

## PLU de Chanceaux-sur-Choisille

### Chronologie des procédures modifiant les OAP :

| Procédures                                                                                                                       | Date d'approbation | Autorité compétente          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|------------------------------|
| <b>PLU Modification simplifiée N°2</b> –<br>Suppression d'ER, ajustements réglementaires, modification d'une OAP1 (secteur Nord) | 17/12/2020         | Tours Métropole Val de Loire |
| <b>PLU Modification simplifiée N°1</b> –<br>Suppression d'ER, ajustements réglementaires, création d'une OAP6 (Le Cassentin)     | 01/02/2019         | Tours Métropole Val de Loire |
| <b>PLU Modification N°1</b> – Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh nord, modification de l'OAP1 (secteur Nord)             | 24/04/2017         | Tours Métropole Val de Loire |
| <b>PLU révision générale</b>                                                                                                     | 24/10/2013         | Commune                      |

[Chanceaux-sur-Choisille]

# PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

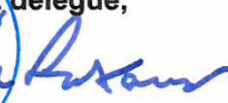


**Modification  
simplifiée n°2**

**OAP 1 : Secteur Nord**

**Vu pour être annexé à la délibération du Conseil  
métropolitain du 17 décembre 2020**

**Pour le Président  
Le Vice-Président délégué,**

  
**Christian GATARD.**

Département d'Indre-et-Loire

CHANCEAUX  
SUR CHOISILLE



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



## Principes d'aménagement

Situé en épaisseur de l'urbanisation existante, à proximité immédiate du cœur de bourg récemment réaménagé (mairie, église, services, commerces...), le secteur nord correspond à la volonté d'économiser l'espace en consolidant l'enveloppe urbaine autour du centre. La commercialisation des ilots sera faite par phases successives (sur une moyenne d'environ 30 logements par an), de manière à échelonner dans le temps l'arrivée des nouveaux habitants et de parvenir à un développement démographique maîtrisé sur plusieurs années, de manière aussi à maîtriser la capacité du réseau d'alimentation en eau potable à répondre aux besoins liés à l'arrivée d'habitants supplémentaires. À noter que l'approvisionnement et le stockage d'eau potable sont suffisants d'après le gestionnaire du réseau.

*NB : La densité est calculée sur l'ensemble des zones U et AU hors zones humides et ouvrages hydrauliques.*

### **Les principes d'aménagement suivants seront à respecter :**

- **Éléments de programmation - Implantation du bâti**

Le secteur est principalement à vocation d'habitat, mais pourra accueillir des équipements et des services ainsi que des commerces compatibles avec la proximité d'habitat. La densité minimale globale sera de 30 logements/ha.

Dans une volonté de mixité urbaine, une plus grande diversité dans les opérations nouvelles sera introduite avec :

- Environ 25% de petits collectifs/intermédiaires,
- De 25 à 50% de logements groupés,
- 25 à 50% de logements individuels, libres ou jumelés.

Les grands principes à respecter sont les suivants :

- Respecter une graduation de l'urbanisation : du sud plus dense vers le nord moins dense,
- Autoriser des « poches de densité » en fonction du plan de composition,
- Privilégier des formes urbaines compactes, respectueuses de l'architecture vernaculaire ;
- Permettre une mixité fonctionnelle en particulier près de la limite sud du quartier qui s'inscrit en extension du centre-bourg.

Les éléments de programmation en termes de typologie de logements et de formes urbaines seront en cohérence avec les objectifs exprimés dans le PADD. Les logements locatifs sociaux devront représenter au minimum 25% des logements produits sur le périmètre de l'OAP.

Les deux entrées sud du secteur, à proximité du cimetière côté ouest et à proximité de l'école côté est jouent un rôle structurant pour affirmer les accès principaux au quartier. Une vigilance particulière sur les continuités de liaisons douces et la sécurisation des carrefours sur la rue de la Mairie sera observée par l'aménageur.

• **Insertion urbaine et paysagère – traitement des espaces publics**

La proximité de deux monuments historiques protégés (l'église et le prieuré) exige de porter attention au paysage et aux formes urbaines du quartier, pour éviter que le centre-bourg et le quartier ne se « tournent le dos ». La composition urbaine et architecturale s'inscrira dans le respect de la silhouette du centre-bourg (hauteur, couleurs, matériaux utilisés...). Les gabarits bâtis s'étageront du rez-de-chaussée+combles habitables à rez-de-chaussée+2 étages + combles habitables ou attiques.

