

Mettray

# PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME



## 3. Orientations d'aménagement et de programmation

Approbation du PLU  
vu pour être annexé à la délibération du  
Conseil Métropolitain du 25 novembre 2019



Département de l'Indre et Loire



**atu.**  
Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours



SOMMAIRE

**PRÉSENTATION** ..... 5

Objet et contenu des orientations d'aménagement et de programmation ..... 5

Les sites concernés ..... 5

Les orientations d'aménagement sont opposables aux tiers ..... 5

**RUE DU MANOIR** ..... 7

Contexte et enjeux (rappel du diagnostic) ..... 7

Objectifs ..... 8

Principes d'aménagement ..... 8

Schéma de synthèse de l'orientation d'aménagement du site du Manoir ..... 9

**PASSE-TEMPS** ..... 10

Contexte et enjeux (rappel du diagnostic) ..... 10

Objectifs ..... 11

Principes d'aménagement ..... 11

Schéma de synthèse de l'orientation d'aménagement du site de Passe-Temps ..... 12

**LA ROBERDIÈRE** ..... 13

Contexte et enjeux (rappel du diagnostic) ..... 13

Objectifs ..... 14

Principes d'aménagement ..... 14

Schéma de synthèse de l'orientation d'aménagement du site de la Roberdière ..... 15

**LA CHOQUETTE** ..... 16

Contexte et enjeux (rappel du diagnostic) ..... 16

Objectifs ..... 17

Principes d'aménagement ..... 17

Schéma de synthèse de l'orientation d'aménagement du site de la Choquette ..... 18

**LA RIBELLERIE** ..... 19

Contexte et enjeux (rappel du diagnostic) ..... 19

Objectifs ..... 20

Principes d'aménagement ..... 20

Schéma de synthèse de l'orientation d'aménagement du site de la Ribellerie ..... 21

**LES GRANDS CHAMPS** ..... 22

Contexte et enjeux (rappel du diagnostic) ..... 22

Objectifs ..... 24

Principes d'aménagement ..... 24

Schéma de synthèse de l'orientation d'aménagement des Grands Champs ..... 25



## PRÉSENTATION

### Objet et contenu des orientations d'aménagement et de programmation

Afin de définir les principes d'organisation des nouveaux secteurs de développement résidentiel, le PLU de Mettray comportent des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) en application de l'article L. 151-7 du code de l'urbanisme.

En cohérence avec les orientations générales du PADD, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU de Mettray définissent les principes d'accès, d'intégration dans l'environnement et de composition des espaces non bâtis et bâtis à respecter pour l'aménagement des sites concernés.

Pour chacun des sites concernés, et préalablement à l'énoncé des principes d'aménagement, il est rappelé les éléments clés de contexte ainsi que les objectifs poursuivis. Les principes d'aménagement sont retranscrits graphiquement sous forme de schéma à l'échelle de chaque site.

### Les sites concernés

Le PLU de Mettray comporte six secteurs couverts par une OAP dont un secteur en renouvellement urbain et cinq en extension urbaine :

- le site de la rue du Manoir (renouvellement urbain) ;
- le site de Passe-temps, au nord du hameau de la Buhardière ;
- le site de la Roberdière, à l'est du quartier d'habitat récent du même nom ;
- le site de la Choquette, au sud-est du même quartier ;
- le site de la Ribellerie, au sud-est du quartier des Ribelleries ;
- le site des Grands Champs, correspondant à l'extension du parc d'activités des Gaudières.

