Tours métropole Val de Loire

Plan Local d'Urbanisme

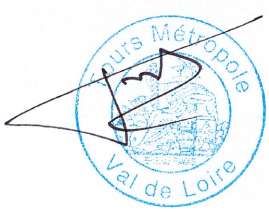
PLU

Chambray lès-Tours

Déclaration de projet n°4

Orientations d'aménagement et de programmation

Vu pour être annexé à la délibération du conseil métropolitain du 2 novembre 2026



SOMMAIRE

INTRODUCTION 4

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 6

1 | CONFORTER LA TRAME VERTE ET BLEUE COMMUNALE 8

2 | LE CENTRE-BOURG 12

3 | L'AVENUE DE LA RÉPUBLIQUE – SÉQUENCE EST 16

4 | L'AVENUE DE LA RÉPUBLIQUE – SÉQUENCE OUEST 21

5 | LA ROUTE DE BORDEAUX 24

6 | LA PORTE DES ARTS 29

7 | LES PETITES MAISONS - LE TÉLÉGRAPHE 33

8 | LES MESLIERS – LE BREUIL – LA PETITE MADELAINE 36

9 | LE SUD DE LA VRILLONNERIE 41

10 | L'OUEST DE LA VRILLONNERIE 44

11 | LES RENARDIÈRES 49

12 | LA FONTAINE BLANCHE 52

13 | LES TOUCHES – LA THIBAUDIÈRE 57

14 | LA GUIGNARDIÈRE 61

15 | LA COUDRE (DPEMC n°4) 65

INTRODUCTION

Présentation

Afin de définir les principes d'organisation des secteurs de renouvellement et de développement urbain, le PLU de Chambray-lès-Tours comportent des orientations d'aménagement et de programmation en application de l'article L. 123-1-4 du code de l'urbanisme.
En cohérence avec les orientations générales du PADD, les orientations d'aménagement et de programmation du PLU de Chambray-lès-Tours définissent les principes d'accès et de desserte, d'intégration dans l'environnement et de composition des espaces bâtis et non bâtis à respecter pour l'aménagement des sites concernés.
Pour chacun des sites, et préalablement à l'énoncé des principes d'aménagement, il est rappelé les éléments de contexte ainsi que les objectifs poursuivis. L'ensemble est complété par des orientations graphiques.

Les orientations d'aménagement sont opposables aux tiers

Tout projet de construction ou d'aménagement doit tenir compte des orientations définies pour le quartier ou le secteur au sein duquel il se situe et ce dans un rapport de compatibilité. C'est « l'esprit » de l'orientation d'aménagement qui doit être respecté.
Cette compatibilité s'apprécie à l'occasion de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.
Les orientations d'aménagement s'inscrivent en cohérence et en complément du règlement d'urbanisme.

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1 | CONFORTER LA TRAME VERTE ET BLEUE COMMUNALE

Contexte

Chambray est un des maillons importants de la trame verte et bleue (TVB) à l'échelle régionale et locale.
Pour ce qui est de la trame verte, le socle de base qui constitue la structure porteuse de biodiversité (prairies, boisements, parcs, terrains de sports) occupe 35% du territoire communal. Il présente un intérêt écologique, paysager et récréatif.
Tous les sites qui composent ce socle de base n'ont pas le même potentiel de biodiversité. Les milieux à forte valeur écologique, les noyaux de biodiversité, représentent 22% du territoire communal. Ce sont notamment les grands espaces boisés, ou des milieux ouverts humides.

La trame bleue est constituée par le ruisseau du Saint-Laurent et ses étangs dont celui de la Turpetière, anciennes carrières de kaolin, inventoriés comme zone humide par le Conseil général et la DDAF. La trame bleue est complétée par la tourbière du bois de Chambray, le lac et les nombreuses mares au Sud et à l'ouest de la commune.

La trame verte et bleue est aussi liée aux espaces agricoles existants au Sud et à l'Ouest de la commune et qui représentent 25 % du territoire. Même si ceux-ci sont majoritairement occupés par les grandes cultures, peu favorables à la biodiversité, ils sont ponctués d'éléments essentiels pour la faune et la flore (mares, haies, bosquets, …).

Tous ces espaces naturels et agricoles concourent à la qualité du cadre de vie des habitants de Chambray mais sont soumis à de fortes pressions telles que les infrastructures de transports, le tissu urbain.
Le cloisonnement, la destruction des milieux naturels et la rupture des continuités écologiques sont parmi les causes principales d'appauvrissement de la biodiversité.

Enjeux

- Pérenniser les milieux naturels (boisements, zones humides, mares, …) ;
- Conforter les continuités paysagères et écologiques sur tout le territoire communal ;
- Concilier les enjeux écologiques et l'accueil du public au sein de la trame verte et bleue.



Objectifs et principes d'aménagement

Préserver les réservoirs de biodiversité et limiter le morcellement des espaces naturels et agricoles

- Atténuer les coupures des corridors écologiques (protection des éléments naturels supports de continuité écologique, aménagement de franchissements des infrastructures et réseaux) ;

- Ménager des zones tampons entre projets urbains, boisements et espaces agricoles ;

- Permettre la découverte de la trame verte et bleue par les habitants et les visiteurs extérieurs à la commune, en développant un réseau de venelles et chemins s'étendant à l'extérieur de la ville et reliant les principaux espaces verts, naturels et agricoles de la commune ;

  Pour ce faire, de nouveaux itinéraires seront aménagés et notamment :
  - chemin des Oiseaux reliant les quartiers d'habitat au Nord, aux équipements publics et commerciaux de la zone Jean Perrin, en passant par des établissements scolaires ;
  - liaison entre le bois de Chambray et le centre-bourg permettant d'atteindre la plaine et le parc de la Branchoire ;
  - continuité piétonne à l'Ouest de la commune, identifiée au SCoT, sur l'ancien tracé du chemin de Saint Jacques de Compostelle.

Valoriser la trame bleue

- Proscrire les aménagements pouvant impliquer la détérioration de zones humides et limiter la constructibilité le long des cours d'eau notamment le ruisseau du Saint Laurent ;

- Préserver et développer les zones tampons végétalisées le long des cours d'eau et fossés (haies, bandes enherbées) ;

- Dans tous les nouveaux projets urbains, concevoir des aménagements paysagers participant, autant que possible, à la gestion des eaux de pluie (rétention, infiltration, épuration) et utiliser les ouvrages d'assainissement pour préserver et développer la biodiversité dans les quartiers ;

- Promouvoir la récupération de l'eau pluviale pour des usages extérieurs.

Valoriser le rôle des espaces agricoles au sein de la TVB

- Créer des espaces de transition entre les zones à urbaniser et les terres agricoles : plantations linéaires ou diffuses, de haies, de vergers, de boisement (en conservant des continuités visuelles entre les zones urbanisées et les espaces agricoles voisins) ;

- Préserver les éléments végétaux et bâtis, présents en zone agricole et contribuant à la biodiversité (arbres isolés, mares, fossés, haies, granges, murs, pigeonniers, caves…) ;

- Combiner les fonctions écologiques et paysagères et les usages agricoles au sein des délaissés du projet de LGV-SEA.

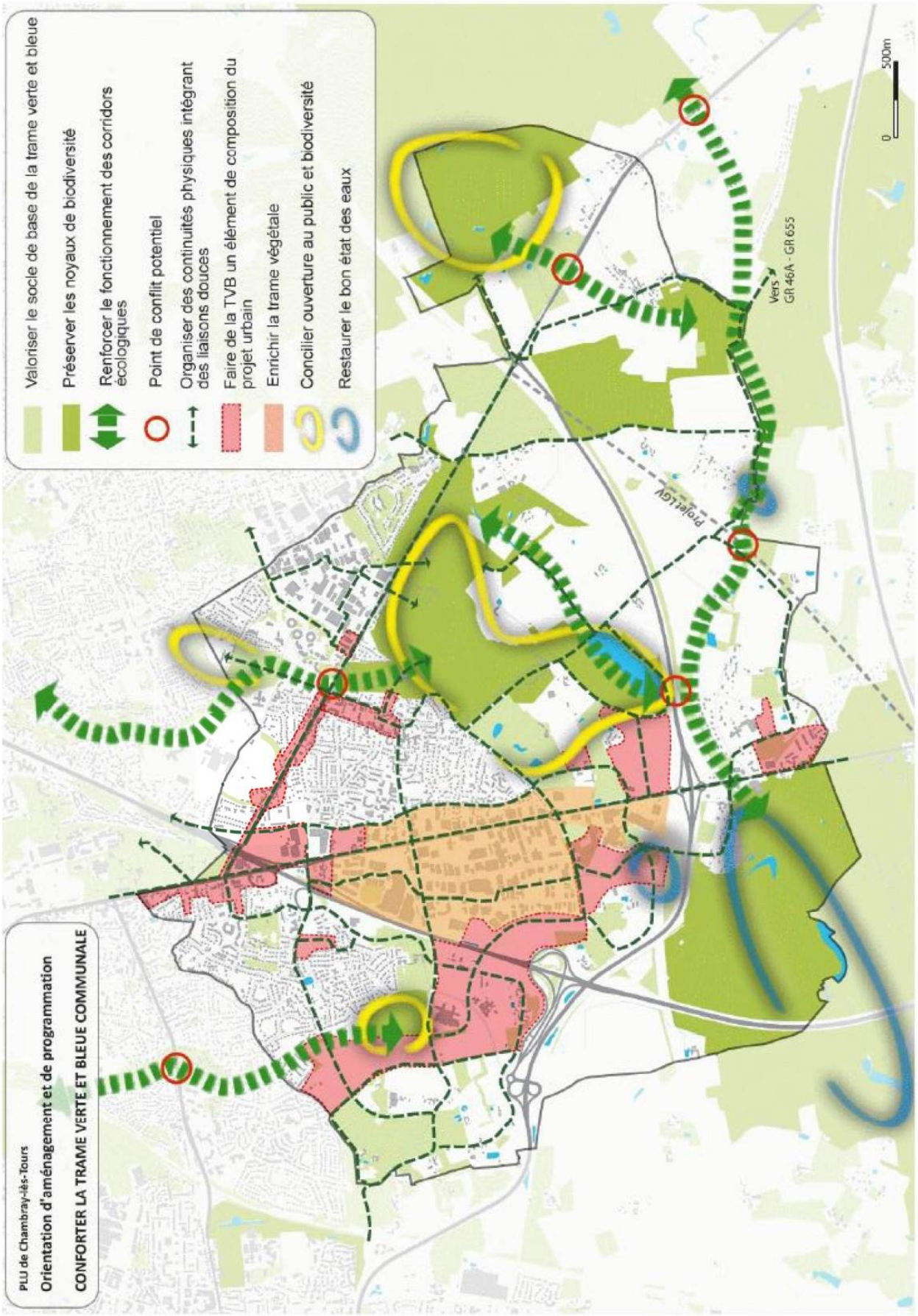
Faire de la TVB un élément fort de composition des projets urbains

- Désenclaver et intégrer les éléments existants de la trame verte et bleue (bosquets, arbres isolés, haies, fossés, mares…) dans les projets ;
- S'appuyer sur le traitement paysager des espaces publics (requalification des grands axes et nouveaux espaces publics) pour étendre la TVB dans les quartiers ;
- Valoriser le parcours de l'eau dans la conception du projet avec, par exemple, la création de noues, bassins paysagers, etc. ;
- Favoriser la présence de la nature en ville et limiter l'imperméabilisation des sols en végétalisant les espaces de stationnement (chaussées drainantes et plateformes enherbées notamment) et les espaces bâtis (murs, terrasses et toitures végétalisées) ;
- Utiliser une palette de végétaux diversifiée, adaptée au contexte local et peu consommatrice d'eau ;
- Développer les jardins familiaux et partagés, notamment à l'Ouest de la commune dans le cadre du projet d'écoquartier de la Guignardière et au Sud, en complément du projet commercial de la Petite Madelaine, constituant un espace tampon avec le site récréatif et naturel René Messon ;
- Mettre à profit les opérations d'aménagement urbain pour compléter le réseau existant de cheminements reliant les quartiers et les principaux espaces verts publics et naturels de la commune.





Decpro n°2


Valoriser le socle de base de la trame verte et bleue
Préserver les noyaux de biodiversité
Renforcer le fonctionnement des corridors écologiques
Point de conflit potentiel
Organiser des continuités physiques intégrant des liaisons douces
Faire de la TVB un élément de composition du projet urbain
Enrichir la trame végétale
Concilier ouverture au public et biodiversité
Restaurer le bon état des eaux
0
500m
Vers GR 46A - GR 655
PLU de Chambray-lès-Tours
Orientation d'aménagement et de programmation
CONFORTER LA TRAME VERTE ET BLEUE COMMUNALE

2 | LE CENTRE-BOURG

Présentation du site et des enjeux

Le périmètre du centre bourg s'étend de l'avenue de la République à la rue des Roses d'une part, et de la rue de la Plaine à l'Avenue des Platanes d'Ouest en Est, principaux axes d'accès avec la rue de Joué.



Le centre historique de la commune a conservé l'essentiel de son organisation originelle, resserrée autour de l'église et de la mairie. Son environnement est constitué par des quartiers pavillonnaires ponctués d'éléments bâtis anciens et d'îlots accueillant équipements publics et habitat collectif. Le centre est ceinturé d'espaces boisés avec les bois de Chambray et la plaine de la Branchoire débouchant sur le château et son parc.

Les fonctions historiques du centre restent administratives et commerçantes. Il y persiste une mixité générationnelle avec présence d'écoles et d'établissements pour personnes âgées, équipements.

La municipalité a la volonté de donner la priorité à l'humain, à la convivialité et au vivre ensemble. Elle veut rompre avec l'intensification de l'urbanisation qui était envisagée dans le cœur du bourg historique de Chambray.

La municipalité a d'ailleurs déjà, en partie traduit cette volonté en mettant en œuvre une urbanisation respectueuse du vivre ensemble. A partir de 2001, un changement majeur du plan de circulation dans le centre bourg a permis la mise en sens unique et la création de pistes cyclables sur les rues de la Plaine, de Joué, Bad Camberg, de l'Hippodrome, des Roses et certaines seront réaménagées de manière qualitative.



L'avenue des Platanes, quant à elle, a fait l'objet d'une rénovation totale avec mise en sens unique, deux voies cyclables en double sens, un espace sécurisé pour les piétons, des espaces de stationnement et un traitement paysager de qualité. Elle participe pleinement à la mise en valeur du centre-bourg.

Ces actions ont permis de réduire la circulation de transit dans le centre bourg. La place des habitants qui circulent à vélo, se déplacent à pieds, en fauteuil roulant, est reconnue et les enfants peuvent se rendre à l'école à vélo. Ces modes de déplacements devront être développés et pérennisés dans l'organisation du centre bourg.

Concernant la densification, les enjeux résident dans le maintien d'un centre bourg aéré, convivial, à taille humaine. Il s'agit donc de ne plus permettre d'urbanisation intensive (en hauteur et dans des espaces verts).

Objectifs

- Conforter l'attractivité du centre bourg en respectant son caractère humain et convivial ;
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel et bâti, témoin de l'histoire de la commune ;
- Favoriser la diversité des fonctions urbaines (habitat, commerces et services, équipements, etc.) et la mixité sociale et générationnelle en mobilisant des espaces mutables proches de la mairie ;
- Restructurer et développer les espaces publics, en donnant la priorité aux déplacements non motorisés ;
- Améliorer la qualité de vie dans le centre-bourg en renforçant la présence de la nature et en favorisant les opérations de construction et d'aménagement à haute qualité environnementale.
- Mettre en valeur et renforcer la trame verte entre le bois de Chambray, le centre-bourg et le parc de la Branchoire.

Principes d'aménagement

MECDU n°1

L'espace public libéré par le transfert de l'école de musique à proximité de la Médiathèque

Cet espace est aujourd'hui composé de locaux correspondant à une ancienne école communale : un ancien logement de fonction, des bâtiments préfabriqués pour les classes et une cour d'école. Afin de le requalifier, il conviendra de :

- transférer les bureaux des services techniques sur l'emprise ainsi libérée
- aménager qualitativement et de façon paysager une place entre l'église et le bâtiment de bureaux.
- valoriser la façade et les abords de l'église.

Le stade des Platanes et ses abords

- Réaménager le stade des Platanes en jardin public comprenant des espaces fleuris, des allées paysagères, des bancs, une aire de jeu pour les enfants, un espace pour la patinoire, des places de parking pour les voitures et les vélos, à proximité du terrain de boules.
- Préserver la salle Godefroy ainsi que la maison "Francis Poulenc" qui sera entièrement rénovée afin de créer un nouvel espace dédié à la vie associative locale.
- Créer un cheminement mixte pédestre et cyclable entre l'allée des Tilleuls et l'avenue des Platanes.
- Renforcer les continuités végétales entre le bois de Chambray, le centre-bourg et le parc de la Branchoire, lesquels constituent des atouts exceptionnels pour la qualité du cadre de vie des habitants du centre-bourg. L'objectif du PLU est qu'ils participent directement à la mise en valeur du centre historique.