L'aménageur devra veiller à la bonne intégration du secteur dans son environnement urbain et paysager. En frange nord, la limite d'urbanisation viendra longer un fossé d'eaux pluviales au-delà duquel s'étend une vaste terre agricole. Par conséquent, une intégration paysagère de la frange devra être réalisée à l'intérieur du secteur nord.

Parmi les objectifs dans l'aménagement du secteur nord :

- Assurer une diversité dans la typologie du bâti (petit collectif, intermédiaire maison de bourg, habitat individuel),
- Développer une pluralité d'espaces publics (voies ouvertes à la circulation, venelles, placettes, cours, square...) en favorisant leur continuité les uns par rapport aux autres,
- Éviter une urbanisation trop systématique (de type maillage orthogonal ou tout en courbes).

Le quartier sera organisé selon une trame d'espaces verts, s'appuyant sur :

- o une transversale paysagère publique, comprenant les mares existantes à préserver et à valoriser, le long de laquelle les liaisons douces entre quartier et en direction du centre-bourg seront facilitées,
- o la frange nord d'intégration paysagère, qui constituera une limite végétale structurante de l'urbanisation en jouant sur les strates arbustives et arborées,
- o l'interface entre le quartier et le centre-bourg qui créera une transition végétale en appui sur les jardins existants et sur l'arrière de la Mairie,
- o le parvis du cimetière, qui sera intégré à la composition des espaces publics.

• **Desserte viaire - stationnement - déplacements doux**

Les accès principaux au secteur se feront au sud depuis la rue de la Mairie et seront au nombre de deux :

- o Un accès par l'allée des Cyprès,
- o Un accès via le chemin de Pont-Pérou.

Ces deux carrefours seront à aménager et à sécuriser.

Une amorce viaire sera aménagée à l'ouest du quartier, entre la mare et le cimetière afin de prévoir une liaison interquartier vers une éventuelle extension de l'urbanisation à plus long terme.

Le positionnement de certains bâtis à l'alignement (pignon ou façade) devra marquer les portes d'entrées du quartier et illustrer la densité recherchée dans l'ensemble de l'opération (ilots collectifs et/ou intermédiaires prévus à proximité des entrées.)

Les espaces de stationnement et par extension les espaces libres seront plantés. Dans les ilots collectifs et/ou intermédiaires, le positionnement et l'aménagement du stationnement veilleront à limiter la visibilité des véhicules depuis l'espace public.

Des liaisons douces devront irriguer le quartier et s'organiseront de façon à faciliter l'accès au centre-bourg. Elles s'appuieront en priorité sur la transversale paysagère pour remonter jusqu'à la rue de la Mairie. Le chemin existant de Pont-Pérour en limite Est du secteur sera conservé, son statut pourra toutefois évoluer. La liaison douce entre le lotissement de la Bourdillère au nord-est et le futur quartier sera maintenue.

- **Economie des ressources naturelles**

Dans une volonté d'économie d'énergie, l'aménageur devra rechercher la compacité des bâtiments et des orientations favorisant les apports solaires passifs. Dans ce but, il veillera notamment à ce que les ombres portées de chaque bâtiment ne constituent pas un obstacle fort aux apports solaires passifs des bâtiments d'habitation.

L'aménagement devra respecter les dispositions prévues dans le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales. Les principes de traitement des eaux pluviales seront les suivants :

- Maintenir les fossés de transfert existants (les deux fossés orientés nord-sud à l'intérieur du secteur, et le fossé orienté est-ouest en limite nord) pour un rejet dans le bassin de rétention externalisé au nord-est de l'opération,
- Réaliser un bassin de rétention externalisé, pouvant être dimensionné à une échelle supérieure au secteur nord afin d'inclure une partie de l'urbanisation actuelle.

De par la proximité du quartier avec le centre-bourg, la priorité accordée aux déplacements doux contribuera à limiter l'usage des véhicules individuels en particulier pour les trajets courts du quotidien.