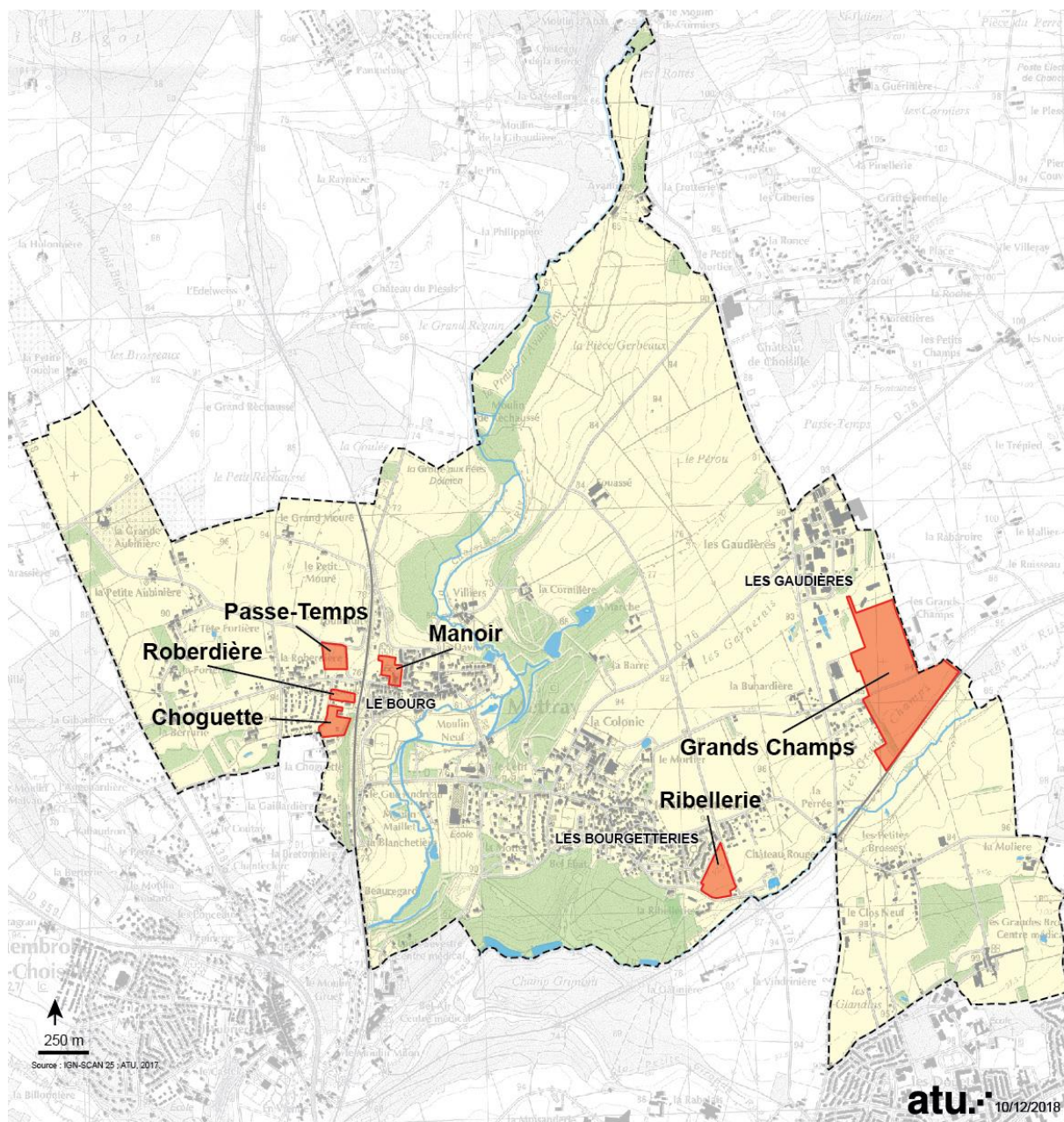
### Les orientations d'aménagement sont opposables aux tiers

Tout projet de construction ou d'aménagement doit tenir compte des orientations définies pour le quartier ou le secteur où se situe le projet et ce dans un rapport de compatibilité.

Cette compatibilité s'apprécie à l'occasion de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme (déclarations préalables, permis de démolir, permis de construire, permis d'aménager).

Les orientations d'aménagement s'inscrivent en cohérence et en complément du règlement écrit et graphique du plan local d'urbanisme.

Carte : localisation des orientations d'aménagement



## RUE DU MANOIR

### Contexte et enjeux (rappel du diagnostic)

Situé à 300 mètres à l'est de la place de la mairie, entre l'ancienne école maternelle et le cimetière municipal.