L'espace central entre la Plaine, les Platanes, le parking de la mairie et la rue des écoles

Cet espace qui comprend des maisons individuelles, rue de la Plaine et avenue des Platanes, ainsi que des équipements publics (pôle social) et plusieurs entreprises (un volailler avec un espace vente, une couturière, un carrossier et une entreprise d'outils coupants) sera requalifié. Il s'agit de :

- Permettre la construction d'immeubles à taille humaine, sur 2 à 3 niveaux, entre la rue de la Plaine et l'avenue des Platanes, et créer en partie centrale un assez vaste espace paysagé ou mail piétonnier reliant le parking de la mairie et la rue des Écoles plus ambitieux que l'emplacement réservé figurant actuellement au POS. Le parking de la mairie sera à cette occasion agrandi.

Cette extension devra être limitée dans la mesure où l'aménagement du site devra privilégier la création de parkings souterrains, comme cela a été fait allée de la petite Branchoire pour les logements sociaux.

- Répondre à une demande de logements accessibles pour les familles, les ménages et les personnes âgées et handicapées. La règle des trois tiers devra être respectée : 1/3 de logements sociaux, 1/3 d'accession sociale à la propriété, 1/3 d'accession "libre". Les constructions s'implanteront de part et d'autre de l'espace piétonnier prévu en cœur d'îlot.
- Respecter les normes énergétiques et écologiques les plus fortes pour les constructions et s'inscrire dans l'idée de réaliser un éco quartier convivial et à taille humaine au cœur du bourg.

La maîtrise publique du projet, la participation des habitants à la conception et la définition de ce nouveau quartier, seront les conditions de sa réussite.

Les emprises destinées à la création de nouvelles places de parking voitures/vélos

A la place des locaux de l'ancienne gendarmerie, un parking d'une quinzaine de places sera aménagé à proximité de la Poste et du centre commercial de la Plaine.

L'espace occupé par la maison de l'emploi rue de l'Hippodrome deviendra également un parking paysager d'une trentaine de places près des commerces et services du cœur du bourg.

Ces poches de stationnement permettront des déplacements aisés des piétons dans le bourg, de la rue des Roses au centre commercial de la Plaine.

Le patrimoine bâti du cœur du bourg

Il est notamment situé sur la rue de la Mairie qui correspond à la partie la plus ancienne du centre-bourg. La rive Sud de la rue de la Mairie concentre en effet l'essentiel du patrimoine bâti, constitué de maisons de ville accolées de un à deux niveaux. A cet ensemble, s'ajoutent deux noyaux d'habitat ancien, l'un situé au Nord de l'église et l'autre à l'angle des rues de l'Hippodrome et de Joué. La préservation de ce patrimoine est un enjeu important pour l'identité de la ville, d'autant que les bâtiments concernés sont peu nombreux.

Ainsi il convient de mettre en valeur ce patrimoine bâti lors des opérations de réhabilitation et d'extension.

Cela concerne notamment les dépendances, portails, clôtures traditionnelles, petit patrimoine (puits, colombier) qui en font partie.

Une attention particulière devra être apportée au traitement des façades lors des travaux de ravalement (isolation par l'extérieur en particulier) ou de modification. Les interventions devront concourir à la mise en valeur du bâtiment et ne pas porter atteinte à ses caractéristiques architecturales.





MECDU n°1
+ RA n°1

PLU de Chambray-lès-Tours

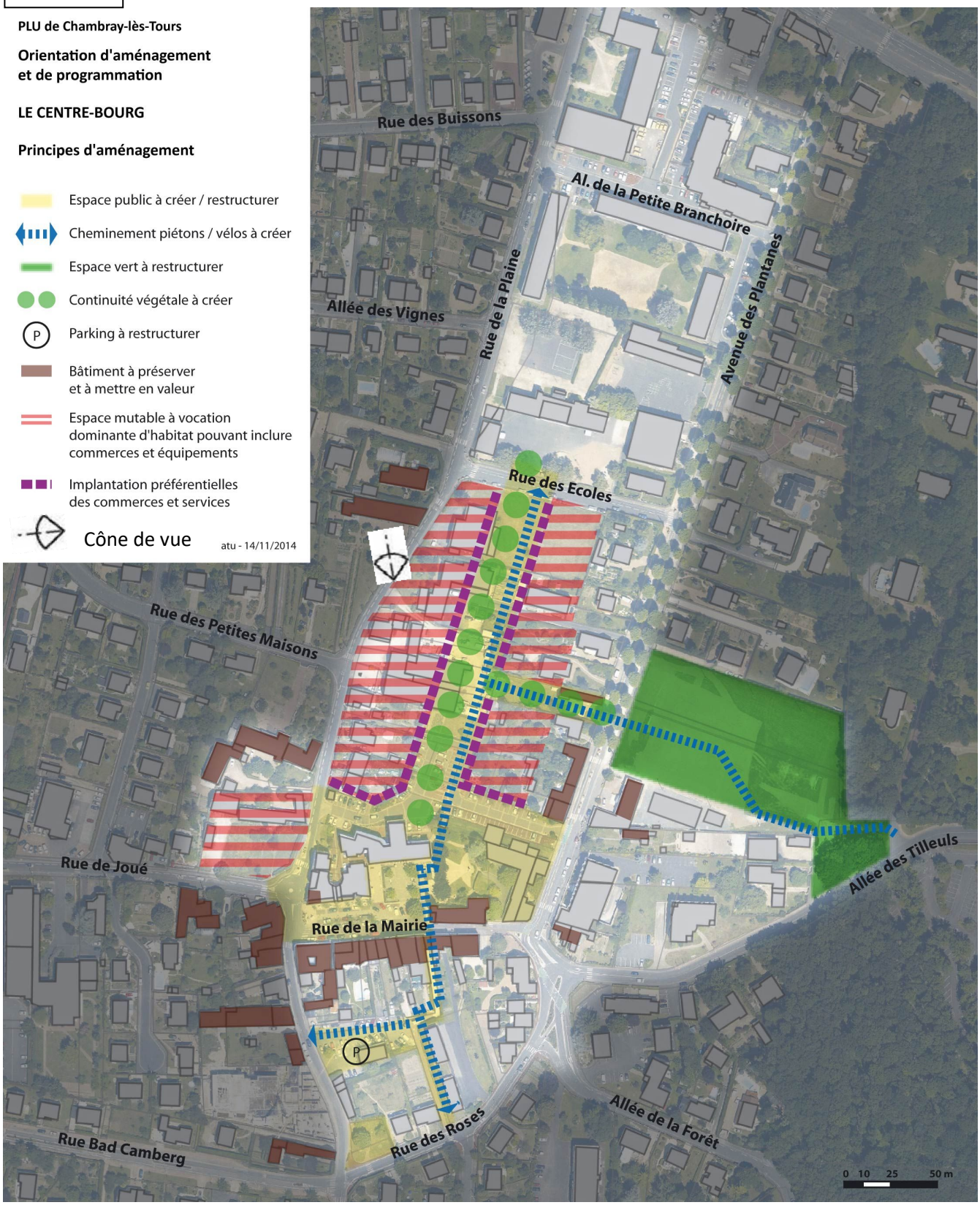
Orientation d'aménagement et de programmation

LE CENTRE-BOURG

Principes d'aménagement

- Espace public à créer / restructurer
- Cheminement piétons / vélos à créer
- Espace vert à restructurer
- Continuité végétale à créer
- Parking à restructurer
- Bâtiment à préserver et à mettre en valeur
- Espace mutable à vocation dominante d'habitat pouvant inclure commerces et équipements
- Implantation préférentielles des commerces et services
- Cône de vue

atu - 14/11/2014



3 | L'AVENUE DE LA RÉPUBLIQUE – SÉQUENCE EST

1. Présentation du site et enjeux



Le secteur concerné par l'orientation d'aménagement s'étend sur près d'un kilomètre, entre l'avenue des Platanes à l'ouest et l'allée des Charmettes à l'est. Au nord de l'axe, l'urbanisation est dense avec des coupures végétales et correspond à la façade sud de la zone industrielle Jean Perrin, tandis que la rive sud, abondamment boisée, est occupée par un tissu résidentiel peu dense.

Cette séquence constitue un espace de transition entre le centre urbain et les espaces boisés à l'est de la commune.

L'avenue de la République a une double fonction : la desserte limitée des terrains qui la bordent et le trafic de transit. Sa configuration privilégie les déplacements motorisés. Cette séquence compte trois traversées piétonnes sécurisées, aménagées de façon très routière (carrefour à feux).

Seule la séquence comprise entre l'avenue de la Branchoire et la rue Jean Perrin est desservie par les transports en commun. Les équipements présents le long de cette séquence (lycée agricole en particulier) sont reliés aux stations de bus par des liaisons douces.

La rive nord présente des perspectives de renouvellement urbain intéressantes à vocation d'habitat et de commerces et services de proximité en raison de la faible densité des espaces urbanisés et de la faible qualité des bâtiments actuels (de type entrepôt). Les enjeux de l'aménagement de cette partie de l'avenue sont le maintien de l'alternance entre bâti et espaces boisés et la conservation du bâti remarquable (maison en tuffeau, en bordure de l'avenue, à l'ouest des services municipaux).

A l'inverse, l'enjeu pour la rive sud est le maintien des espaces boisés privés qui bordent l'avenue de la République, en continuité des espaces communaux du bois de Chambray.



2. Objectifs

- Favoriser la mixité sociale et générationnelle dans le prolongement du quartier Horizon Vert en accueillant de l'habitat sur le site des services municipaux sous forme d'un écoquartier ;
- Affirmer l'identité de Chambray en tant que « ville-parc » en pérennisant les espaces boisés situés de part et d'autre de l'axe ;
- Développer les liaisons piétons-vélos pour favoriser les déplacements de proximité et les rabattements vers le réseau de transports en commun desservant l'avenue de la République ;
- Améliorer l'accès aux équipements publics et aux commerces, en particulier aux abords de l'espace culturel Yves Renault.

3. Principes d'aménagement

Aménager l'avenue de la République en voie urbaine partagée et paysagée

- créer des cheminements adaptés aux déplacements non motorisés de part et d'autre de l'axe et en multipliant les traversées piétons / vélos sécurisées ;
- doter l'ensemble de l'avenue d'un traitement paysager participant, au nord, à la mise en valeur de la façade sud de la zone industrielle et préserver, au sud, l'ambiance boisée.

Composer une façade urbaine au nord de l'avenue de la République

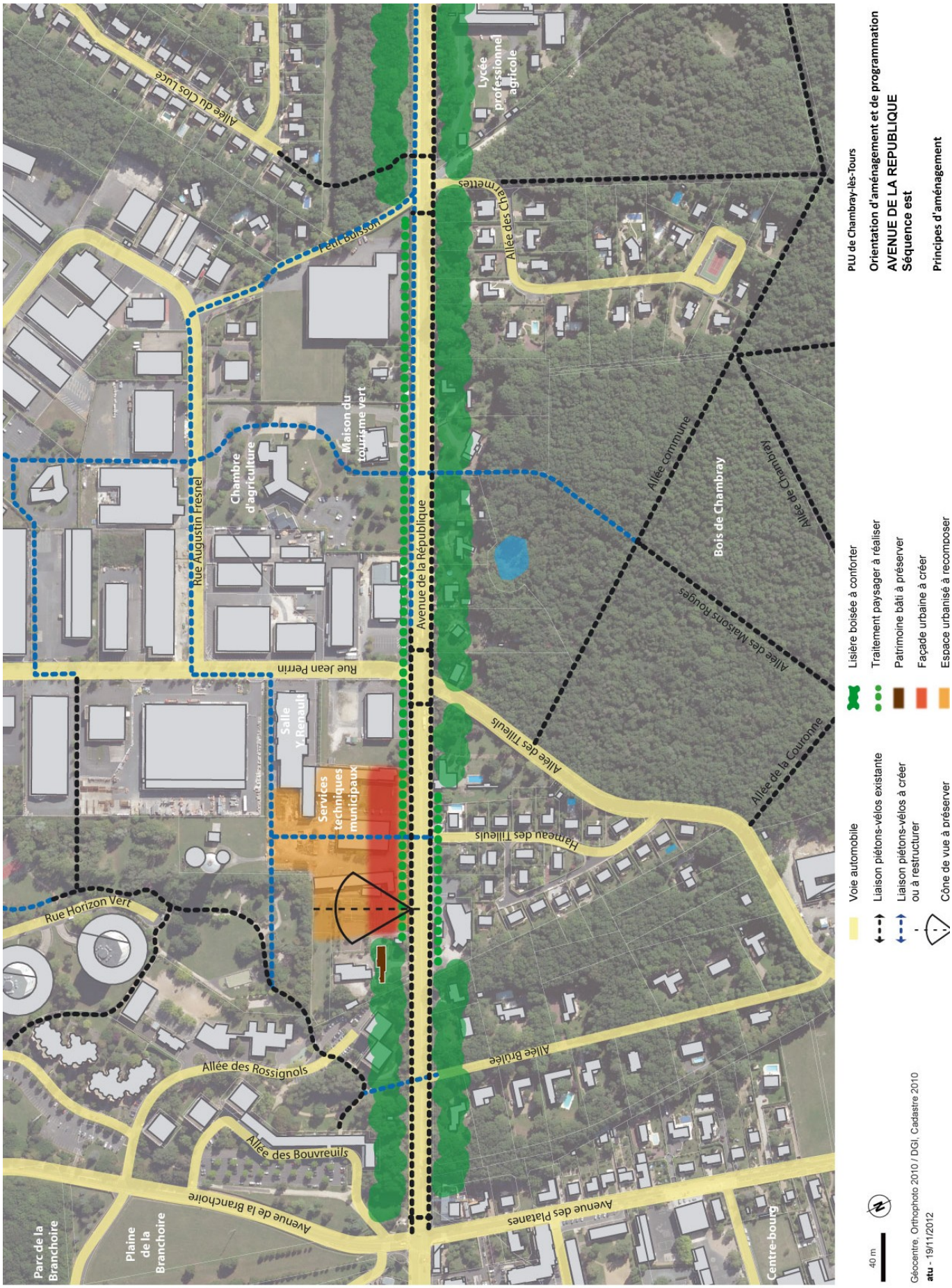
- les bâtiments bordant l'avenue devront présenter des caractéristiques communes en termes de gabarit et d'aspect extérieur afin de garantir la qualité urbaine de cette séquence ; ces éléments de composition devront tenir compte du patrimoine bâti et de la vaste perspective visuelle vers la coulée verte présente à l'ouest du site des services techniques ;
- diversifier les fonctions urbaines et l'offre d'habitat sur le site des services techniques municipaux en construisant de l'habitat et des commerces et services en façade de l'avenue de 3 à 5 niveaux ; les formes architecturales et les matériaux de construction respecteront l'environnement et la qualité de vie des habitants ;
- aménager des espaces de stationnement dédiés à l'espace culturel Y. Renault.

Conforter le caractère boisé de la rive sud de l'avenue de la République

- limiter et encadrer les possibilités d'extension des constructions existantes afin de maintenir le caractère boisé des espaces bordant l'avenue de la République ;
- renforcer le traitement paysager de ces espaces en cohérence avec les espaces forestiers limitrophes.

Développer les liaisons douces perpendiculaires à l'avenue de la République

- des cheminements piétons-vélos seront créés afin de relier les quartiers, les équipements et les espaces verts publics situés de part et d'autre de l'avenue de la République (Horizon Vert, Papoterie, Bois de Chambray).


PLU de Chambray-lès-Tours
Orientation d'aménagement et de programmation
AVENUE DE LA REPUBLIQUE
Séquence est
Principes d'aménagement
Voie automobile
Liaison piétons-vélos existante
Liaison piétons-vélos à créer ou à restructurer
Cône de vue à préserver
Lisière boisée à conforter
Traitement paysager à réaliser
Patrimoine bâti à préserver
Façade urbaine à créer
Espace urbanisé à recomposer
40 m
Géocentre, Orthophoto 2010 / DGI, Cadastre 2010
atu - 19/11/2012
Allée du Clos Luce
Petit Buisson
Lycée professionnel agricole
Allée des Chaumettes
Maison du tourisme vert
Chambre d'agriculture
Rue Augustin Fresnel
Avenue de la République
Allée commune
Bois de Chambray
Allée de Chambray
Allée des Maisons Rouges
Rue Jean Perrin
Salle Y. Renault
Services techniques municipaux
Allée des Tilleuls
Hameau des Tilleuls
Allée de la Couronne
Rue Horizon Vert
Allée des Rossignols
Allée Brulée
Allée des Bouvreuils
Avenue de la Branchoire
Avenue des Platanes
Parc de la Branchoire
Plaine de la Branchoire
Centre-bourg

4 | L'AVENUE DE LA RÉPUBLIQUE – SÉQUENCE OUEST

1. Présentation du site et des enjeux



Le secteur concerné par l'orientation d'aménagement correspond à la séquence ouest de l'avenue de la République.