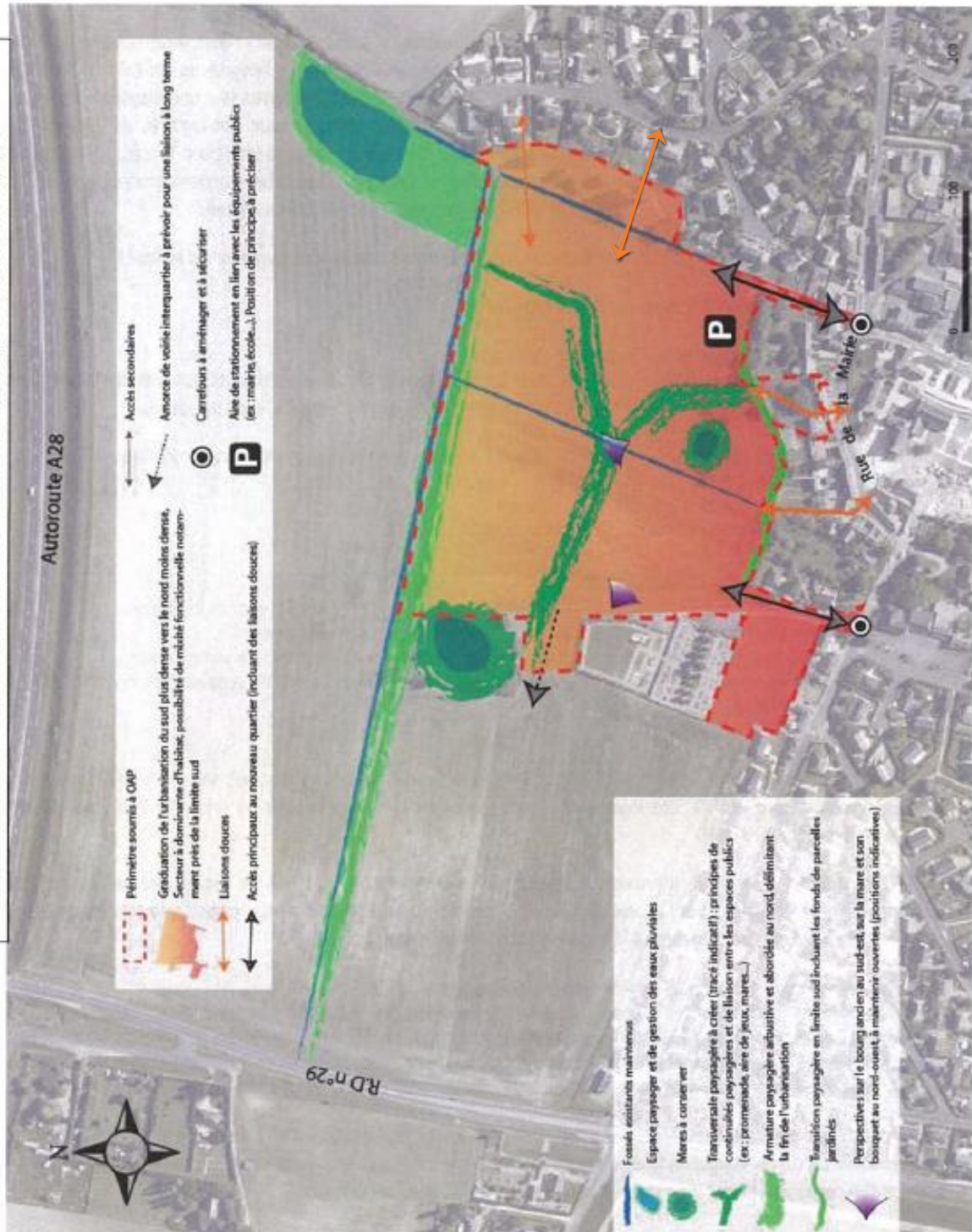
La protection des bâtis contre les vents dominants notamment par la création d'une armature végétale en frange nord participera à la performance énergétique du projet et concourra à la qualité du cadre de vie.

- **Communications numériques**

Tout aménagement d'espace public, de voirie et d'intervention sur les réseaux dans le secteur, sera l'occasion de prévoir les réservations nécessaires à un passage de réseaux adaptés pour la desserte numérique

OAP 1 - SECTEUR NORD

1 ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION Secteur Nord – SCHEMA D'ENSEMBLE



# [Chanceaux-sur-Choisille]

# PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME



**Modification  
simplifiée n°1**

**Orientation  
d'Aménagement et de  
Programmation n°6**

**Le Cassantin**

**Vu pour être annexé à la délibération du Conseil  
Métropolitain du 1<sup>er</sup> février 2019**

**Pour le Président  
Le Vice-Président délégué,**

  
**Christian GATARD.**

  
**CHANCEAUX  
SUR CHOISILLE**

Département d'Indre-et-Loire

  
**Tours  
métropole  
Val de Loire**

**atu.**

Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours



## ► Quelques éléments de contexte

Le Cassantin est une zone d'activités économiques en cours de réalisation dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concerté. Sa situation au carrefour de plusieurs grandes infrastructures (A10, A28 et RD910) lui a conféré une orientation principale vers le secteur de la logistique.