L'espace visé par l'OAP regroupe l'emprise de l'école maternelle du Manoir, une prairie partiellement boisée en cœur d'îlot appartenant à la commune et des fonds de jardin privés.

Le site est desservi par la rue du Manoir au sud et la rue du 11 novembre à l'est.

Le terrain naturel présente une déclivité moyenne de 5 % dans le sens nord-sud (avec une pente plus marquée de l'ordre de 12 % dans la partie nord) et de 5 % dans le sens est-ouest (avec une rupture de pente de l'ordre de 23 % à l'extrémité nord-ouest dans l'axe du cimetière).

La superficie de l'espace couvert par l'OAP est d'environ 10 000 m<sup>2</sup> (12 000 m<sup>2</sup> en incluant les fonds de jardins à l'ouest).

L'environnement du site est constitué de maisons individuelles anciennes et récentes (dont une opération de logements locatifs sociaux groupés située à l'est, rue de 11 novembre) et du cimetière au nord. Le cimetière est séparé de la partie sud du site par un espace boisé d'une superficie d'environ 850 m<sup>2</sup>.

Ce site constitue le principal secteur de renouvellement urbain de la commune.



Vue aérienne du site du Manoir (Source : Tour(s)plus, Orthophotoplan, juil. 2013)



Vue du site du Manoir depuis le cimetière

### Objectifs

- Développer sur l'emprise de l'école maternelle et sur les terrains limitrophes une offre d'habitat diversifiée, économe en espace et tenant compte de la topographie du site et du tissu bâti de la frange ouest du centre-bourg ; l'offre d'habitat attendue pour l'ensemble du site couvert par l'OAP est de l'ordre de 25 logements toutes typologies confondues ;
- Mettre en valeur le patrimoine arboré en cœur d'îlot ;
- Désenclaver la partie ouest (accès à la rue des Anciens Combattants) et nord du site (accès au cimetière) pour les déplacements non motorisés ;
- Permettre le renouvellement urbain sur les fonds de jardins privés situés à l'ouest du site.

### Principes d'aménagement

- Aménagement d'une voie desservant le cœur d'îlot depuis la rue du Manoir ;
- Regroupement du stationnement automobile autant que possible sur la partie sud de la voie (possibilité de mutualiser avec les espaces de stationnement présents à l'extrémité sud de la rue du 11 novembre) ;
- Implantation de logements collectifs ou intermédiaires sur la partie sud du site (la plus basse) ; les constructions bordant la rue du Manoir devront comporter au moins une façade implantée à l'alignement de l'espace public ;
- Implantation de logements individuels dans la partie médiane du site, en continuité du tissu bâti de la rue du Manoir et de la rue du 11 novembre ;
- Aménagement d'un espace public de détente en cœur d'îlot incluant l'espace arboré existant ;
- Aménagement d'un cheminement piétons-vélos en cœur d'îlot reliant les rues du Manoir, du 11 novembre et des Anciens Combattants et desservant le nouvel espace vert public et le cimetière.



Schéma de synthèse de l'orientation d'aménagement du site du Manoir



**Orientation d'aménagement**

- Périmètre de l'OA
- Bâti ancien intéressant
- Patrimoine végétal rural à préserver
- Voie structurante principale existante
- Voie de desserte existante
- Cheminements piétons / vélos existant

*Principe d'aménagement des espaces libres*

- Voie de desserte interne à créer
- Cheminements piétons / vélos à créer
- Espace public à caractère rural, de type « cour » à aménager, dédié au stationnement et usages collectifs
- Jardins privatifs (pleine terre)
- Jardin public à aménager

*Principe d'implantation des constructions*

- Habitat individuel (bande d'implantation)
- Habitat collectif ou intermédiaire
- Courbe de niveau
- Cône de vue

## PASSE-TEMPS

### Contexte et enjeux (rappel du diagnostic)

Le site est situé à environ 500 mètres à l'ouest de la place de l'Église, en bordure du plateau surplombant la vallée de la Choisille.

L'espace visé par l'OAP est occupé par une prairie ceinte d'une ancienne haie bocagère.