Celle-ci s'étend sur plus d'un kilomètre et représente 7 hectares environ entre l'autoroute A 10, à l'Ouest, et l'avenue des Platanes, à l'Est.

L'environnement de l'axe est constitué de bâtiments d'une architecture variée, associant habitat individuel et collectif et locaux d'activités. D'une faible densité et constitué principalement de parcelles orientées à 45° par rapport à l'axe de la voie, l'avenue de la République a une identité singulière.

La rive Nord de l'avenue comporte deux ouvertures d'une centaine de mètres chacune correspondant, d'une part, à l'entrée du CHRU et, d'autre part, à la plaine de la Branchoire. Elles constituent des articulations avec les espaces environnants.

L'extrémité Ouest de l'avenue est en cours de transformation avec, depuis 2010, l'arrivée du transport en commun en site propre (TCSP), la construction d'un parc-relais et un projet de renouvellement urbain supprimant l'ancienne friche du centre commercial Rallye pour construire le quartier mixte de la Porte des Arts associant habitat collectif, services et bureaux. Longtemps aménagée de bout en bout en 2x2 voies, l'avenue de la République a eu pour principale vocation d'être une voie de transit, véritable coupure urbaine isolant les quartiers Nord du centre-bourg. L'aménagement d'une voie de bus en site propre entre le pont de l'A10 et le CHRU qui préfigure la ligne du tramway est une première étape pour aménager l'Ouest de l'avenue de la République en boulevard urbain.

L'extrémité Est correspond à l'entrée Nord du centre-bourg par l'avenue des Platanes. Elle accueille le seul carrefour de toute la séquence assurant une liaison complète entre l'avenue de la République et les quartiers situés de part et d'autre.

L'un des enjeux de la transformation de l'avenue de la République est de réaliser les aménagements permettant d'assurer, d'une part, une fonction d'axe structurant d'agglomération avec une desserte en transport en commun du CHRU et, d'autre part, un rôle d'échange à l'échelle de la ville adapté aux liaisons inter-quartiers grâce à un traitement paysager et à la création d'espaces piétons/vélos. En outre, le renouvellement urbain permettra de faire de l'avenue de la république un boulevard urbain composé de constructions formant un front bâti offrant des logements ainsi que des commerces et services en pieds d''immeubles.



2. Objectifs

- Faire de l'axe du TCSP le seul secteur de densification en renouvellement urbain ;
- Transformer l'avenue de la République en un boulevard urbain structurant et attractif ;
- Affirmer l'identité de Chambray en tant que « ville-parc » en s'appuyant sur l'espace public de l'avenue et sur les espaces privés en cœur d'îlot ;
- Recomposer les façades de l'avenue afin de créer une perspective et une unité architecturale ;
- Renforcer l'attractivité de l'avenue et valoriser la présence du TCSP par une offre diversifiée d'habitat, d'activités, et de services de proximité ;
- Favoriser la mixité sociale et générationnelle en diversifiant l'offre d'habitat à proximité du TCSP ;
- Organiser des perméabilités physiques et / ou visuelles entre les façades de l'avenue de la République et les espaces verts situés à l'arrière ;
- Développer les liaisons piétons-vélos parallèles et perpendiculaires à l'avenue pour favoriser les déplacements de proximité et les échanges entre les deux rives et les quartiers voisins ;
- Adapter l'offre de stationnement public et privé pour inciter les habitants et les visiteurs à utiliser les modes de déplacements alternatifs à l'automobile ;
- Construire dans le respect d'une démarche environnementale (matériaux, orientation, réduction des nuisances sonores…).

3. Principes d'aménagement

- **Poursuivre la requalification de l'avenue de la République en boulevard urbain**

- aménager l'ensemble de l'avenue de la République en boulevard urbain en réduisant l'espace affecté aux déplacements automobiles, en adaptant l'emprise et le profil de la voie aux espaces traversés et en agrémentant d'alignements d'arbres comme suit :
  - de Bois Lopin au CHRU, la configuration de la voirie reste inchangée ;
  - du CHRU au carrefour de la Branchoire, l'emprise de voirie sera réduite à deux fois une voie, des espaces sécurisés pour les piétons et pour les deux roues seront aménagés, des contre-allées et stationnements en poches seront intégrés dans l'aménagement global ;
  - cette requalification sera réalisée essentiellement sur l'emprise du domaine public existant ;
- doter l'ensemble de l'avenue d'un traitement paysager homogène participant à la mise en valeur du front urbain.

- **Composer un front urbain ordonné et animé**

- organiser un front urbain composé de bâtiments de 4 à 6 niveaux implantés en retrait par rapport à l'espace public ;
- les bâtiments les plus proches de l'avenue devront présenter, à l'échelle de l'îlot, des caractéristiques communes en termes de gabarit et d'aspect extérieur afin de garantir l'harmonie du front urbain et prendre en compte les nuisances sonores liées à l'avenue.

- **Organiser les transitions avec les espaces urbains limitrophes**

- les constructions implantées à l'arrière du front urbain ou perpendiculairement à l'axe de l'avenue présenteront des hauteurs décroissantes depuis l'avenue afin de préserver l'ensoleillement et l'intimité des espaces résidentiels situés en retrait de l'avenue ;
- l'implantation des constructions bordant l'avenue devra permettre la visibilité sur les espaces verts situés en cœur d'îlot.

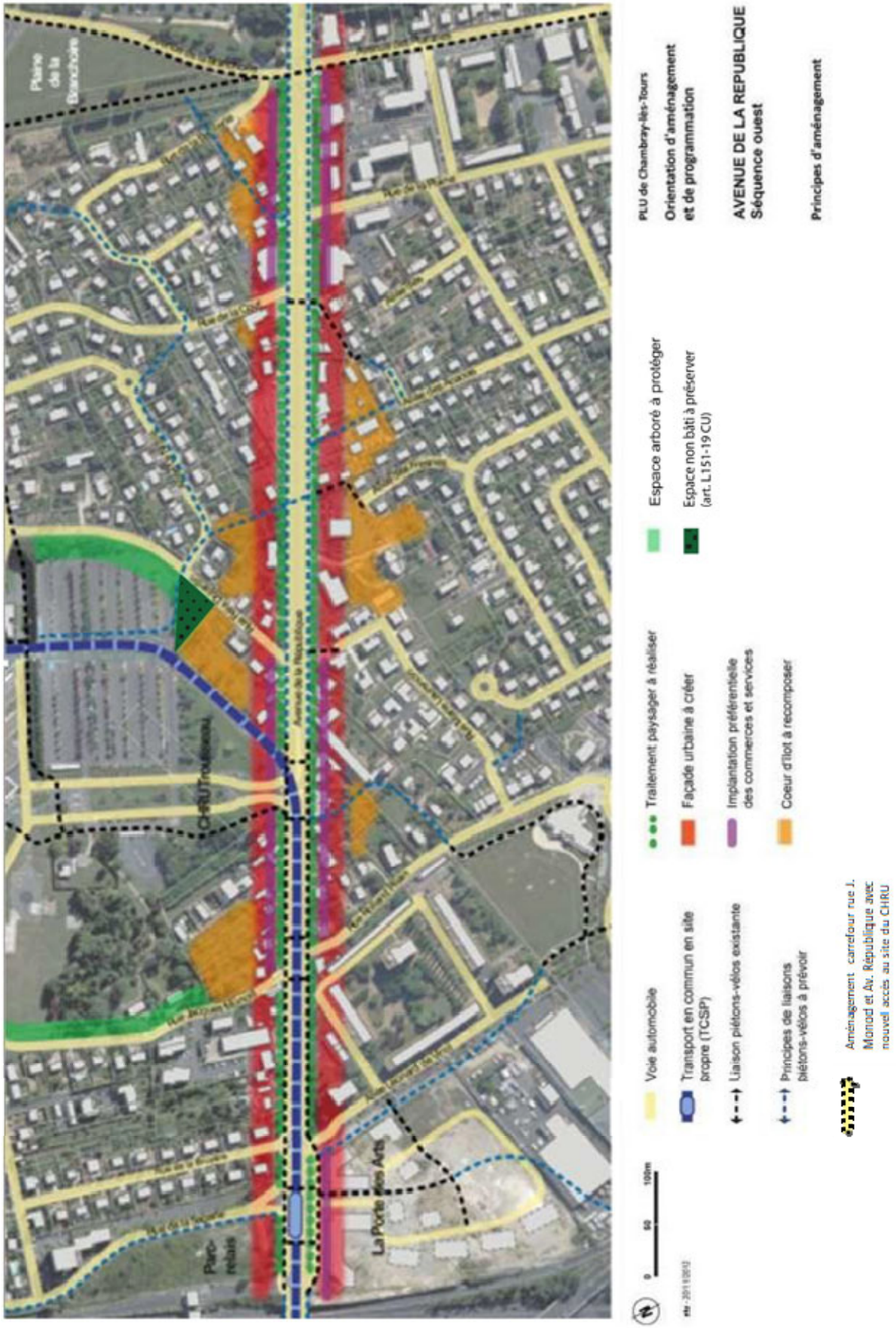
- **Diversifier les fonctions urbaines et l'offre d'habitat à proximité du TCSP et de la future ligne de tramway**

- regrouper commerces et services de proximité au rez-de-chaussée des immeubles qui borderont le TCSP et de ceux situés à proximité des principaux carrefours ;
- développer la mixité de l'habitat (location, accession dans le respect des orientations du PLH) à proximité du TCSP ;
- les formes architecturales et les matériaux de construction respecteront l'environnement et la qualité de vie des habitants.

- **Développer les liaisons douces**

- des cheminements piétons-vélos seront créés afin de prolonger ou compléter les cheminements qui s'interrompent actuellement au droit de l'avenue de la République ;
- ces cheminements feront l'objet d'un traitement paysager permettant d'accroître la qualité des espaces traversés et le confort des usagers ;
- des petites places seront aménagées à proximité des traversées piétonnes et des stations de TCSP afin d'accueillir des espaces de stationnement et de repos.

Decpro n°2


PLU de Chambray-lès-Tours
Orientation d'aménagement et de programmation
AVENUE DE LA REPUBLIQUE
Séquence ouest
Principes d'aménagement
Espace arboré à protéger
Espace non bâti à préserver (art. L151-19 CU)
Traitement paysager à réaliser
Façade urbaine à créer
Implantation préférentielle des commerces et services
Coeur d'îlot à recomposer
Voie automobile
Transport en commun en site propre (TCSP)
Liaison piétons-vélos existante
Principes de liaisons piétons-vélos à prévoir
Aménagement carrefour rue J. Monod et Av. République avec nouvel accès au site du CHRU
Plaine de la Branchoire
Avenue de la République
CHRU Trousseau
La Porte des Arts
Parc-relais

5 | LA ROUTE DE BORDEAUX

1. Présentation du site et des enjeux



La Route de Bordeaux est l'axe principal reliant Chambray-lès-Tours au centre de l'agglomération.

Dans sa partie située entre le pont de l'autoroute A10 et l'entrée dans la commune de Joué-Lès-Tours, cette route à 2x2 voies accueille un important transit. La rive Ouest est urbanisée par des espaces résidentiels et de services tandis que la rive Est, située sur la commune de Tours est occupée par le parc boisé de Grandmont dans lequel sont implantés des logements et des établissements d'enseignement.

L'emprise hors chaussée varie de 3 à 7 mètres et est aménagée par un vaste trottoir au traitement indifférencié essentiellement occupés par des véhicules en stationnement.

Sur près de 800 mètres, entre le carrefour du boulevard de Chinon et celui du Bois Lopin, aucun passage piéton sécurisé ne permet la traversée de la Route de Bordeaux.

Entre la rue de Fourbisserie et l'Allée des Genêts, les constructions sont principalement destinées à l'habitation tandis que de l'allée des Genêts à la rue des Perriers, la rive Ouest est essentiellement occupée par des locaux d'activités. Cette variété des bâtiments construits sans plan d'ensemble et l'absence de traitement paysager donnent à la Route de Bordeaux l'aspect hétérogène d'un tissu urbain distendu.

Au Sud, le carrefour entre l'avenue de la République et l'avenue de Bordeaux est uniquement structuré par les ouvrages routiers et des locaux d'activités de faible envergure. Il constitue à la fois l'entrée Nord de la ville, mais aussi l'accès vers le centre, à l'Est, vers le quartier des Perriers, à l'Ouest, et vers la zone d'activités commerciales au sud.

L'aménagement de la Route de Bordeaux comporte plusieurs enjeux. Tout d'abord, cette route a vocation à devenir un espace urbain mixte valorisé par la desserte d'un transport en commun en site propre (TCSP). L'espace public devra être partagé au profit des modes de déplacement alternatifs à la voiture. De plus, les perspectives d'évolution de la façade ouest doivent également être précisées compte-tenu de l'important potentiel de renouvellement et de la desserte du secteur par un transport en commun en site propre.

2.



1. Objectifs

- Aménager en boulevard urbain l'entrée Nord de Chambray-lès-Tours en lien avec la présence du transport en commun en site propre et la future ligne de tramway ;
- Doter la rive Ouest de la route de Bordeaux d'un front bâti composé de logements et de commerces de proximité et de services ;
- Favoriser la mixité sociale et générationnelle en diversifiant l'offre d'habitat à proximité du TCSP ;
- Assurer la transition entre la façade de la route de Bordeaux et les espaces résidentiels situés à l'arrière ;
- Développer les liaisons piétons-vélos transversales à la route de Bordeaux pour relier les quartiers résidentiels à l'Ouest et le parc de Grandmont à l'Est.

3. Principes d'aménagement

- **Requalifier la route de Bordeaux et l'extrémité nord de l'avenue du Grand Sud en boulevard urbain**

- aménager un trottoir mixte sur la partie Ouest de la route de Bordeaux entrecoupé d'accès automobiles aux logements et activités implantés en front de rue ;
- agrémenter l'espace public d'aménagements paysagers.

- **Composer une façade bâtie ordonnée à l'Ouest de la route de Bordeaux**

- reconstruire un front urbain composé de bâtiments de 3 à 4 niveaux ;
- lorsque le terrain d'assiette présente une façade sur l'espace public et une profondeur suffisante, privilégier une implantation en peigne des constructions (orientation Est/Ouest) permettant :
  - de conserver des transparences entre le cœur d'îlot, l'espace public et la lisière du parc de Grandmont ;
  - d'accroître les performances énergétiques des constructions en optimisant l'ensoleillement et de protéger les habitants des nuisances sonores ;
  - de permettre du stationnement dissocié de l'espace public.

- **Diversifier l'offre d'habitat en valorisant l'arrivée du TCSP**

- développer la mixité sociale de l'habitat et la mixité de typologie des logements ;
- les formes d'habitat varieront entre l'habitat collectif en façade de la route de Bordeaux, l'habitat intermédiaire ou individuel dense en second rang (maisons de ville) et l'habitat individuel moyennement dense au-delà.