Elle est implantée à cheval sur les communes de Parçay-Meslay et Chanceaux-sur-Choisille.

Sur la commune de Chanceaux-sur-Choisille, cette zone d'activités s'inscrit dans un paysage agricole peu à peu gagné par l'urbanisation environnante (infrastructures, entreprises). Quelques hameaux ponctuent la campagne environnante.



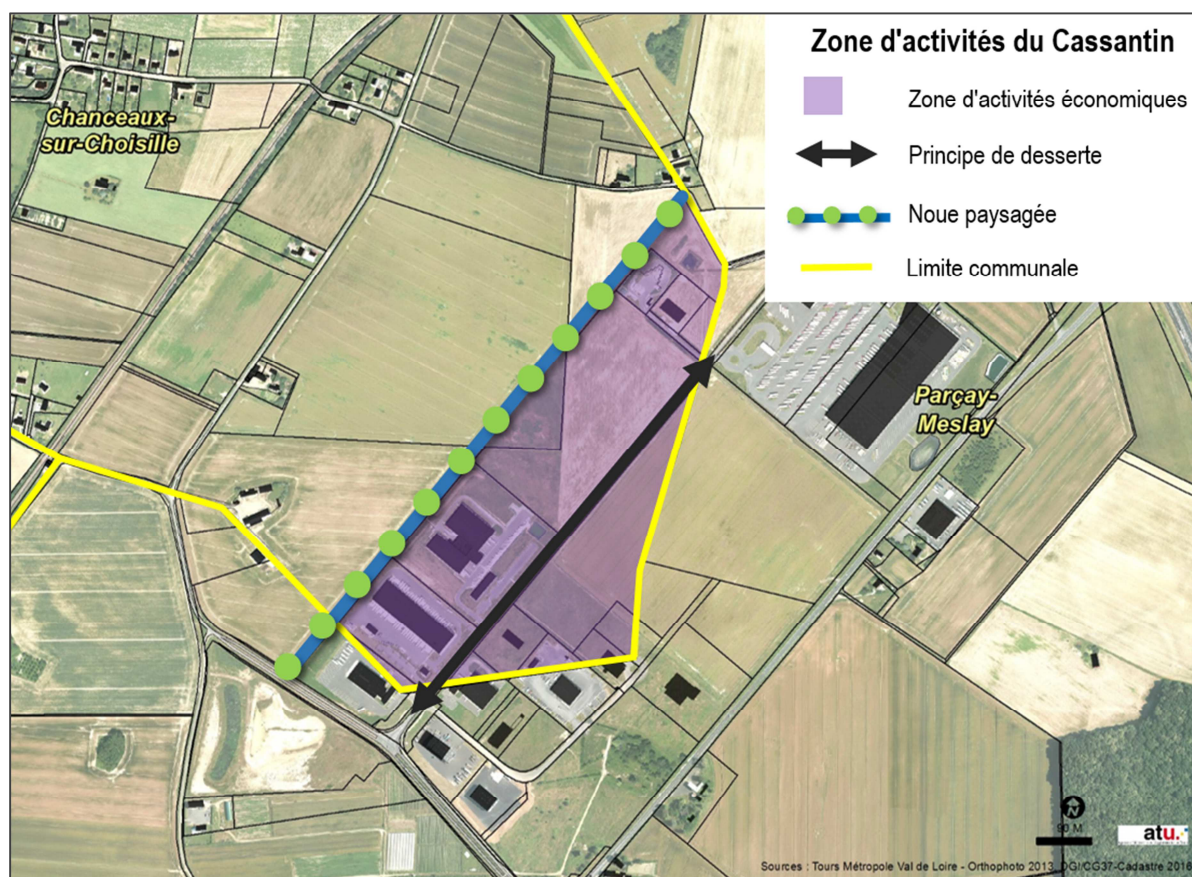
## ► Les principes d'aménagement (commune de Chanceaux-sur-Choisille)

► Aménager un espace de développement économique s'appuyant sur sa situation au carrefour de grandes infrastructures.

► Desservir l'opération de façon cohérente selon un schéma de desserte qui organise l'ensemble de la ZAC.

► Aménager la limite Ouest entre la zone d'activités et l'espace agricole sous la forme d'une noue paysagée.