Le site est desservi par la voie communale n°16 reliant la Grande Aubinière à Mettray et bordant le site au nord et à l'est.

L'environnement du site est constitué au sud d'une ancienne propriété (maison, dépendances et parc arboré desservis par la rue du Manoir) et à l'ouest par de l'habitat individuel récent inséré dans un espace boisé.

Le terrain naturel présente une déclivité moyenne de 5 % du nord vers le sud et de 7 % de l'ouest vers l'est.

La superficie du site couverte par l'OAP est d'environ 10 000 m<sup>2</sup>.

Le maintien d'une trame arborée en périphérie du site constitue une condition de la bonne insertion du projet dans son environnement (co-visibilité avec le centre-bourg et le parc protégé du Petit Bois).



Vue aérienne du site de Passe-Temps (Source : Tour(s)plus, juil. 2013)



Vue du site de Passe-Temps depuis la rue du Manoir (sud)

### Objectifs

- Développer une offre d'habitat à dominante individuelle, économe en espace et tenant compte des caractéristiques topographiques et paysagères du site ; l'offre d'habitat attendue pour l'ensemble du site couvert par l'OAP est de l'ordre de 10 à 15 logements ;
- Préserver et mettre en valeur la haie bocagère ceinturant le site au nord et à l'est et le parc arboré situé au sud.

### Principes d'aménagement

- Aménagement d'une voie desservant le site depuis la voie communale n° 16 ;
- Aménagement d'une placette en cœur d'opération assurant la desserte des terrains situés au sud du site et pouvant être utilisée pour le stationnement des visiteurs et les usages collectifs des habitants ;
- Implantation de logements à l'alignement de la voie de desserte de la voie de desserte à l'ouest et au sud et en périphérie de la placette.

Schéma de synthèse de l'orientation d'aménagement du site de Passe-Temps



**Orientation d'aménagement**

- Périmètre de l'OA
- Bâti ancien intéressant
- Patrimoine végétal rural à préserver
- Voie structurante principale existante
- Voie de desserte existante
- Cheminements piétons / vélos existant

*Principe d'aménagement des espaces libres*

- Voie de desserte interne à créer
- Cheminements piétons / vélos à créer
- Espace public à caractère rural, de type « cour » à aménager, dédié au stationnement et usages collectifs
- Jardins privatifs (pleine terre)
- Jardin public à aménager

*Principe d'implantation des constructions*

- Habitat individuel (bande d'implantation)
- Habitat collectif ou intermédiaire
- Courbe de niveau
- Cône de vue

## LA ROBERDIÈRE

### Contexte et enjeux (rappel du diagnostic)

Le site est situé à environ 650 mètres à l'ouest de la place de l'Église, en bordure du plateau surplombant la vallée de la Choisille. Ce secteur est isolé de la vallée de la Choisille à l'est par la voie ferrée Tours - Le Mans (le point de franchissement le plus proche est le passage à niveau de la rue du Manoir).

L'espace visé par l'OAP est occupé par une jachère bordée d'arbres à l'est et au nord-est. Les franges nord, ouest et sud du site sont occupées par de l'habitat individuel (dont le quartier de la Roberdière construit au milieu des années 2000 à l'ouest du site).

Le site est desservi par la rue de la Gaillardière et une voie privée en impasse.

Le terrain naturel présente une déclivité moyenne de 5 % du nord vers le sud et de 3 % de l'ouest vers l'est. La déclivité s'accroît à l'extrémité est en bordure de coteau (7 %).

La superficie du site couverte par l'OAP est d'environ 6 000 m<sup>2</sup>.

L'aménagement de ce secteur doit permettre d'assurer une transition entre le récent quartier de la Roberdière et les espaces situés au sud de la rue du Manoir. La coupure de la voie ferrée plaide pour le développement d'un cheminement piétons / vélos en cœur d'îlot parallèle à la rue de la Gaillardière.