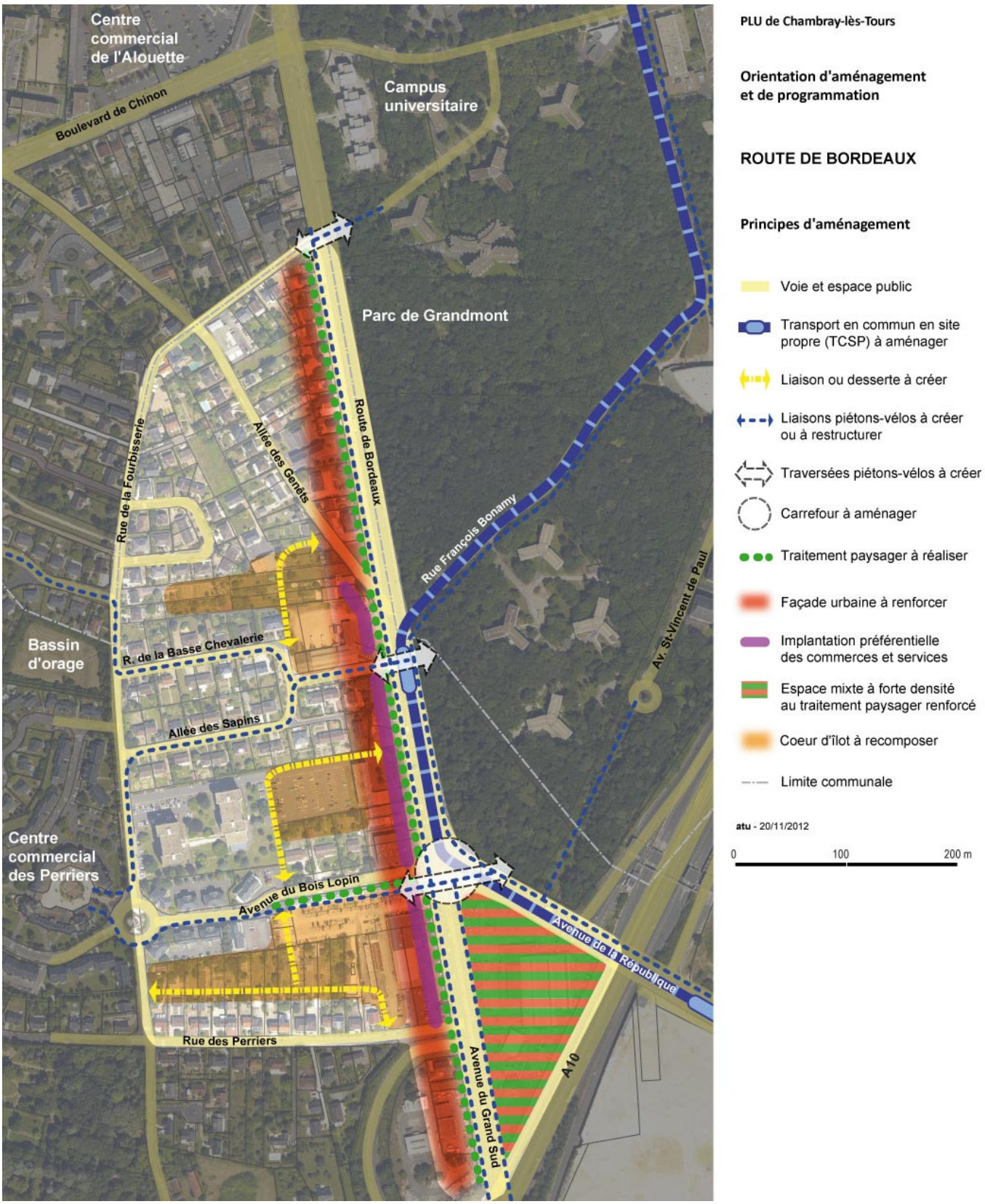
- **Favoriser l'implantation de commerces et services en façade du TCSP**

- regrouper commerces et services de proximité au rez-de-chaussée des immeubles qui borderont le TCSP et la future ligne de tramway.

- **Développer les liaisons douces le long de la route de Bordeaux et en cœur d'îlot**

- des liaisons piétons-vélos sécurisées seront développées, l'une au niveau de la station de TCSP située dans l'axe de la rue Bonamy et l'autre au droit du carrefour de Bois Lopin ;
- la restructuration des espaces privés en cœur d'îlot doit permettre la constitution des liaisons piétons-vélos identifiées sur le schéma ci-après.

- **Restructurer l'îlot situé à l'angle des avenues du Grand Sud et de la République en signal urbain (constructions de grande hauteur) à dominante économique (commerces, bureaux)**


Centre commercial de l'Alouette
Boulevard de Chinon
Campus universitaire
Parc de Grandmont
Rue de la Fourbisserie
Allée des Genêts
Route de Bordeaux
Rue François Bonamy
Av. St-Vincent de Paul
Bassin d'orage
R. de la Basse Chevalerie
Allée des Sapins
Centre commercial des Perriers
Avenue du Bois Lopin
Avenue de la République
Rue des Perriers
Avenue du Grand Sud
A10
PLU de Chambray-lès-Tours
Orientation d'aménagement et de programmation
ROUTE DE BORDEAUX
Principes d'aménagement
Voie et espace public
Transport en commun en site propre (TCSP) à aménager
Liaison ou desserte à créer
Liaisons piétons-vélos à créer ou à restructurer
Traversées piétons-vélos à créer
Carrefour à aménager
Traitement paysager à réaliser
Façade urbaine à renforcer
Implantation préférentielle des commerces et services
Espace mixte à forte densité au traitement paysager renforcé
Coeur d'îlot à recomposer
Limite communale
atu - 20/11/2012
0
100
200 m

6 | LA PORTE DES ARTS

1. Présentation du site et des enjeux



Situé au sud-est du croisement de l'autoroute A10 et de l'avenue de la République, ce secteur est d'une superficie de près de 6 hectares. Bordé au sud par l'entreprise IVECO et à l'est par la Résidence Gallardon, le site correspond à l'emprise du centre commercial Rallye démoli en 2008. Il est en lien direct avec le pôle culturel municipal en construction.

Entrée de ville ouest de Chambray-lès-Tours, visible de l'autoroute, ce secteur en cours de construction sera constitué de logements, de commerces de proximité et de locaux tertiaires et desservi par une voie en boucle raccordée à l'avenue de la République au Nord. Au Sud, l'entreprise IVECO dispose d'un accès unique depuis l'avenue du Grand Sud.

Les enjeux de l'aménagement de ce secteur sont de :

- créer un accès au quartier de la Porte des Arts par l'avenue du Grand Sud ;
- développer le maillage du réseau de cheminements piétons/vélos reliant le nouveau quartier aux quartiers résidentiels, équipements et services situés au Sud ;
- créer un espace public de qualité comportant les aménagements paysagers participant à la perception qualitative du site depuis le Télégraphe.



2. Objectifs

- Créer un nouvel accès automobile depuis l'avenue du Grand Sud pour desservir directement le sud du quartier de la Porte des Arts ;
- Développer les liaisons douces en cohérence avec le réseau existant et projeté sur les quartiers environnants (Gallardon, Pôle culturel, Cap Sud…) ;
- Favoriser la mixité des fonctions du secteur en intégrant la mutation des terrains IVECO ;
- Renforcer la perception de la ville depuis l'avenue du Grand Sud en valorisant l'identité paysagère et les vues vers les principaux points de repères de la ville (tour du CHRU, parc de la Branchoire, tours du quartier Horizon vert).

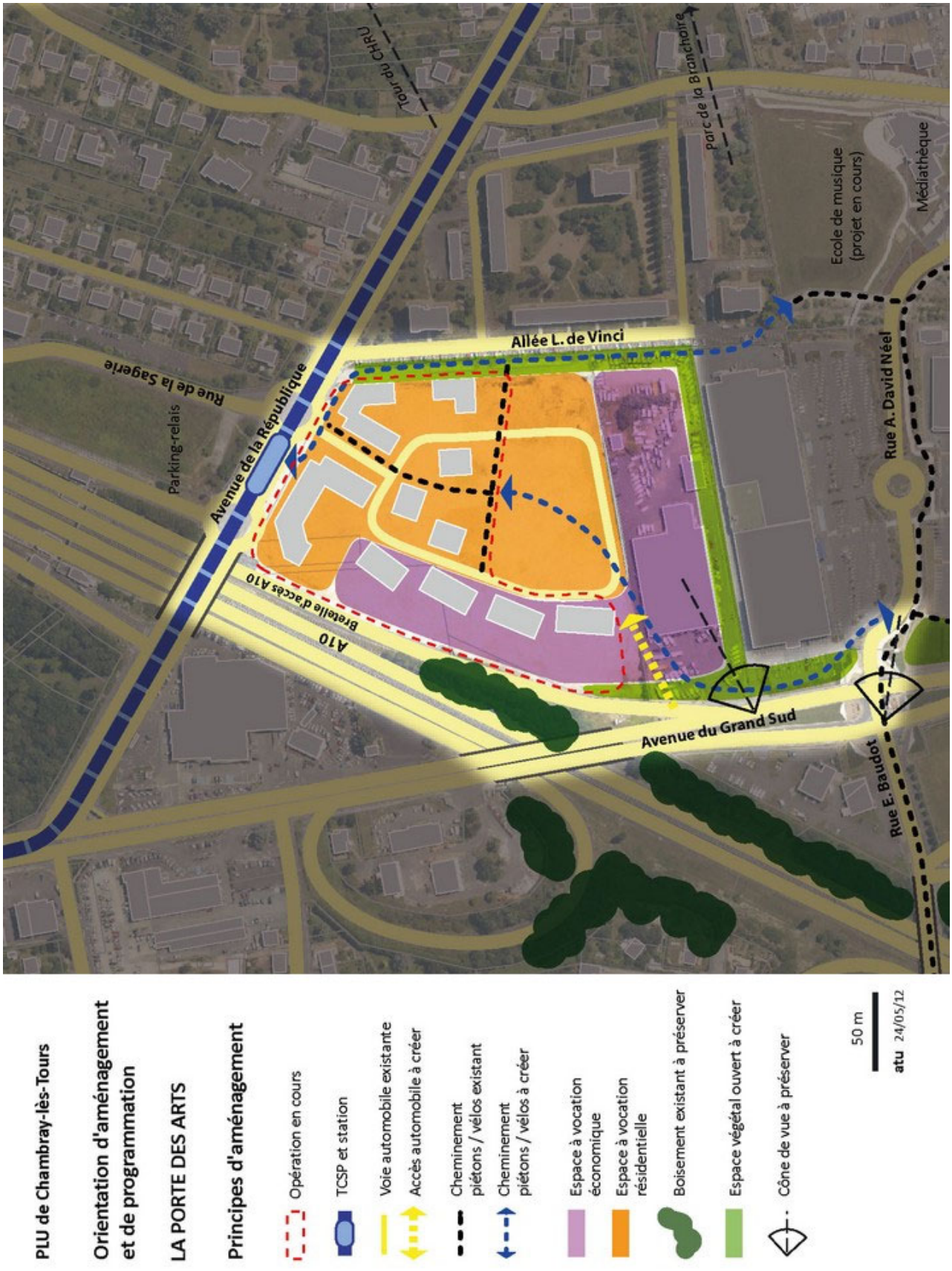
3. Principes d'aménagement

- **Aménager un nouvel accès automobile au sud du quartier de la porte des Arts**
  - cet accès reliera l'avenue du Grand Sud à la voie de desserte de la Porte des Arts (rue B. Vian) ;
  - une attention particulière sera portée au traitement paysager de cet accès.

- **Étendre le réseau de cheminements piétons-vélos**
  - ce réseau desservira les principaux lieux générateurs de flux (station du Tramway, pôle commercial Cap Sud et pôle d'équipements de la place de Võru) et les îlots à vocation d'habitat ou d'activité ;
  - les cheminements seront intégrés aux espaces verts publics ou collectifs des îlots.

- **Poursuivre l'aménagement du sud du quartier de la Porte des Arts**
  - les programmes résidentiels participeront à la mixité sociale et générationnelle en complément des projets en cours de construction au nord du site ;
  - un secteur à vocation économique sera créé au sud de la Porte des Arts sur les terrains IVECO.

- **Créer un espace de transition entre le quartier de la Porte des Arts et le pôle commercial au sud**
  - un espace à dominante végétale sera aménagé ; il constituera un espace de transition entre la Porte des Arts et Cap Sud.


Tour du CHRU
Parc de la Branchoire
Ecole de musique (projet en cours)
Médiathèque
Allée L. de Vinci
Rue de la Sagerie
Parking-relais
Avenue de la République
Rue A. David Néel
Bretelle d'accès A10
A10
Avenue du Grand Sud
Rue E. Baudot
PLU de Chambray-lès-Tours
Orientation d'aménagement et de programmation
LA PORTE DES ARTS
Principes d'aménagement
Opération en cours
TCSP et station
Voie automobile existante
Accès automobile à créer
Cheminement piétons / vélos existant
Cheminement piétons / vélos à créer
Espace à vocation économique
Espace à vocation résidentielle
Boisement existant à préserver
Espace végétal ouvert à créer
Cône de vue à préserver
50 m
atu 24/05/12

7 | LES PETITES MAISONS - LE TÉLÉGRAPHE

1. Présentation du site et enjeux

Le secteur concerné par l'orientation d'aménagement est situé de part et d'autre d'une section de l'avenue du Grand Sud.

A l'Est, le secteur s'étend de la rue des petites maisons au Nord, à la station service Total au Sud et de l'avenue du Grand Sud à l'ouest, à la limite du secteur résidentiel de la rue Rolland Pilain à l'Est. Sur 2.7 hectares, il est constitué d'une parcelle agricole, d'un jardin maraîcher et d'un noyau d'habitat rural. Il s'agit du dernier espace urbanisable disponible le long de l'avenue du Grand Sud. L'aménagement de ce secteur devra concilier la vocation économique de la façade Est de l'avenue du Grand Sud et la vocation résidentielle des espaces situés plus à l'est, le long de la Rue Rolland Pilain.





A l'Ouest, le secteur s'étend de la rue Emile Baudot au Nord, à la rue du télégraphe, au Sud. Il est composé du hameau du Télégraphe constitué d'habitat ancien bordé de boisements et d'un terrain nu de 1 400 m².

L'ensemble du secteur participera à l'identité qualitative de cette section de l'avenue du Grand Sud représentant l'accès au centre-bourg.





2. Objectifs

- Accueillir de nouvelles activités économiques le long de l'avenue du Grand Sud dans une organisation d'ensemble ;
- Développer de l'habitat mixte dans le prolongement du tissu pavillonnaire existant ;
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti des deux hameaux ;
- Compléter le réseau de cheminements piétons-vélos ;
- Étendre vers le sud les aménagements paysagers réalisés en bordure de l'avenue du Grand Sud au niveau de Cap Sud pour renforcer l'attractivité de cet axe et favoriser les déplacements non motorisés ;
- Préserver et renforcer les boisements et les espaces naturels autour du hameau du Télégraphe jusqu'à la rue Émile Baudot.

3. Principes d'aménagement

- **Aménager la façade Est de l'avenue du Grand Sud**

- le secteur est destiné à accueillir des activités commerciales et de services dans un environnement qualitatif ;
- l'aménagement global conservera des vues entre l'avenue et les points de repère à l'est ;
- les constructions seront implantées en retrait de l'emprise publique ;
- le stationnement sera organisé en retrait sans vue directe sur l'avenue du Grand Sud.

- **Développer une offre d'habitat diversifiée**

- la partie Est du site sera destinée à accueillir un habitat diversifié et économe en espace et en ressources, tenant compte de l'architecture et du gabarit des constructions environnantes ;
- l'aménagement devra contribuer à l'embellissement paysager du secteur.

- **Préserver les noyaux d'habitat ancien de la rue des Petites Maisons et du hameau du Télégraphe**

- ces noyaux d'habitat rural et les espaces plantés qui les accompagnent doivent être conservés dans leur organisation initiale ;
- ils peuvent accueillir d'autres fonctions non résidentielles (activités tertiaires, services) à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité et au fonctionnement de ces lieux ; le stationnement non résidentiel devra être traité en dehors de ces sites, en lien avec l'offre de stationnement disponible sur les secteurs d'activités limitrophes ;
- Le nord du hameau du télégraphe aura une vocation naturelle participant à une entrée de ville qualitative.

- **Développer un réseau de cheminements doux**

- les cheminements à créer complètent les cheminements existants le long de l'avenue du Grand Sud et en direction des équipements publics de la place de Võru et de la rue Rolland Pilain.

- **Créer un bassin de rétention des eaux pluviales contribuant à la mise en valeur de l'espace public**

- conformément au schéma directeur communal d'assainissement pluvial, un bassin de rétention des eaux pluviales sera réalisé sur le secteur ; cet ouvrage fera l'objet d'un traitement paysager participant au développement de la biodiversité et à la mise en valeur de la façade est de l'avenue du Grand Sud.

Révision allégée n°1



PLU de Chambray-lès-Tours

Orientation d'aménagement et de programmation

LES PETITES MAISONS - LE TELEGRAPHE

Principes d'aménagement

- Voie automobile existante
- Accès automobile à créer
- Cheminement piétons / vélos existant
- Cheminement piétons / vélos à créer
- Espace à vocation résidentielle
- Habitat rural ancien à valoriser
- Boisement existant à préserver
- Séquence rurale et boisée à conforter
- Espace végétal ouvert à étendre
- Bassin de rétention EP à aménager
- Cône de vue à préserver

atu 23/11/2016 50 m

8 | LES MESLIERS – LE BREUIL – LA PETITE MADELAINE

1. Présentation du site et des enjeux



Situé au sud-est de la zone urbanisée de Chambray-lès-Tours, le site regroupe, sur environ 35 hectares, des espaces sportifs, deux noyaux d'habitat rural ancien (la propriété des Mesliers et le hameau du Breuil), d'anciennes parcelles agricoles ponctuées de bocage et quelques espaces boisés.

L'environnement de ce site est caractérisé par :

- à l'ouest, l'avenue du Grand Sud et la zone d'activités économiques et commerciales de la Vrillonnerie ;
- au nord, des espaces boisés et l'hippodrome ;
- à l'est, les espaces sportifs et de loisirs du Breuil et l'espace René-Messon ;
- au sud, la ligne TGV et le boulevard périphérique.