Cet aménagement, d'une largeur d'une vingtaine de mètres, doit prendre la forme d'une noue longée par un chemin d'entretien et bordée d'une haie champêtre. Cette dernière sera composée d'un mélange aléatoire d'arbustes et d'arbres champêtres de moyen (10-15 mètres) et de grand (15-20 mètres) développement afin de former un filtre paysager entre la campagne et la nouvelle urbanisation à vocation économique.



# Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

2

Plan Local d'Urbanisme approuvé le 24 octobre 2013

MODIFICATION N°1

APPROBATION

VU POUR ETRE ANNEXÉ  
à la DELIBERATION du CONSEIL  
METROPOLITAIN du 24 AVRIL 2017

approuvant la modification n°1  
du Plan Local d'Urbanisme de  
la commune de Chanceaux-sur-  
Choisille,

Pour le Président  
Le Vice-Président délégué,



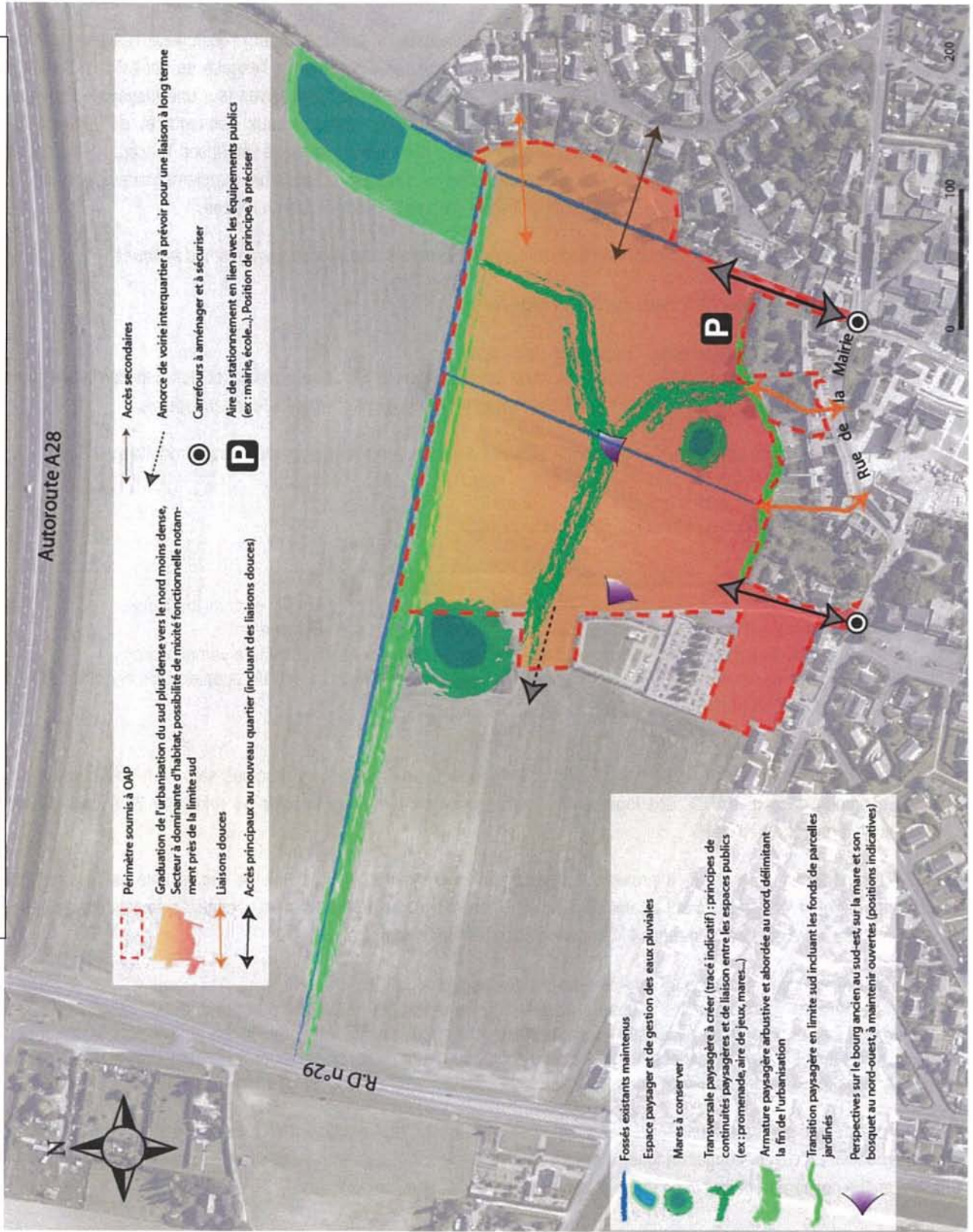
*Christian GATARD*  
Christian GATARD

# SOMMAIRE

|                                          |    |
|------------------------------------------|----|
| OAP 1 - SECTEUR NORD .....               | 3  |
| OAP 2 - SECTEUR LES GUESSIERES .....     | 7  |
| OAP 3 - SECTEUR DE LANGENNERIE .....     | 9  |
| OAP 4 - SECTEUR DE LA PECAUDINIÈRE ..... | 11 |
| OAP 5 – ZA DE LA DUQUERIE .....          | 13 |