Vue aérienne du site de La Roberdière (Source : Tour(s)plus, juil. 2013)



Vue du site de la Roberdière depuis la rue de la Gaillardière

### Objectifs

- Développer une offre d'habitat à dominante individuelle, économe en espace et tenant compte des caractéristiques topographiques et paysagères du site ; l'offre d'habitat attendue pour l'ensemble du site couvert par l'OAP est de l'ordre de 10 logements ;
- Préserver et mettre en valeur l'environnement boisé au nord et à l'est ;
- Requalifier le côté est de la rue de la Gaillardière ;
- Relier le cœur du site à la rue du Manoir pour les déplacements non motorisés.

### Principes d'aménagement

- Aménagement d'une voie desservant le cœur du site depuis la rue de la Gaillardière en utilisant l'emprise de la voie privée existante ;
- Aménagement d'une placette en cœur d'opération pouvant être utilisée pour le stationnement des visiteurs et les usages collectifs des habitants ;
- Implantation de logements à l'alignement de la rue de la Gaillardière et en périphérie de la placette centrale ; les constructions à l'est du site seront implantées en retrait du coteau boisé bordant la voie ferrée ;
- Aménagement d'un cheminement piétons / vélos reliant la placette en cœur d'opération et la rue du Manoir.

Schéma de synthèse de l'orientation d'aménagement du site de la Roberdière



**Orientation d'aménagement**

----- Périmètre de l'OA

 Bâti ancien intéressant

 Patrimoine végétal rural à préserver


 Voie structurante principale existante


 Voie de desserte existante

 Cheminements piétons / vélos existant


*Principe d'aménagement des espaces libres*

..... Voie de desserte interne à créer


 Cheminements piétons / vélos à créer

 Espace public à caractère rural, de type « cour » à aménager, dédié au stationnement et usages collectifs

 Jardins privatifs (pleine terre)

 Jardin public à aménager

*Principe d'implantation des constructions*

 Habitat individuel (bande d'implantation)

 Habitat collectif ou intermédiaire

----- Courbe de niveau

 Cône de vue

## LA CHOQUETTE

### Contexte et enjeux (rappel du diagnostic)

Le site est situé à environ 800 mètres au sud-ouest de la place de l'Église, en bordure du plateau surplombant la vallée de la Choisille. Le site est isolé de la vallée de la Choisille à l'est par la voie ferrée Tours - Le Mans (le point de franchissement le plus proche est le passage à niveau de la rue du Manoir).

L'espace visé par l'OAP est occupé par une prairie. Celle-ci est encadrée à l'ouest par une ancienne haie bocagère et à l'est par un espace boisé.

L'environnement bâti du site comprend une ancienne longère au sud et une habitation récente au nord. À l'ouest, le site est limitrophe du quartier de la Roberdière (séparé de la rue de la Gaillardière par un merlon paysager).

Le terrain naturel présente une déclivité moyenne de 1 % du nord vers le sud et de 3 % de l'ouest vers l'est. La déclivité s'accroît à l'extrémité est, à proximité de l'espace boisé (10 %).

La superficie du site couverte par l'OAP est d'environ 12 000 m<sup>2</sup>.



Vue aérienne du site de La Choquette (Source : Tour(s)plus, juil. 2013)





Vue du site de la Choquette depuis la rue de la Gaillardière

### Objectifs

- Développer une offre d'habitat individuel diversifiée, économe en espace et tenant compte des caractéristiques topographiques et paysagères du site ; l'offre d'habitat attendue pour l'ensemble du site couvert par l'OAP est de l'ordre de 15 logements ;
- Préserver et mettre en valeur la trame paysagère ;
- Maintenir la perspective visuelle vers la vallée de la Choisille ;
- Relier le cœur du site à la Roberdière et à la rue du Manoir pour les déplacements non motorisés.