Les principaux enjeux sur ce vaste secteur sont :

- l'aménagement d'une zone à vocation d'activités essentiellement économiques tournées vers le sport et les loisirs,
- l'implantation de nouveaux locaux destinés au centre technique municipal,
- la valorisation du patrimoine naturel et bâti de la propriété des Mesliers et du hameau du Breuil,
- l'affirmation de l'identité paysagère de l'entrée de ville en cohérence avec celle du pôle de loisirs René-Messon et son extension sur le site de la Petite Madelaine.



2. Les objectifs

- Mettre en valeur le patrimoine naturel et bâti présent sur le secteur témoignant du passé rural de la commune ;
- Accueillir sur le secteur de la Petite Madelaine une zone d'activités commerciales essentiellement tournée vers le sport et le loisir selon une conception d'ensemble et en lien avec son environnement ;
- Permettre l'implantation d'activités liées au tourisme ou aux loisirs au sein de la propriété des Mesliers en respectant l'identité du site ;
- Transférer le centre technique municipal sur le site des Mesliers en veillant à son intégration dans l'environnement ;
- Renforcer le réseau de cheminements piétonniers et cyclables entre le pôle de loisirs René Messon et la Vrillonnerie et sécuriser les déplacements non motorisés au niveau du carrefour du Bournais ;
- Étendre le parc de la base de loisirs du lac en direction de la Petite Madelaine en y intégrant les espaces nécessaires à la gestion des eaux pluviales et des jardins familiaux ;
- Conserver le caractère naturel et boisé de la frange est de l'avenue du Grand Sud (entrée de ville) entre le pont du boulevard périphérique et le rond-point de l'Hippodrome et mettre en valeur les échappées visuelles reliant l'avenue et les espaces naturels et de loisirs situés à l'est.

3. Les principes d'aménagement

- **Valoriser le patrimoine naturel et bâti des Mesliers et du Breuil**

- la valorisation du patrimoine bâti des Mesliers pourra intervenir dans le cadre de l'implantation d'activités touristiques ou de loisirs (hébergement, restauration, centre équestre, etc.), en cohérence avec les activités présentes au sein du pôle de loisirs René-Messon et celles à venir sur le secteur de la Petite Madelaine ;
- en revanche, la valorisation du patrimoine bâti du hameau du Breuil ne pourra intervenir qu'à des fins résidentielles ou agricoles, l'objectif étant de conforter l'identité de ce site d'habitat rural ;
- sur ces deux sites, les espaces boisés existants (boisements, parcs, vergers, haies bocagères) seront préservés ainsi que les espaces humides qu'ils abritent (mares, fossés).
- le maintien en espaces naturels des anciens espaces agricoles situés entre les Mesliers et le hameau du Breuil garantira les continuités physiques entre les espaces boisés et /ou humides présents sur la zone.

- **Aménager une nouvelle zone destinée aux activités sportives et de loisirs et leurs annexes sur le site de la Petite Madelaine**

- l'accès au site sera assuré par l'aménagement de deux contre-allées parallèles à l'avenue du Grand Sud (accès nord et sortie depuis le carrefour du Bournais réaménagé ; accès en sens unique depuis le sud) ;
- les locaux d'activités seront implantés de part et d'autre d'une vaste plaine arborée dédiée à la circulation et au stationnement des véhicules des visiteurs ; les façades principales des bâtiments seront orientées vers la plaine arborée et accompagnées d'espaces piétonniers paysagés ;
- l'espace central permettra de conserver les échappées visuelles entre l'avenue du Grand Sud, la base de loisirs René Messon et les espaces agricoles situés plus à l'est ; des locaux de faible hauteur destinés à accueillir des services collectifs (restaurant, point d'information, etc.) pourront être implantés en partie centrale à l'extrémité est de cet espace, en limite du parc paysager ;
- les constructions et les aménagements répondront aux critères de la haute qualité environnementale et présenteront une cohérence de volumes et d'aspects qui garantiront l'unité architecturale et paysagère de l'opération ainsi que son insertion dans le site et son environnement naturel et bâti ;

- les façades arrière des bâtiments devront être traitées avec le même soin que les façades principales compte tenu de leur visibilité depuis les voies et les espaces publics qui bordent l'opération (parc de loisirs à l'est, voie TGV et boulevard périphérique au sud, avenue du Grand Sud à l'ouest, VC n°40 au nord) ;
- un parc paysager sera aménagé dans le prolongement des espaces arborés de la base de loisirs René Messon ; ce parc accueillera des jardins partagés et les espaces nécessaires à la gestion des eaux pluviales du pôle commercial implanté sur le site de la Petite Madelaine ; l'extrémité nord-ouest du parc inclura des espaces paysagers préservant la tranquillité et l'intimité des habitants du hameau du Breuil.

- **Accueillir les nouveaux locaux du centre technique municipal**

- le centre technique municipal sera transféré sur le site des Mesliers et regroupera l'ensemble des services logistiques de la commune ;
- une attention particulière sera apportée à la qualité du traitement paysager et architectural de cet ensemble de bâtiments et espaces techniques ; les procédés et matériaux de construction devront répondre à des critères de qualité environnementale ; l'opération devra participer à la mise en valeur des abords du chemin rural n°54, unique voie de desserte du secteur, et s'intégrer à la propriété des Mesliers limitrophe.

- **Développer le réseau de cheminements piétons-vélos en reliant l'avenue du Grand Sud et le pôle de loisirs communal**

- de nouvelles liaisons douces seront réalisées afin de relier la base nautique et les équipements de loisirs du pôle René-Messon et l'avenue du Grand Sud ;
- ces liaisons desserviront l'ensemble des lieux de vie et d'activités existants et futurs.

- **Restructurer et sécuriser le carrefour du Bournais**

- la restructuration de ce carrefour doit permettre d'améliorer les conditions de fonctionnement du seul point de franchissement de l'avenue du Grand Sud entre l'extrémité sud de l'axe et le rond-point de l'Hippodrome ;
- cette restructuration contribuera à la bonne gestion des flux supplémentaires générés par la zone de commerces et de loisirs de la Petite Madelaine ;
- ce projet permettra la traversée des piétons et cyclistes de façon sécurisée.

- **Conforter l'identité paysagère de la rive est de l'avenue du Grand Sud**

- une marge de recul des constructions le long de l'avenue du Grand Sud sera maintenue et adaptée aux secteurs traversés afin de maintenir l'ambiance végétale de la rive est de l'axe ;
- les aménagements paysagers qui seront réalisés dans cet espace devront préserver les échappées visuelles vers le "poumon vert" de Chambray-lès-Tours ;
- la partie centrale de la séquence (allant du VC n°40 aux espaces extérieurs du magasin Décathlon), située sur la propriété des Mesliers et participant à la trame verte et bleue communale, sera maintenue intégralement en espace naturel.



PLU de Chambray-lès-Tours

Orientation d'aménagement et de programmation

LES MESLIERS - LE BREUIL - LA PETITE MADELAINE

Principes d'aménagement

9 | LE SUD DE LA VRILLONNERIE

1. Présentation du site et enjeux



Au Sud de la zone d'activités à dominante commerciale de la Vrillonnerie s'étend un secteur d'une trentaine d'hectares.

Délimité, au Sud, par la ligne TGV et le boulevard périphérique et, au Nord, par le rue Etienne Cosson, ce secteur est situé à l'arrière de la façade commerciale visible de l'Avenue du Grand Sud.

Accessible du Sud par la rue Paul Langevin et, du Nord, par la rue Charles Coulomb, ce secteur est constitué :

- d'une part, de 14 hectares inclus dans la ZAC de la Vrillonnerie Sud, zone d'activités économiques déclarée d'intérêt communautaire en 2003, actuellement constituée de terrains agricoles en attente d'urbanisation, dont l'aménagement a été confié à la Société d'Équipement de Touraine par la Communauté d'Agglomération Tour(s)plus ;
- d'autre part, d'espaces boisés et agricoles autour des hameaux de la Baraudière et de Bois Neuf ;
- enfin, un site de production pharmaceutique contigüe à une grande surface de bricolage.

Les enjeux liés à l'aménagement de ce secteur sont nombreux.

Tout d'abord, concernant les 14 hectares de la ZAC de la Vrillonnerie Sud, alors que les derniers terrains sont en cours d'expropriation et que les travaux ne sont pas engagés à ce jour, la réalisation d'un ouvrage de rétention des eaux pluviales est prescrite par arrêté préfectoral. Il devra recueillir et traiter les eaux de pluie à l'échelle d'un bassin versant élargi de 300 hectares.

Ensuite, ce secteur étant situé en entrée d'agglomération, l'aménagement devra prévoir des prescriptions architecturales et paysagères permettant à la fois une bonne intégration urbaine et une trame verte en continuité avec les boisements et les espaces ruraux existants.

Enfin, l'installation de nouvelles entreprises tertiaires et commerciales sur le site engendrera un trafic supplémentaire qui nécessite de réorganiser le fonctionnement viaire actuel du quartier. À l'Ouest de la ZAC, un nouvel accès sera créé par la construction d'un pont franchissant l'A10 depuis le hameau des Touches (voir ci-après l'OAP concernant l'ouest de la Vrillonnerie). Au sein de ce secteur, le maillage du réseau de cheminements piétons-vélos pourra s'appuyer sur le réseau de chemins ruraux existants. Les chemins ruraux n° 22 et n° 6 desservant aujourd'hui les hameaux du Bois Neuf et de La Madelaine seront aménagés de façon à conserver leurs caractéristiques de desserte sans devenir des accès à la zone d'activités.



2. Les objectifs

- Développer l'activité économique de type industriel, commercial, et tertiaire ;
- Conforter l'attractivité de la Vrillonnerie en développant un site d'accueil à haute qualité environnementale ;
- Désenclaver les espaces situés à l'est de l'A10 et promouvoir les déplacements non motorisés ;
- Favoriser la diversité des fonctions et des usages au sein des espaces naturels et agricoles (protection de la biodiversité, exploitation agricole, loisirs et découverte du territoire communal) ;
- Organiser des continuités végétales entre les espaces naturels et agricoles et les espaces urbanisés, contribuant à l'insertion paysagère des bâtiments futurs et à la gestion des eaux pluviales ;
- Préserver la tranquillité des hameaux alentours (Baraudière, Madelaine, Bois Neuf) au moyen de transitions paysagères.

3. Les principes d'aménagement

- **Aménager une coulée verte en continuité du vallon de la Baraudière**

- occupant la partie centrale du périmètre de la ZAC, cet espace paysager devra contribuer au maintien de la biodiversité, à la gestion des eaux pluviales et à l'agrément des employés et des visiteurs ;
- la partie sud de la coulée verte accueillera un vaste ouvrage de rétention des eaux de pluie, conformément à l'arrêté préfectoral du 30 janvier 2009 au titre de la loi sur l'eau.

- **Renforcer le réseau de voirie à l'ouest**

- le réseau viaire futur devra contribuer au maillage du réseau viaire existant situé au nord (rue Cosson et rue des Frères Lumière) et à l'est (rue Paul Langevin) ;
- ce dernier devra également assurer la desserte des hameaux de la Baraudière et de Bois-Neuf et comportera des aménagements spécifiques, notamment paysagers, afin de préserver leurs habitants des nuisances ;
- la conception des voies nouvelles devra permettre un partage de l'espace public entre les différents modes de déplacements ; elle devra également permettre la circulation des engins agricoles entre l'Ouest et le Sud du territoire communal.

- **Aménager des cheminements piétonniers reliant les espaces économiques, les hameaux et les espaces naturels**

- les cheminements à créer complèteront les chemins ruraux existants et convergeront vers la coulée verte afin de desservir les espaces d'activités à venir ;
- leur localisation tiendra compte des possibilités de raccordement au réseau doux envisagé sur les secteurs de la Vrillonnerie nord et ouest.

- **Renforcer la qualité paysagère des espaces non bâtis situés à la périphérie de la ZAC**

- à l'ouest de la ZAC, les espaces non bâtis devront faire l'objet d'un traitement paysager renforcé, sous forme de haies bocagères notamment, afin de préserver les espaces ruraux périphériques et en particulier les hameaux ;
- la composition de ces espaces prendra en compte la topographie, les vues internes et externes à la ZAC et les masses boisées présentes en périphérie du site.


Révision allégée n°1
Les Mesliers
Avenue du Grand Sud
Rue Paul Langevin
R. Franklin
Rue Charles Coulomb
CR 22
Coulée verte
Rue E. Cosson
Rue des Frères Lumière
Chemin de la Baraudière
La Baraudière
Ligne TGV
La Madelaine
CR 24
Bois-Neuf
Boulevard périphérique
Autoroute A10
La Thibaudière
PLU de Chambray-lès-Tours
Orientation d'aménagement et de programmation
LA VRILLONNERIE SUD
Principes d'aménagement
ZAC de la Vrillonnerie sud
Voie automobile
Voie automobile à créer
Voie douce ou chemin rural existant
Cheminement piétons / vélos à créer
Espace à vocation économique
Espace à vocation résidentielle
Habitat rural ancien à valoriser
Boisement existant à préserver
Espace rural et boisé à conforter
Espace vert à aménager
Bassin de rétention EP à aménager
Façade sur l'A10 à valoriser
0 50 100 200m
atu 23/11/2016

10 | L'OUEST DE LA VRILLONNERIE

1. Présentation du site et enjeux

Secteur d'extension urbaine, constitué de parcelles agricoles cultivées et en friche, la Vrillonnerie Ouest correspond à l'espace compris entre la zone d'activités de la Vrillonnerie, créée il y a 40 ans, et l'autoroute A10. Ce secteur est limitrophe du pôle tertiaire dédié aux activités de santé, implanté de l'autre côté de l'A10. Il est accessible par la Rue Etienne Cosson au Sud et la rue des Frères Lumières à l'Est. Il est longé à l'Est par le CR 19 et à l'Ouest par L'A10.



L'aménagement de ce secteur participera au développement de la zone d'activités de la Vrillonnerie et la reliera au secteur de la Thibaudière. Du fait de sa visibilité depuis l'A10, ce site jouera un rôle important pour l'identification de l'entrée Sud de l'agglomération.

L'aménagement de la Vrillonnerie Ouest est conditionné à la construction d'un pont sur l'A10 reliant le pôle santé



et la zone d'activités de la Vrillonnerie. Cette nouvelle infrastructure permettra d'améliorer l'accès à l'ouest et au sud de la Vrillonnerie et de décongestionner la rue Maupas.

La réalisation d'une nouvelle voie nord-sud, parallèle à l'A10, sera un préalable à l'aménagement de la Vrillonnerie Ouest.

L'aménagement du secteur sera également l'occasion de renforcer le réseau de liaisons douces en intégrant les chemins ruraux existants et les projets de cheminements prévus au sein des îlots d'activité limitrophes.

La proximité du hameau de Bois Neuf dans un environnement naturel et boisé impose de prévoir un aménagement paysager cohérent et respectueux des espaces ruraux.



2. Objectifs

- Poursuivre l'aménagement de la zone d'activités de la Vrillonnerie à l'ouest ;
- Permettre le développement du pôle santé à l'est de l'A10 en complément d'autres activités : tertiaires, bureaux, commerces, petite industrie ;
- Mettre en valeur la façade Est de l'autoroute A10 ;
- Développer le réseau de voirie et le réseau de cheminements piétons-vélos pour favoriser les déplacements alternatifs à la voiture ;
- Réaliser le bassin de rétention des eaux pluviales prescrit par arrêté préfectoral du 30 janvier 2009 au titre de la loi sur l'eau ;
- Favoriser l'écoconstruction.

3. Principes d'aménagement

- **Relier la Vrillonnerie Ouest au pôle santé**

- la construction d'un pont sur l'A 10 créera un nouvel accès depuis l'Ouest de la commune ;
- le pont devra permettre les circulations motorisées et douces.

- **Développer un réseau de voirie hiérarchisé**

- le réseau futur sera constitué par une voie nouvelle ou l'aménagement du chemin rural existant, reliant l'avenue Minkowski et la rue Etienne Cosson ;
- les voies de desserte adjacentes se raccorderont à la rue des Frères Lumières afin de créer un maillage diffusant les flux.

- **Développer un réseau de cheminements doux**

- les cheminements à créer complèteront les chemins ruraux existants et les itinéraires doux envisagés sur les secteurs de la Vrillonnerie est et sud.