### Principes d'aménagement

- Aménagement d'une voie desservant le cœur du site du nord au sud et tenant compte de la topographie du site ;
- Aménagement d'une placette en cœur d'opération pouvant être utilisée pour le stationnement des visiteurs et les usages collectifs des habitants ;
- Création d'une offre d'habitat à dominante de logements individuels et diversifiée en termes de superficie de terrain et de taille de logement ;
- Implantation de logements à l'alignement ou à faible distance de la voie de desserte et de la placette centrale ;
- Aménagement d'un cheminement piétons / vélos reliant le quartier de la Roberdière, le site de la Choquette et la rue du Manoir ;
- Préservation et mise en valeur de la haie bocagère existante bordant la rue de la Gaillardière ;
- Renforcement de la trame paysagère sur les espaces libres publics et privés créés, en cohérence avec la palette végétale existante ;
- Préservation d'un cône de vue en direction de la vallée de la Choisille à l'extrémité nord du site.

## Schéma de synthèse de l'orientation d'aménagement du site de la Choguette



### Orientation d'aménagement


----- Périmètre de l'OA

 Bâti ancien intéressant


 Patrimoine végétal rural à préserver


 Voie structurante principale existante


 Voie de desserte existante

 Cheminements piétons / vélos existant


#### Principe d'aménagement des espaces libres

 Voie de desserte interne à créer

 Cheminements piétons / vélos à créer

 Espace public à caractère rural, de type « cour » à aménager, dédié au stationnement et usages collectifs


 Jardins privatifs (pleine terre)

 Jardin public à aménager

#### Principe d'implantation des constructions

 Habitat individuel (bande d'implantation)

 Habitat collectif ou intermédiaire

 Courbe de niveau

 Cône de vue

## LA RIBELLERIE

### Contexte et enjeux (rappel du diagnostic)

Le site est situé à environ 1 800 mètres à l'est de la place de l'Église, sur le versant nord du vallon de la Perrée. L'espace visé par l'OAP est actuellement utilisé pour la culture de céréales.

À l'ouest, le site est bordé par le quartier d'habitat des Ribelleries. À l'est, le site est bordé par des terrains partiellement urbanisés.

Deux voies ouvertes à la circulation desservent le site : au sud, la RD 476, principale voie d'accès aux Bourgetteries depuis la RD 2 et les quartiers nord de Tours ; à l'est, la voie communale 207, reliant la rue de la Perrée à la RD 476.

Ce secteur est desservi par le réseau urbain de bus permettant de rejoindre la ligne A du tramway à la station Beffroi.

L'environnement paysager du site est largement boisé : espaces naturels du vallon de la Perrée au sud et allée cavalière du Château de la Ribellerie à l'est (reconvertie en espace vert ouvert au public lors de l'aménagement du quartier des Ribelleries dans les années 1980).

Le terrain naturel présente une déclivité moyenne de 3 % du nord vers le sud et de 1 % de l'ouest vers l'est. La déclivité s'accroît à l'extrémité sud, à proximité de la RD 476 (10 %).

La superficie du site couverte par l'OAP est d'environ 25 000 m<sup>2</sup>.

La topographie et l'exposition du site, son environnement paysager et bâti, sa localisation aux portes des Bourgetteries sont autant d'atouts pour promouvoir une urbanisation originale et de qualité participant à l'identité de la commune, en continuité du quartier des Ribelleries voisin.



Vue aérienne du site de La Ribellerie (Source : Tour(s)plus, juil. 2013)



Vue du site de la Ribellerie depuis la rue de la Leuzière (nord)

### Objectifs

- Développer une offre d'habitat diversifiée, économe en espace et valorisant les caractéristiques topographiques et paysagères du site (perspectives vers le château de la Ribellerie et vers la vallée de la Perrée notamment) ; l'offre d'habitat attendue pour l'ensemble du site couvert par l'OAP est de l'ordre de 70 logements toutes typologies confondues ;
- Mettre en valeur l'entrée est des quartiers de Mettray et sécuriser les déplacements non motorisés le long de la RD 476 ;
- Relier le site au réseau de cheminements doux du quartier des Ribelleries ;
- Développer les continuités paysagères et écologiques.