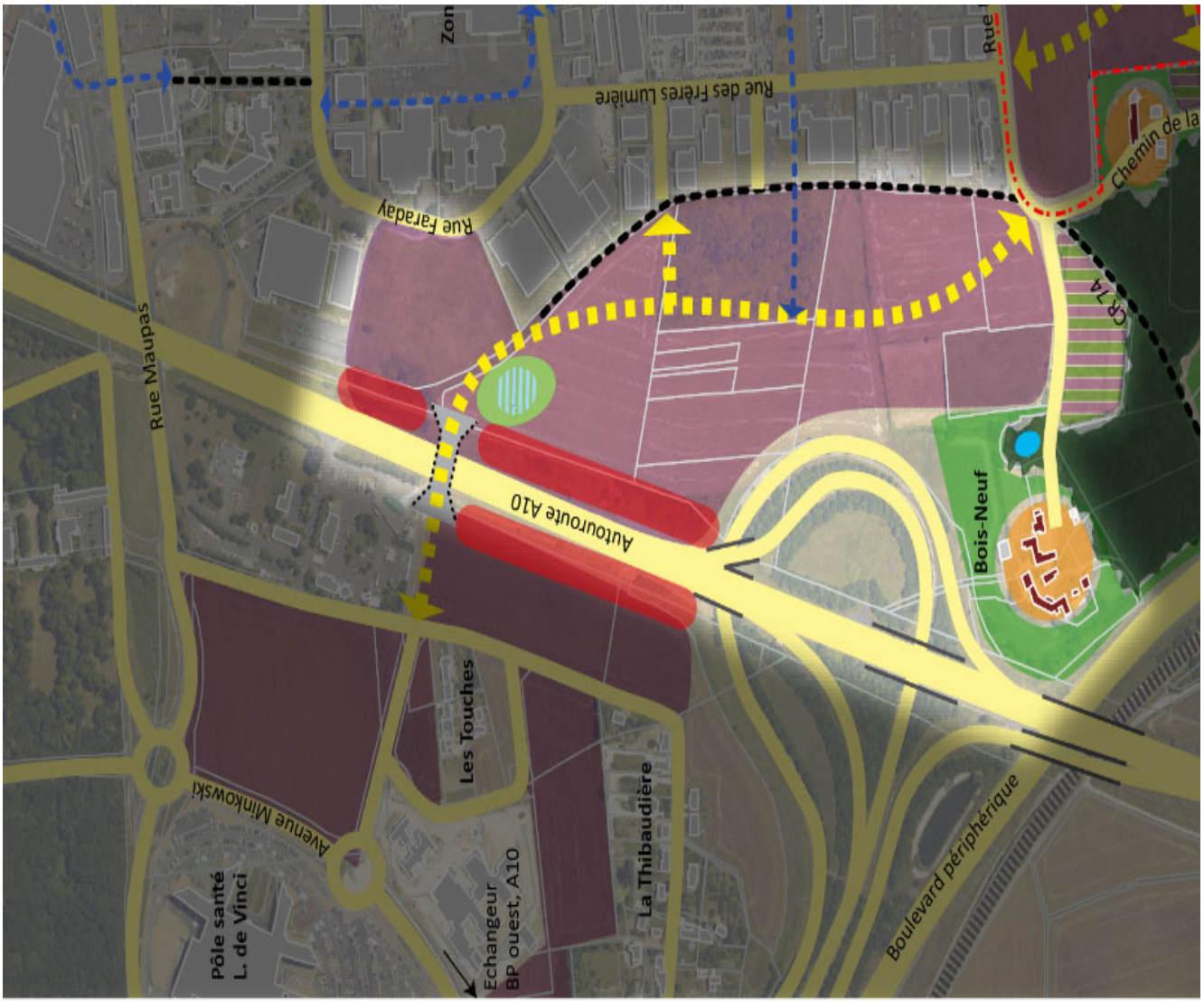
- **Doter la Vrillonnerie d'une façade de qualité sur l'A10**

- situé en entrée d'agglomération, les espaces bordant l'autoroute devront faire l'objet d'un traitement paysager et architectural particulièrement soigné ;
- les aménagements et les constructions devront permettre de réduire les nuisances sonores provenant de l'autoroute.

- **Créer un bassin de rétention des eaux pluviales contribuant à la mise en valeur de l'espace public**

- un bassin de rétention des eaux pluviales sera réalisé dans la partie Nord de la Vrillonnerie ouest à proximité du pont enjambant l'A10 et participera à l'aménagement global du site.

Révision allégée n°1



PLU de Chambray-lès-Tours

Orientation d'aménagement et de programmation

LA VRILLONNERIE OUEST

Principes d'aménagement

- Voie automobile
- Pont à créer
- Voie automobile à créer
- Voie douce ou chemin rural
- Cheminement piétons / vélos à créer
- Espace à vocation économique
- Espace à vocation résidentielle
- Habitat rural ancien à valoriser
- Boisement existant à préserver
- Espace rural et boisé à conforter
- Espace vert à aménager
- Bassin de rétention EP à aménager
- Façade sur l'A10 à valoriser

atu 23/11/2016

0 50 100 200m

11 | LES RENARDIÈRES

Modification n°3

1. Présentation du site et des enjeux

La zone d'activités des Renardières est située au Sud de la commune le long de la RD 910 entre Chambray-lès-Tours et Veigné. Elle est située a proximité des grands axes : boulevard périphériques, A10 et A85.



L'environnement naturel comprend des espaces boisés qui bordent la RD 910 et des terres agricoles qui s'étendent sur les communes de Veigné et Esvres-sur-Indre. Le secteur des Renardières participe à cette trame verte et bleue avec l'existence de continuités écologiques. Au nord-est, le hameau de la Torcerie fait de ce site une transition entre la ville et la campagne.

L'objectif du PLU est de développer l'attractivité de ce site, en favorisant les activités à dominante artisanale et un habitat individuel écologique, par une amélioration de son accessibilité et des aménagements paysagers de qualité.



La zone d'activités des Renardières est située dans un environnement boisé ponctué de bâtiments d'activités et de maisons individuelles implantées sur de grandes parcelles.

Les formes et volumes des bâtiments d'activités existants, tout comme le traitement de leurs façades, contrastent avec l'environnement naturel du secteur et l'habitat rural voisin.

Des activités commerciales sont implantées en front de RD 910 tandis que les activités artisanales sont en retrait. L'hétérogénéité des constructions ne valorise pas l'ensemble du site.

La réhabilitation des constructions anciennes, notamment pour les activités artisanales, est nécessaire tant du point de vue architectural afin d'améliorer l'insertion paysagère que de l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments.

La zone artisanale des Renardières est actuellement directement desservie :

- au Nord, par la route du Saint-Laurent reliée à la RD 910 ; cependant cet accès est peu aisé pour les poids lourds venant du Nord (passage dénivelé sous la RD 910 réservé aux voitures) ;
- au centre, par un accès direct depuis la RD 910 aisé dans le sens Sud-Nord.
- au Sud, par la rue des Giraudières, reliée à la RD 910 (l'aménagement fin 2018 d'un giratoire au droit du carrefour de la RD 910 et de la RD 87, à 300 mètres au sud de la zone d'activités des Renardières, contribue à améliorer l'accessibilité à la zone d'artisanale en particulier pour les véhicules provenant de l'avenue du Grand Sud et du boulevard périphérique) ;

Des voies privées internes desservent les parties nord et sud de la zone mais sans continuité.

La partie est du secteur est traversée par un itinéraire de randonnée empruntant le chemin des Renards et le chemin rural n°1.

La requalification et le développement maîtrisé de ce site d'activités devront être réalisés en maintenant les continuités physiques et végétales entre les espaces naturels environnants.

2. Objectifs

L'aménagement de la zone d'activités des Renardières aura pour objectif d'améliorer la qualité de l'entrée Sud de Chambray-lès-Tours en confortant l'attractivité du site dans un environnement naturel et sans entraver le développement fonctionnel des activités.

Pour cela, quatre axes sont à développer :

- **L'accessibilité** : il faudra améliorer les accès sur la RD 910 et promouvoir les transports en commun avec une connexion Fil vert / Fil Bleu sur la RD 910.
- **Les aménagements paysagers** : la valorisation du site passe par la préservation des espaces naturels environnants situés au Nord et à l'Est de la zone, en organisant les continuités végétales, en mettant en valeur l'itinéraire de randonnées bordant le site et en travaillant sur l'insertion paysagère des bâtiments actuels et futurs. La gestion des eaux pluviales devra participer à la préservation de la trame verte et bleue.
- **Les nouvelles implantations d'entreprises :** entre la zone artisanale et les entreprises limitrophes au Nord, les espaces en friche ont vocation à accueillir l'extension de la zone d'activités artisanales. Ainsi, la requalification de la zone artisanale sera facilitée, notamment afin de répondre à des besoins de transferts d'entreprises artisanales ou de services situées dans d'autres sites ou quartiers de la commune.
- **L'identité architecturale :** afin de doter cette zone d'activités d'une identité architecturale, une certaine harmonie des constructions est attendue. C'est pourquoi la réhabilitation des locaux existants devra être conçue en cohérence avec les locaux futurs et dans une recherche de performance énergétique à faible empreinte écologique.

3. Les principes d'aménagement *(voir schéma de synthèse ci-après)*

- **Requalifier les abords de la RD 910**

- Tout nouveau projet d'implantation ou de restructuration de locaux d'activités situés en façade de la RD 910 devra être implanté en retrait du domaine public afin de permettre le traitement paysager des abords de la voie ;
- Les espaces de stationnement seront implantés à l'arrière des bâtiments, ou à défaut latéralement, et devront faire l'objet d'un traitement paysager en cohérence avec l'environnement boisé et en continuité de la trame verte et bleue.

- **Permettre l'aménagement de la voie d'accès sur la route du Saint Laurent**

- Une voie de desserte sera aménagée dans le prolongement de la voie desservant les entreprises implantées entre la route du Saint-Laurent et la ZAE des Renardières (voir schéma) ; cette voie constituera l'axe structurant de la zone.

- **Aménager des cheminements piétonniers Nord-Sud et Est-Ouest**

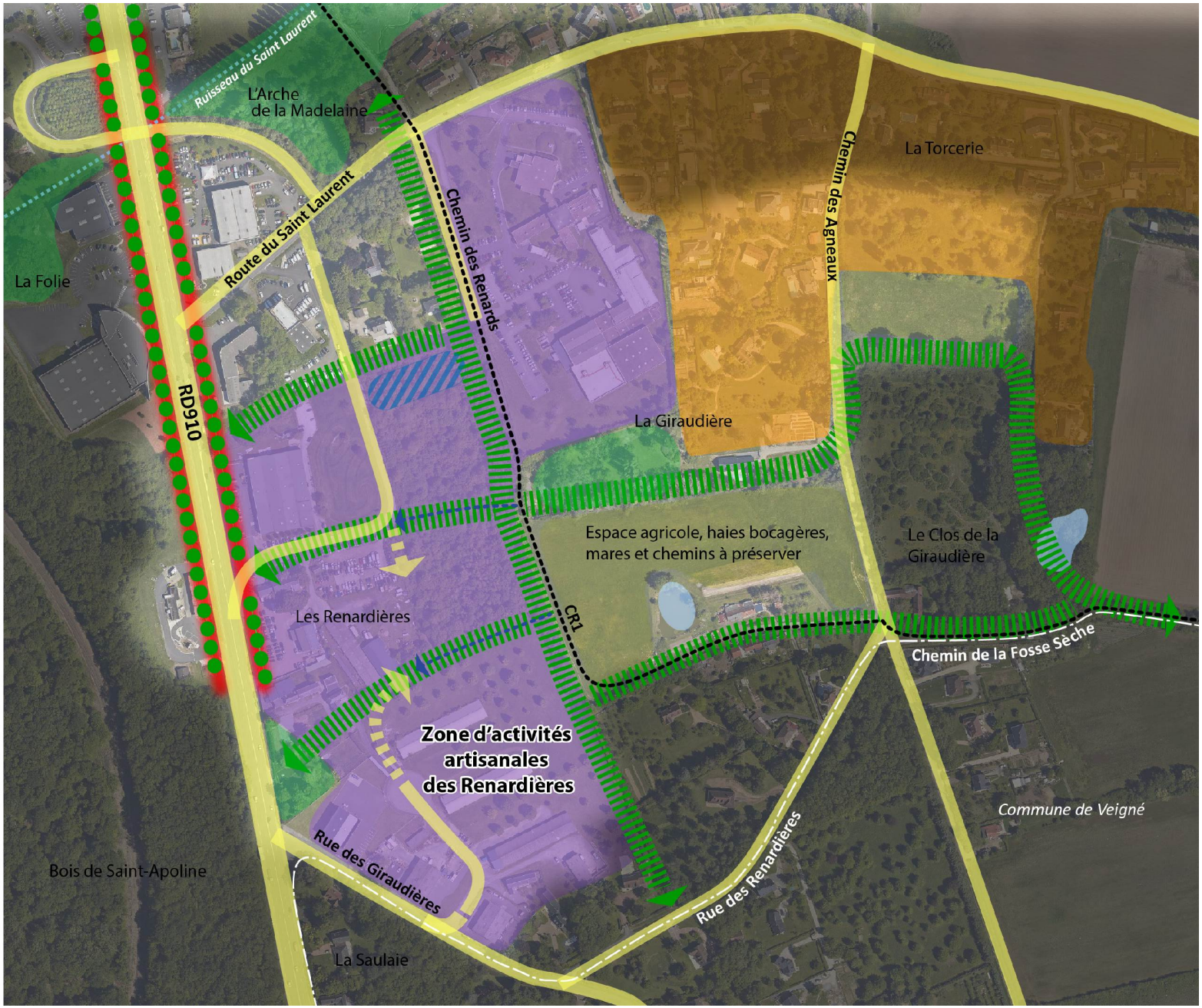
- Des cheminements est-ouest assureront les liaisons entre le chemin rural n°1, la zone artisanale au centre et les entreprises et les arrêts de bus du réseau Fil Vert situés à l'ouest, en bordure de la RD 910.

- **Valoriser et organiser la trame végétale au sein de la zone artisanale en lien avec le réseau de voies et de cheminements**

- Il s'agira de doter la zone d'un traitement paysager homogène tenant compte de la trame végétale existante (haies bocagères, fossés, mares, pourtour de l'ancienne friche sur le nord du site) et accompagnant le réseau de voies et de cheminements doux ;
- Ces espaces seront dimensionnés afin qu'ils puissent accueillir les espaces nécessaires à la collecte, au stockage et à la gestion des eaux pluviales ;
- Chaque terrain accueillant une construction fera l'objet d'un traitement paysager afin de garantir une continuité avec l'environnement boisé du site ;
- Le long du CR1 et du chemin du Renard les continuités végétales et écologiques seront à renforcer ou à créer ;
- Les espaces non bâtis situés au nord de la zone d'extension de la zone artisanale (ancienne friche) devront faire l'objet d'un traitement paysager assurant une transition avec les espaces résidentiels et économiques existants limitrophes ; correspondant au point bas (en termes d'altimétrie) du site d'extension de la zone artisanale, ces espaces pourront accueillir un ouvrage de rétention des eaux pluviales végétalisé ;
- L'aménagement des espaces non bâtis (ouverts au public et privés) devra privilégier les techniques minimisant l'imperméabilisation des sols (revêtements drainants) et les alternatives de stockage (toitures végétalisées, toitures-terrasses, noues…).

- **Étendre la constructibilité de la zone d'activités et maintenir le secteur pavillonnaire dans son emprise bâtie actuelle**

- L'extension de la zone d'activités est permise au nord de la zone artisanale actuelle.
- situé à l'est de la zone artisanale, le secteur pavillonnaire du lieu-dit la Giraudière est maintenu dans son emprise bâtie et sa forme urbaine actuelles (terrains de grande surface et abondamment plantés).



- Limite de commune
- Voie automobile
- Voie automobile à créer
- Chemin rural ou voie piétons / vélos
- Cheminement piétons / vélos à créer
- Cour d'eau, fossé
- Espace à vocation économique
- Espace à dominante résidentielle
- Espace vert à préserver ou à créer
- Etendue d'eau (mares, bassin de rétention)
- Espace agricole à préserver
- Entrée de ville ouest et façade est de l'A10 à valoriser
- Traitement paysager des voies
- Continuité végétale à renforcer ou à créer
- Localisation préférentielle d'un bassin de rétention des eaux de pluie

atu. 12/04/2022

50 m

Source : Tours Métropole Val de Loire, Orthophotoplan, 2018

12 | LA FONTAINE BLANCHE

1. Présentation du site et des enjeux

Le quartier de la Fontaine Blanche est situé à l'Ouest de la commune. Comprenant 450 logements, il s'étend sur plus de 50 hectares construits dans le cadre d'une ZAC créée en 1992 et réalisée à partir de 1995.



Principalement constitué de pavillons, ce quartier se compose aussi de petites constructions de logements collectifs en particulier dans sa partie nord-est. La densité du quartier est faible : 9 logements à l'hectare.

À proximité des logements collectifs, se situent des équipements publics tels que l'école Claude Chappe, le pôle petite enfance multi accueil « Au fil de l'eau », le gymnase de la Fontaine Blanche ainsi que la plaine de jeux de la Caillaudière et son city-stade.



Ce quartier, traversé par l'avenue du Général du Gaulle, est desservi par les transports en commun. Malgré une place importante réservée aux piétons et aux vélos ce quartier est aménagé pour les véhicules. On constate d'ailleurs un réel trafic pendulaire avec des déplacements quotidiens des habitants du quartier à certaines heures de la journée entre leur domicile et leur lieu de travail ou de scolarité.



De part et d'autre de cet axe structurant, des terrains libres de construction occupent une superficie de 2,5 hectares. L'un des enjeux de l'aménagement de cet emplacement est de faire la jonction entre le tissu d'habitat individuel majoritaire et les îlots d'habitat collectif et d'équipements publics.

Le quartier dispose d'un maillage complet de circulations automobiles et circulations douces. L'avenue du Général de Gaulle constitue l'axe structurant du quartier.

Les nombreux espaces verts et bassins de rétention participent à la continuité végétale par rapport au bois de la Guignardière.

La conception urbaine retenue à la création de ce quartier était consommatrice d'espaces. En effet, il s'agit d'une zone pavillonnaire dont les parcelles ont une surface comprise entre 800 et 1 000 m². L'architecture des constructions est plutôt homogène ce qui participe à la cohérence de l'aménagement.



2. objectifs

L'aménagement de l'espace libre de construction devra permettre de développer un secteur à dominante résidentielle combinant différents types d'habitat et favorisant la mixité sociale et générationnelle à l'échelle du quartier.

L'implantation de services de proximité sera incitée de façon à développer la pluralité fonctionnelle.

Le rôle d'axe structurant de l'avenue du Général De Gaulle sera renforcé par la construction de façades de part et d'autre.

Les hauteurs et densités des constructions seront modulées pour assurer une transition entre les façades bâties bordant l'avenue et les constructions environnantes.

Le réseau de cheminements piétons-vélos sera complété et la trame végétale sera développée sur ces axes.

La densité de cet espace devra être plus élevée que la densité globale du quartier de la Fontaine Blanche. Il sera imposé des constructions écologiques (orientation, normes énergétiques…).

3. Principes d'aménagement

- **Doter l'avenue du Général de Gaulle de façades bâties**

- Les immeubles collectifs seront implantés à l'alignement de l'avenue, à l'instar des logements existants à l'entrée du quartier ;
- Les constructions qui borderont l'avenue du Général de Gaulle seront d'une hauteur équivalente à celle des immeubles de logements collectifs voisins (R+2+C) ;
- L'architecture des bâtiments devra présenter une unité de traitement et être en harmonie avec celle des constructions existantes.

- **Organiser une baisse progressive des hauteurs de constructions depuis l'avenue du Général de Gaulle**

- Cette dégressivité des hauteurs vers les îlots d'habitat individuel (de R+2+C à R+C) doit permettre une diversité des typologies : habitat collectif avec services de proximité le long de l'avenue, habitat intermédiaire ou individuel au cœur du site (maisons superposées ou en bande) et habitat individuel semi-mitoyen en bordure du tissu pavillonnaire existant.

- **Créer des liaisons douces en cœur d'îlot**

- Relier l'avenue du Général de Gaulle et les cheminements existants en privilégiant le trajet le plus court ;
- Aménager des traversées piétonnes sécurisées le long de l'avenue reliant les cheminements transversaux.

- **Diversifier l'offre d'habitat en mixant habitat collectif, habitat individuel, logement libre et logement aidé**

- Les logements aidés représenteront un tiers du parc de logements réalisés sur le secteur.

- **Renforcer la trame végétale en limite des espaces urbains existants, en cœur d'îlot et en accompagnement du réseau de liaisons douces**

- Le traitement paysager sera en cohérence avec l'ensemble du quartier ;
- Ces espaces accueilleront les ouvrages nécessaires à la gestion des eaux pluviales.

PLU de Chambray-lès-Tours

Orientation d'aménagement et de programmation

LA FONTAINE BLANCHE

Principes d'aménagement

Voie automobile

Espace à vocation résidentielle

Façade urbaine à créer

Cheminement piétons / vélos existant

Cheminement piétons / vélos à créer



atu - 05/10/2011

13 | LES TOUCHES – LA THIBAUDIÈRE

1. Présentation du site et de ses évolutions

Le secteur composé des lieudits Les Touches et La Thibaudière est situé à l'ouest de la commune. D'une superficie de 20 hectares, il est bordé par d'importantes infrastructures : l'autoroute A10 à l'Est, l'échangeur autoroutier et le boulevard périphérique au Sud. Au Nord, la voie communale 300 et la rue du Docteur Maupas constituent le seul accès à la zone d'activités de la Vrillonnerie.



Jusqu'au milieu des années 2000, ce secteur était composé de deux hameaux, de terres agricoles cultivées dont une zone centrale classée au Plan d'Occupation des Sols (POS) en zone d'urbanisation future à vocation résidentielle.

En 2004, la municipalité a procédé à une révision du POS permettant d'aménager un secteur dédié aux activités sanitaires, éducatives et sociales et de créer un emplacement réservé destiné à la réalisation de l'avenue Minkowski.

En 2007, la municipalité a défini un projet global d'aménagement du secteur en prenant en compte les résultats d'une étude urbaine et environnementale dont les principaux enjeux alors définis concernaient :

- la réalisation d'un quartier qualitatif, axé sur une démarche de haute qualité environnementale : la prise en compte du développement durable dans l'aménagement et dans le système constructif des bâtiments à créer ;
- la liaison de l'Ouest de la commune à son centre avec la création d'un nouvel accès à la zone d'activités de la Vrillonnerie pour désengorger le pont actuel sur l'autoroute, déjà saturé ;
- le maintien des hameaux existants en prévoyant une légère densification de l'habitat ;
- la conciliation de l'urbanisation du secteur et de l'amélioration du cadre de vie des habitants par la création d'un boisement entre la Thibaudière et le bassin de rétention de l'avenue de Minkowski pour protéger la Thibaudière des nuisances induites par le trafic de l'avenue Minkowski ;
- la requalification des voies de desserte actuelles dans une logique de développement des circulations douces.

L'aménagement global du secteur a permis l'ouverture du Pôle Santé Léonard de Vinci en 2008 ainsi que d'autres services dédiés à la santé : l'institut médico-éducatif des Tilleuls, l'Union Départementale des Associations Familiales et la clinique psychiatrique Ronsard. Le Pôle Santé s'est étendu en 2011 avec la création d'un service de soins de suite et de réadaptation.



L'extension du secteur va se poursuivre avec notamment la création de l'écoparc d'activités. Afin de répondre aux demandes d'implantation aux abords du pôle santé de diverses entreprises et activités tertiaires liées à la santé, ce projet prévoit la construction de 13 000 à 15 000 m² de SHON répartis sur 3 bâtiments en R+3 avec une orientation permettant les apports solaires et un système d'atrium obligatoire. Le premier des trois immeubles sera construit en 2012 pour l'Institut Régional de Formations Sanitaires et Sociales de la Croix Rouge. En termes

d'accès et d'aménagement paysager, l'écoparc d'activité sera une entité ceinturée par une bande importante de bosquets et arbustes, et sera desservi par un accès unique relié à la voie structurante Ouest/Est.

L'éco-parc sera également irrigué par une contre-allée parallèle à l'avenue Minkowski.

En outre, entre la Clinique Ronsard et l'autoroute A10, sera implanté prochainement un Établissement et Services d'Aide par le Travail (ESAT) actuellement installé à Vernou-sur-Brenne.

Le développement du secteur s'est accompagné de la création de voiries : l'avenue Minkowski, axe structurant, et les rues Tony Lainé et Léonie Bonnet dont la première préfigure l'axe d'implantation d'un nouveau pont surplombant l'autoroute pour accéder à la zone d'activités de la Vrillonnerie. Ont aussi été réalisées : la voie de desserte ADAPEI / Thibaudière, dont l'emprise intègre la chaussée et les circulations douces ainsi qu'une placette permettant le retournement et créant un espace de vie au sein du quartier. Les stationnements des visiteurs sont intégrés aux parcelles concernées, aucun stationnement n'est donc nécessaire au sein de l'espace public.

Globalement, l'ensemble des aménagements a été conçu dans une logique de préservation des espaces naturels et en assurant les déplacements des piétons et deux-roues.

En matière d'habitat, le potentiel de constructions supplémentaires dans les hameaux des Touches et de la Thibaudière représente quelques lots de 900 m² environ.

2. Enjeux

Il s'agit de finaliser l'aménagement de ce secteur Ouest avec, d'une part, la délimitation des espaces à construire et le reclassement des espaces agricoles et, d'autre part, la préservation du patrimoine naturel et la qualité des constructions.

Les enjeux de ce secteur sont les suivants :

- La mise en valeur paysagère de l'entrée de ville et de l'agglomération par l'avenue Minkowski,
- La préservation des espaces naturels et agricoles,
- Le renforcement du réseau de liaisons douces,
- L'aménagement de voies adaptées à la circulation des engins agricoles,
- La création d'un nouveau franchissement de l'A10,
- L'insertion paysagère des constructions.

3. Objectifs

- Définir les limites de l'extension du pôle santé vers l'ouest ;
- Préserver les espaces naturels et agricoles situés à l'ouest du hameau de la Thibaudière et les intégrer dans un projet de mise en valeur paysagère de l'extrémité sud de l'avenue de Minkowski ;
- Garantir une bonne insertion paysagère des constructions le long de l'A10 et limiter l'exposition des usagers aux nuisances sonores ;
- Préserver, mettre en valeur et développer le patrimoine bâti et naturel présent sur le secteur ;
- Développer la trame végétale entre les opérations en cours ou à venir et les espaces déjà urbanisés ;
- Utiliser la trame végétale pour matérialiser la limite « ville-campagne » le long du VC 5 en cohérence avec les aménagements prévus pour l'écoquartier ;
- Relier l'avenue Minkowski et la zone d'activités de la Vrillonnerie par la création d'un pont au dessus de l'autoroute A10 dans la continuité de la rue Tony Lainé ;

- Renforcer le réseau de liaisons douces en s'appuyant sur le réseau de chemins ruraux existant pour favoriser les déplacements non motorisés, accroître la fréquentation des espaces agricoles et contribuer à la découverte du patrimoine naturel et bâti.

4. Principes d'aménagement

- **Pérenniser les espaces naturels et agricoles à l'ouest de la Thibaudière et mettre en valeur les abords de l'avenue de Minkowski**

- créer une séquence à dominante végétale de part et d'autre de l'avenue en conservant les vues vers la zone agricole à l'ouest et vers le hameau de la Thibaudière à l'est ;
- non constructibles, ces espaces sont destinés à l'accueil d'activités agricoles de type maraîchage par exemple et seront desservis par un réseau de liaisons douces connectées aux chemins ruraux existants ;
- requalifier en zone naturelle ou agricole (type verger par exemple) un secteur insuffisamment desservi par les réseaux en extension du hameau de la Thibaudière et ce, dans le cadre d'un projet de valorisation des espaces naturels et bâtis de ce hameau à définir en concertation avec les habitants ;
- prévoir des itinéraires et des aménagements routiers adaptés à la circulation des engins agricoles sur le secteur.

- **Poursuivre l'urbanisation de la rive ouest de l'A 10 en cohérence avec les projets en cours**

- réserver l'emprise nécessaire au futur pont ;
- adapter la hauteur des constructions futures à l'environnement existant et futur (vues depuis le pont et hauteur décroissante des constructions existantes du nord au sud) ;
- prolonger le merlon paysager entre l'ESAT et le site de Cofiroute jusqu'à l'emplacement du futur pont.
- limiter l'urbanisation des hameaux des Touches et de La Thibaudière aux « dents creuses » disponibles en respectant la morphologie actuelle des hameaux et en promouvant des constructions écologiques (une orientation de faîtage Ouest/ Est pourra être préconisée pour les Touches afin de respecter la logique d'implantation du bâti ancien, l'utilisation du solaire, la prise en compte des vents dominants pour une bonne ventilation…).

- **Développer le réseau de liaisons douces**

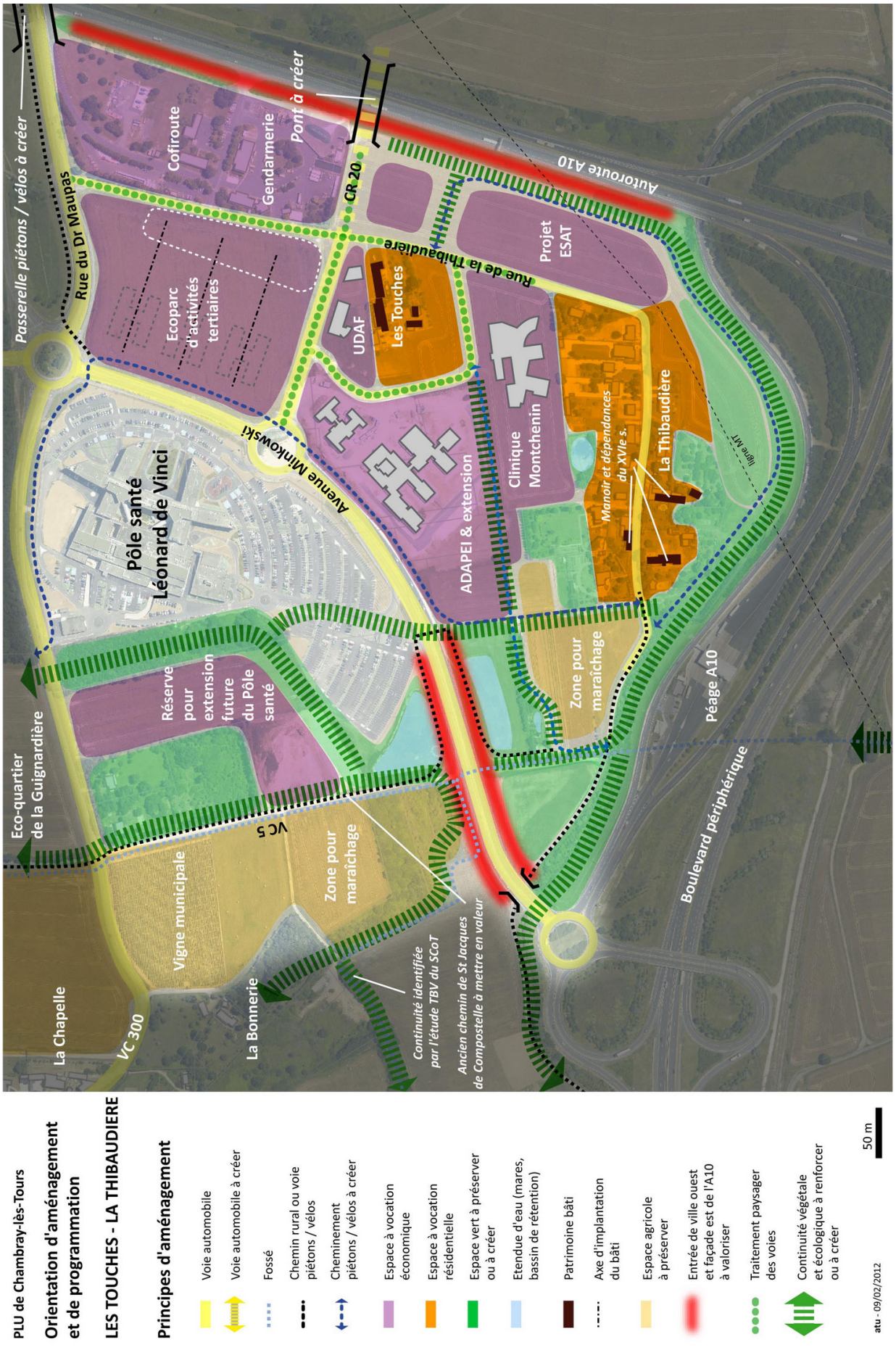
- renforcer les liaisons vers les quartiers résidentiels (écoquartier de la Guignardière), les secteurs d'activités (Vrillonnerie) et les espaces naturels et agricoles limitrophes, en valorisant le réseau existant et notamment l'ancien chemin de Saint-Jacques-de-Compostelle.

- **Renforcer la trame végétale en lien avec le réseau de voies et de cheminements**

- développer la trame végétale à partir des éléments existants (bosquets, mares, jardins, fossés, dépendances vertes des infrastructures routières) et accompagnant, autant que possible, le réseau de voies et de cheminements ;
- une attention particulière devra être accordée au traitement paysager de la zone de contact entre les extensions du pôle santé et la zone agricole à l'ouest, délimitée par le VC 5 (recul des constructions souhaitable à l'est du VC 5).

- **Promouvoir la qualité environnementale dans l'aménagement et les constructions**

- promouvoir des formes urbaines économes en espace et en énergie ;
- privilégier la gestion alternative des eaux de ruissellement en s'appuyant sur la trame végétale du secteur.