### Principes d'aménagement

- Création d'une continuité paysagère structurante nord-sud, doublé d'un cheminement piétons-vélos dans l'axe de l'ancien chemin de vigne qui desservait le site autrefois ;
- Aménagement d'un réseau de voies de desserte dont l'accès principal est situé au sud-ouest, depuis la RD 476 ;
- Requalification de la RD 476 entre la voie communale n°7 et l'allée des Ribelleries en vue de sécuriser les déplacements motorisés et non motorisés le long de l'axe ; sur la rive nord, un espace paysager et de collecte des eaux pluviales contribuera à la mise en valeur paysagère de l'entrée est de Mettray et du nouveau quartier de la Ribellerie ;
- Requalification de la VC 207 afin de sécuriser les nouveaux accès au futur quartier par l'est ;
- Extension du réseau de cheminements doux du quartier des Ribelleries vers la VC 207 ;
- Création d'îlots d'habitat collectif entre l'allée cavalière et la continuité paysagère centrale ;
- Création d'îlots d'habitat intermédiaire ou individuel groupé, matérialisant le centre du futur quartier de part et d'autre de la continuité paysagère ;
- Création d'îlots d'habitat individuel sur les franges est et sud du site ;

- Aménagement d'espaces publics ou collectifs d'usages variés (aire de jeux, square, placette paysagée, etc.) dans le prolongement de la continuité paysagère nord-sud et assurant la transition entre les différents îlots d'habitat.

### Schéma de synthèse de l'orientation d'aménagement du site de la Ribellerie



#### Orientation d'aménagement

--- Périmètre de l'OA

■ Bâti ancien intéressant

Patrimoine végétal à préserver

Voie structurante principale existante

Voie de desserte existante

..... Voie de desserte interne à créer

#### Principe d'aménagement des espaces libres

Cheminements piétons / vélos existant

Cheminements piétons / vélos à créer

Aménagement paysager et pluvial (bosquets et bassin de pluie ou noue) de l'entrée sud des Bourgetteries

Continuité paysagère nord-sud intégrant ponctuellement des espaces publics pouvant accueillir du stationnement et des usages collectifs

Arbres, arbustes à planter (localisation indicative)

Jardins privés (espace libre en pleine terre)

#### Principe d'implantation des constructions

Secteur d'habitat individuel valorisant la topographie du site (bande d'implantation)

Localisation préférentielle pour l'habitat collectif ou intermédiaire

--- Courbe de niveau

## LES GRANDS CHAMPS

### Contexte et enjeux (rappel du diagnostic)

Le site est situé à 2 kilomètres à l'est du centre-bourg de Mettray, sur le versant nord du vallon de la Perrée. Le parc d'activités des Gaudières est l'une des principales zones d'activités situées à la périphérie nord-ouest du noyau urbain de la Métropole. La zone d'activités accueille actuellement 43 entreprises employant 644 salariés sur une superficie de 32 hectares. Le parc d'activités a connu un développement soutenu au cours des dernières années (environ 300 emplois supplémentaires entre 1999 et 2014). Le projet d'extension objet de la présentation orientation d'aménagement vise à poursuivre le développement du parc d'activités à vocation généraliste vers le sud, à un rythme comparable à celui observé au cours des 15 dernières années.

Représentant une superficie de 20 hectares, l'espace couvert par le périmètre de l'OAP est actuellement occupé par des cultures agricoles, à l'exception de la frange ouest où s'étendent des espaces de friches et de fourrés constituant des éléments de la trame verte locale sur environ 2,5 hectares.

La partie nord-est du site abrite des vestiges archéologiques sur une surface d'environ 3 hectares.

Sur le plan hydraulique, le site a la particularité de dépendre de deux bassins versants, le premier au nord, reliant le plateau de Chanceaux-sur-Choisille et les Bourgetteries et l'autre au sud, correspondant au vallon de la Perrée et reliant le centre de Notre-Dame-d'Oé à la Petite Gironde et à la Choisille.

La partie nord du site, située au nord de la route des Grands Champs présente une faible déclivité de l'ordre de 1%. La partie sud, située entre la route des Grands Champs et la voie ferrée présente une déclivité de l'ordre de 3%.

La partie nord du site accueille des entreprises de BTP (locaux et aires de stockage de véhicules et de matériaux) situées sur les communes de Mettray et de Chanceaux-sur-Choisille.