Passerelle piétons / vélos à créer
Rue du Dr Maupas
Cofiroute
Gendarmerie
Pont à créer
CR 20
Autoroute A10
Ecoparc d'activités tertiaires
Rue de la Thibaudière
Projet ESAT
UDAF
Les Touches
Avenue Milinkowski
Pôle santé Léonard de Vinci
ADAPEI & extension
Clinique Montchenin
Manoir et dépendances du XVIe s.
La Thibaudière
ligne MT
Eco-quartier de la Guignardière
Réserve pour extension future du Pôle santé
Zone pour maraîchage
Zone pour maraîchage
Péage A10
VC 5
Vigne municipale
Boulevard périphérique
La Chapelle
VC 300
La Bonnerie
Continuité identifiée par l'étude TBV du SCoT
Ancien chemin de St Jacques de Compostelle à mettre en valeur
PLU de Chambray-lès-Tours
Orientation d'aménagement et de programmation
LES TOUCHES - LA THIBAUDIERE
Principes d'aménagement
Voie automobile
Voie automobile à créer
Fossé
Chemin rural ou voie piétons / vélos
Cheminement piétons / vélos à créer
Espace à vocation économique
Espace à vocation résidentielle
Espace vert à préserver ou à créer
Etendue d'eau (mares, bassin de rétention)
Patrimoine bâti
Axe d'implantation du bâti
Espace agricole à préserver
Entrée de ville ouest et façade est de l'A10 à valoriser
Traitement paysager des voies
Continuité végétale et écologique à renforcer ou à créer
50 m
atu - 09/02/2012

14 | LA GUIGNARDIÈRE

1. Contexte

Le site de la Guignardière bénéficie d'une position stratégique entre Joué-lès-Tours et Chambray-lès-Tours, en continuité urbaine et à proximité de l'un des principaux pôles économiques de l'agglomération, dans un secteur préférentiel de développement du PLH. Une fois achevé, l'écoquartier constituera la limite ouest des espaces urbanisés de la commune.



Il se situe à proximité des emplois, des commerces et des équipements des quartiers voisins de Chambray-lès-Tours et de Joué les Tours, ainsi que du réseau urbain de bus (à moins de 500 mètres). Il bénéficie d'une excellente accessibilité routière depuis les grandes infrastructures qui traversent la commune à l'est (A10 et RD910) et au sud (boulevard périphérique).

Situé en retrait de la zone de bruit de ces grands axes routiers, dans un environnement à dominante naturelle et agricole, l'écoquartier de la Guignardière permettra à ses habitants et visiteurs de profiter des avantages de la vie urbaine dans un cadre de vie calme et respectueux de l'environnement.



Les principaux enjeux de ce secteur sont :

- La création d'un véritable "écoquartier", un quartier éco-responsable par un projet durable à la fois :

  - social (accès de tous à un logement de qualité) ;

  - partagé (gouvernance participative) ;

  - maîtrisé.

- la constitution d'un espace de transition entre les espaces urbains situés au nord et à l'est et les espaces naturels et agricoles situés à l'ouest et au sud ;
- le maillage du réseau de voies automobiles et de cheminements piétonniers sur l'ensemble du secteur et la requalification de l'extrémité est de la VC 300, principal accès au futur quartier depuis le sud ;
- la mise en valeur du patrimoine naturel et bâti présent sur le site et en périphérie.

2. Objectifs

- Aménager un quartier mixte, durable et intégré à son environnement ;
- Contribuer à la mixité sociale et générationnelle de la ville ;
- Offrir un programme varié en typologie de logement à coût maîtrisé ;
- Intégrer des services de proximité au sein d'un quartier à dominante résidentielle ;
- Réduire la place et l'usage de l'automobile au profit des autres modes et fonctions ;
- Faire de la trame végétale un élément structurant du quartier, en préservant le patrimoine naturel préexistant et en renforçant les continuités paysagères et écologiques reliant les espaces agricoles et naturels voisins ;
- Aménager des espaces verts conciliant préservation de la biodiversité, gestion alternative des eaux pluviales et accueil de la population (aire de jeux et espace de détente, jardins familiaux, découverte de la nature et des activités agricoles, animations, etc.) ;
- Privilégier les formes urbaines compactes s'intégrant dans le site et son environnement ;
- Concevoir des espaces et des bâtiments économes en ressources naturelles et adaptés au changement climatique.

3. Principes d'aménagement

Un quartier mixte à dominante résidentielle

Le projet de la Guignardière est conçu autour d'un programme mixte. La fonction dominante est l'habitat, enrichie par un équipement public et des activités en pied d'immeubles. Le programme élaboré apporte les caractéristiques essentielles à la constitution d'un pôle de vie et de centralité relais entre les deux centres villes de Chambray-lès-Tours et Joué les Tours.

Ce quartier, par sa diversité fonctionnelle, sera une centralité par lui-même, mais également pour les quartiers alentours, contenu dans l'empreinte urbaine existante.

Des services et des équipements seront implantés en pied d'immeubles autour d'une place urbaine située en cœur de quartier. Le quartier accueillera également des activités, par exemple sous forme d'une pépinière de petites entreprises, et des jardins familiaux à destination des habitants du quartier et des riverains (Fontaine Blanche notamment).

L'aménagement de l'écoquartier favorisera les liens avec l'environnement agricole. Le commerce des produits agricoles locaux en circuit court et plus généralement les activités liées à l'économie verte et compatibles avec la vocation résidentielle du quartier seront encouragées.

Un programme d'habitat économe en espace favorable à la mixité sociale et à l'équilibre générationnel

Totalisant 600 logements répartis sur 23 hectares, soit une densité résidentielle moyenne d'environ 25 logements par hectare, le programme d'habitat de l'écoquartier limite la consommation d'espace sans pour autant sacrifier la qualité du cadre de vie puisque environ 40% de la superficie du quartier sera dédiée aux espaces verts.

Le programme d'habitat prévoit la construction d'au moins 25% de logements sociaux, conformément aux orientations du PLH 2011-2016. Il comportera en outre 40 à 45% de logements en accession à coût maîtrisé et 30 à 35% d'accession libre.

La typologie des logements sera également variée avec 60% de logements individuels et 40% de collectifs.

Une priorité donnée aux modes de déplacements collectifs et non motorisés

Outre la présence de commerces et services de proximité, l'écoquartier comportera divers aménagements et équipements qui inciteront les habitants et les visiteurs à utiliser la voiture le moins possible : aires de stationnement automobile mutualisé, aire de covoiturage au Sud du site, navette interne électrique reliant le quartier au réseau urbain de bus voisin, maillage dense de cheminements doux (plus de 3 km), aires de stationnement sécurisées pour vélos, etc.

Afin de réduire la place de la voiture dans les îlots d'habitat collectif et dans les îlots mixtes, les aires de stationnement automobile seront aménagées en souterrain.

L'essentiel du réseau de desserte des îlots d'habitat implantés en périphérie du quartier sera constitué de voies mixtes au sein desquelles les modes non motorisés seront prioritaires.

Une trame verte qui préserve la biodiversité et garantit l'intégration de l'écoquartier dans son environnement

De vastes espaces verts seront créés renfermant une végétation diversifiée avec une coulée verte « naturelle » au Nord le long du talweg (2,9 ha), un parc urbain de plus de 1,2 ha, des jardins familiaux.

Les espaces verts accueilleront les ouvrages nécessaires à la gestion alternative des eaux pluviales de l'écoquartier et feront l'objet d'une gestion écologique (différenciée sans pesticide).

Chaque espace vert sera aménagé en tenant compte des spécificités du site qu'il occupe et de son environnement immédiat :

- prairie ponctuée de jardins familiaux et bassin de rétention paysager le long du vallon humide au nord, parc et squares dans la partie centrale,
- préservation des vergers existants au nord,
- mise en valeur de la lisière et prolongement dans le quartier des allées forestières du Bois de la Guignardière à l'est par la création de chemins et d'alignement arborés et arbustifs, etc. ;
- traitement paysager spécifique des cœurs d'îlot et des voies adapté aux caractéristiques naturelles du site et permettant aux habitants et visiteurs de se repérer dans le quartier ; une attention particulière sera portée à l'aménagement de la limite ouest du quartier et à la requalification de la rive nord de la VC 300 (entrée sud du quartier) qui joueront un rôle essentiel dans l'intégration du quartier au sein des espaces agricoles et boisés limitrophes.

Des espaces et des constructions écologiques et adaptés au site

Pour chaque secteur, les formes urbaines devront tenir compte des composantes du site et du voisinage (le bois, le fond de talweg ou encore la proximité du manoir).

L'accompagnement de la densité par l'intimité et la qualité des espaces extérieurs constituera une autre composante de la conception des projets.

L'utilisation de matériaux écologiques et le recours aux énergies renouvelables seront privilégiés. L'implantation et l'orientation des constructions devront permettre d'optimiser les apports solaires et de réduire les déperditions thermiques en tenant compte des caractéristiques du site et des conditions climatiques locales.

L'aménagement des espaces et des constructions devra répondre aux préconisations définies par la ville en matière d'éclairage public afin de limiter la pollution nocturne et réduire la consommation énergétique.

Modification n°2

Orientation d'aménagement et de programmation



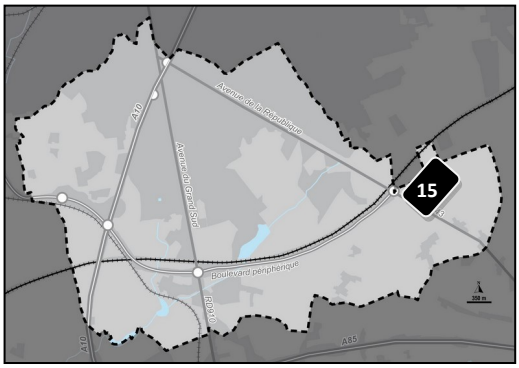
Principes d'aménagement

- Voie automobile existante
- Voie automobile à créer permettant le passage des véhicules lourds, navettes, transports en commun et 2 roues motorisés
- P — Zone de stationnement à aménager
- Cheminement piétons/vélos existant
- Cheminement piétons/vélos à créer
- Ilot habitat collectif ou intermédiaire
- Ilot habitat individuel
- Equipement public
- Centre du quartier (place urbaine)
- Espace vert existant à préserver
- Espace vert à aménager
- Continuité de la coulée verte sur les ilots à aménager
- Jardins familiaux à aménager
- Bassin de rétention des eaux pluviales à aménager
- Ligne électrique très haute tension

DPEMC n°4

15 | LA COUDRE

1. Contexte



Le site de la Coudre constitue un espace artificialisé en friche (ancienne aire d'accueil de Chambray-lès-Tours constituée d'une plateforme imperméabilisée entourée par un merlon paysagé).

Le site de l'OAP est situé en bordure de la route métropolitaine 943 et est desservi par le chemin du Petit Porteau qui dessert également le hameau du Chêne Pendu au sud-est.

Les commerces et services les plus proches sont situés à 2 km au nord sur les communes de Chambray-lès-Tours (centre-bourg) et Saint-Avertin (quartier de la Bellerie).

L'environnement immédiat du site est constitué de parcelles agricoles au nord-ouest et d'un taillis de feuillus au sud-est. Le site est distant d'environ 400 m à vol d'oiseau du bois des Hâtes situé au nord-est (parc forestier ouvert au public). La rive sud de la route métropolitaine 943 accueille la nécropole de Chambray-lès-Tours, desservie par le réseau de transport à la demande Resabus de Fil Bleu.



Les principaux enjeux de ce secteur sont :

- la mise en valeur de la façade nord de la RM943, compte-tenu de son rôle d'entrée de ville métropolitaine (accès depuis le sud du département au boulevard périphérique, à l'avenue de la République et au projet de parking-relais de la ligne n°2 du tramway) ;
- la restructuration de l'ancienne aire d'accueil des gens du voyage dans le cadre de l'aménagement d'un programme d'habitat adapté porté par Tours Métropole Val de Loire, en tenant compte des enjeux urbains et environnementaux ;
- l'aménagement d'un itinéraire cyclable entre Chambray-lès-Tours et Esvres-sur-Indre (itinéraire n°1 du réseau Vélival) et le rabattement vers cet axe des usagers non motorisés des espaces limitrophes (nécropole, bois des hâtes, hameaux du Petit Porteau et du Chêne Pendu).

2. Objectifs

- Développer un hameau d'habitat individuel adapté aux gens du voyage en voie de sédentarisation et tenant compte des contraintes et enjeux du site ;
- Valoriser le traitement paysager du site et de l'entrée de ville métropolitaine (RD943) ;
- Sécuriser les déplacements non motorisés aux abords du site (chemin du Petit Porteau) et assurer leur rabattement vers le réseau de bus le plus proche (arrêt Papoterie, ligne 36, Lycée Grandmont – Onze Arpents et future ligne de tramway n°2).

L'OAP de la Coudre contribue à la mise en œuvre des orientations du programme local de l'habitat de Tours Métropole Val de Loire visant à développer une offre d'habitat diversifiée (aires d'accueil, terrains familiaux, logements adaptés) répondant aux besoins spécifiques des gens du voyage et mobilisant les espaces artificialisés vacants dont fait partie l'ancienne aire d'accueil de Chambray-lès-Tours.

3. Principes d'aménagement

Un lieu d'habitat permanent répondant aux besoins des voyageurs en voie de sédentarisation

- Implanter en retrait de la zone de bruit de la route métropolitaine 943 un programme d'une dizaine de logements locatifs sociaux individuels, regroupés sous la forme d'un hameau, destinés à des familles de la communauté des gens du voyage ;
- Tenir compte du mode de vie des usagers futurs dans la conception des espaces extérieurs (incluant notamment un espace de stationnement pour caravanes ainsi que des espaces de détente végétalisés) ;

Une desserte du site adaptée aux différents modes de déplacements

- Sécuriser l'entrée / sortie automobile existante depuis le chemin du Petit Porteau et assurer le raccordement du site à l'itinéraire VéliVal n°1 ;
- Assurer la desserte interne de l'opération au moyen d'une voie partagée.

Une entrée de ville métropolitaine requalifiée

- Requalifier les abords de l'ancienne aire d'accueil en mettant en valeur les zones enherbées situées au nord de la route métropolitaine 943 par un traitement paysager s'intégrant dans le paysage rural environnant, tout en conservant les perspectives visuelles vers le plateau agricole et la lisière du bois des Hâtes depuis le giratoire du boulevard périphérique (RM 37) ;
- Requalifier les espaces verts et le merlon planté entourant le site de l'ancienne aire d'accueil ;
- Restructurer les espaces de desserte et de stationnement de l'ancienne aire d'accueil, en limitant l'imperméabilisation du sol et en mettant en place une gestion intégrée des eaux pluviales sur l'ensemble du site ;
- Optimiser les espaces destinés à l'assainissement autonome des eaux usées en réutilisant autant que possible les espaces délaissés situés en pied de merlon, au sud de l'ancienne aire d'accueil ;
- Aménager une zone de transition paysagère (haie bocagère) à l'extrémité nord du terrain, en limite de la zone agricole ;
- Maintenir en pleine terre les espaces non artificialisés situés au nord de l'ancienne aire d'accueil ;
- Prévenir le risque de retrait / gonflement des argiles en éloignant les végétaux des fondations et des réseaux enterrés ;

Des habitations intégrées à leur environnement agricole

- Concevoir, selon une cohérence d'ensemble, l'ordonnancement, la volumétrie et le traitement architectural des constructions (toitures, ouvertures et façades) et de leurs abords (portails, clôtures, coffrets techniques), de sorte à garantir leur intégration dans le paysage rural environnant (en privilégiant l'emploi de matériaux naturels) ; une attention particulière sera accordée aux parties des constructions et abords qui seront visibles depuis l'extérieur du site ;
- Prévenir le risque de retrait / gonflement des argiles en éloignant les végétaux des fondations et des réseaux enterrés.



Limite de commune

Périmètre d'OAP

PROGRAMMATION

Destination dominante

Habitat

ACCESSIBILITÉ, DESSERTE ET STATIONNEMENT

Accès automobile

Axe à requalifier

Ligne de transport en commun

Arrêt de transport en commun

Principe de desserte locale

Liaison douce à créer

QUALITÉ PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

Merlon paysager à remodeler et à requalifier en cohérence avec l'environnement agricole et boisé

Espace en pleine terre à maintenir

Espace boisé existant

Espace de transition paysager à créer

Perspective visuelle à préserver

Parcours de l'eau à valoriser

NB : les tracés des axes, cheminements et autres éléments du dessin constituent des grandes intentions d'aménagement figuratives et restent, à ce titre, indicatifs. Ces orientations ne constituent pas un plan masse précis à l'échelle parcellaire.