L'extrémité sud-ouest du site est bordée par un secteur d'habitat pavillonnaire récent de faible densité. Ce secteur est séparé du site de l'OAP à l'est par des friches et des fourrés.

Le parc d'activités des Gaudières est desservi par la RD2 et la RD 76. La rue de la Plaine constitue l'entrée principale du parc d'activités et assure sa desserte interne avec les rues du Plateau et des Gaudières. Les entreprises situées au sud-est, sur la commune de Chanceaux-sur-Choisille, sont actuellement desservies par la route des Grands Champs (voie rurale desservant également le secteur d'habitat pavillonnaire des Grands Champs situé au sud-ouest du parc d'activités).



Vue aérienne du site des Grands Champs (Source : Tour(s)plus, juil. 2013)



Vue de la partie sud du site des Grands Champs



Vue de la partie nord du site des Grands Champs

## Objectifs

- Permettre le développement des entreprises déjà présentes à proximité et accueillir de nouvelles entreprises en étendant le parc d'activités des Gaudières vers le sud ;
- Assurer la desserte de l'extension du parc d'activités par le nord dans le prolongement de la rue de la Plaine vers le sud ;
- Répondre aux besoins d'assainissement pluvial des constructions et installations futures tout en préservant la continuité paysagère existante à l'ouest du site ;
- Requalifier la route des Grands Champs dédiée à la desserte du secteur d'habitat situé au sud-ouest de la zone d'activités ;
- Garantir une bonne intégration des aménagements et constructions futures dans le paysage environnant.

## Principes d'aménagement

- Requalifier la rue de la Plaine et le carrefour à l'extrémité est de la rue matérialisant l'entrée dans la partie sud du parc d'activités ;
- Développer une voie de desserte principale située dans le prolongement de la rue de la Plaine et desservant l'extension du parc d'activités et les entreprises riveraines ; Cette voie accueillera les principaux réseaux nécessaires à l'aménagement des terrains ; elle constituera l'axe principal du projet d'extension et contribuera à sa mise en valeur ; une attention particulière sera accordée à son traitement paysager en privilégiant les essences locales ; son emprise intégrera des espaces dédiés aux cheminements piétons-vélos et au stationnement ;
- Prévoir la desserte en profondeur des espaces d'activités situés sur les franges est (sur la commune de Chanceaux-sur-Choisille) et ouest (entre le parc d'activités et la RD2) par l'aménagement de voies perpendiculaires à la rue de la Plaine prolongée ;
- Aménager une continuité paysagère au droit des terrains en friche reliant les espaces situés au nord et au sud de la route des Grands Champs ; cet espace intégrera des bassins de rétention des eaux de pluie dont l'aménagement paysager contribuera au maintien de la biodiversité sur le secteur ;
- Aménager un espace tampon paysager entre le secteur d'habitat des Grands Champs et les terrains d'activités au sud de la route des Grands Champs ;
- Aménager une continuité paysagère en bordure de la voie ferrée reliant le bassin de rétention des eaux pluviales prévu au sud-ouest du parc d'activités et le passage sous les voies ferrées à l'est ;
- Requalifier la route des Grands Champs en voie de desserte locale réservée aux habitants des Grands Champs et aux déplacements non motorisés ;
- Aménager des cheminements piétons / vélos reliant les habitations des Grands Champs, la continuité paysagère nord-sud à créer et les chemins ruraux existants au nord et au sud du périmètre de l'OAP ;
- Favoriser une organisation cohérente des constructions en délimitant des îlots présentant des tailles et configurations de parcelles homogènes ;



- Créer une identité paysagère et architecturale du parc d'activités qui s'intègre dans l'environnement à dominante agricole et naturel : constructions privilégiant des volumes simples et des teintes neutres ; occultation des espaces de stockage et installations techniques au moyen d'écran végétaux, traitement paysager des espaces d'activités au contact des espaces agricoles ou naturels utilisant des végétaux locaux, éléments de mobilier en matériaux naturels, etc.

### Schéma de synthèse de l'orientation d'aménagement des Grands Champs