## OAP 1 - SECTEUR NORD

### 1 ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION Secteur Nord – SCHEMA D'ENSEMBLE



## Principes d'aménagement

Situé en épaisseur de l'urbanisation existante, à proximité immédiate du cœur de bourg récemment réaménagé (mairie, église, services, commerces...), le secteur nord correspond à la volonté d'économiser l'espace en consolidant l'enveloppe urbaine autour du centre. La commercialisation des ilots sera faite par phases successives (sur une moyenne d'environ 30 logements par an), de manière à échelonner dans le temps l'arrivée des nouveaux habitants et de parvenir à un développement démographique maîtrisé sur plusieurs années, de manière aussi à maîtriser la capacité du réseau d'alimentation en eau potable à répondre aux besoins liés à l'arrivée d'habitants supplémentaires. A noter que l'approvisionnement et le stockage d'eau potable sont suffisants d'après le gestionnaire du réseau.

*NB : La densité est calculée sur l'ensemble des zones U et AU hors zones humides et ouvrages hydrauliques.*

**Les principes d'aménagement suivants seront à respecter :**

- **Éléments de programmation – Implantation du bâti**

Le secteur est principalement à vocation d'habitat, mais pourra accueillir des équipements et des services ainsi que des commerces compatibles avec la proximité d'habitat. La densité minimale globale sera de 30 logements/ha.

Dans une volonté de mixité urbaine, une plus grande diversité dans les opérations nouvelles sera introduite avec :

- Environ 25% de petits collectifs / intermédiaire,
- De 25 à 50% de logements groupés,
- 25 à 50% de logements individuels, libres ou jumelés.

Les grands principes à respecter sont les suivants :

- Respecter une graduation de l'urbanisation : du sud plus dense vers le nord moins dense,
- Autoriser des « poches de densité » en fonction du plan de composition,
- Privilégier des formes urbaines compactes, respectueuses de l'architecture vernaculaire ;
- Permettre une mixité fonctionnelle en particulier près de la limite sud du quartier qui s'inscrit en extension du centre-bourg.

Les éléments de programmation en termes de typologie de logements et de formes urbaines seront en cohérence avec les objectifs exprimés dans le PADD. Les logements locatifs sociaux devront représenter au minimum 25% des logements produits sur le périmètre de l'OAP.

Les deux entrées sud du secteur, à proximité du cimetière côté ouest et à proximité de l'école côté est jouent un rôle structurant pour affirmer les accès principaux au quartier. Une vigilance particulière sur les continuités de liaisons douces et la sécurisation des carrefours sur la rue de la Mairie sera observée par l'aménageur.

- **Insertion urbaine et paysagère – traitement des espaces publics**

La proximité de deux monuments historiques protégés (l'église et le prieuré) exige de porter attention au paysage et aux formes urbaines du quartier, pour éviter que le centre-bourg et le quartier ne se « tournent le dos ». La composition urbaine et architecturale s'inscrira dans le respect de la silhouette du centre-bourg (hauteur, couleurs, matériaux utilisés...). Les gabarits bâtis s'étageront du rez-de-chaussée + combles habitables à rez-de-chaussée + 2 étages + combles habitables ou attiques.

L'aménageur devra veiller à la bonne intégration du secteur dans son environnement urbain et paysager. En frange nord, la limite d'urbanisation viendra longer un fossé d'eaux pluviales au-delà duquel s'étend une vaste terre agricole. Par conséquent, une intégration paysagère de la frange devra être réalisée à l'intérieur du secteur nord.

Parmi les objectifs dans l'aménagement du secteur nord :

- Assurer une diversité dans la typologie du bâti (petit collectif, intermédiaire, maison de bourg, habitat individuel),

- Développer une pluralité d'espaces publics (voies ouvertes à la circulation, venelles, placettes, cours, square...) en favorisant leur continuité les uns par rapport aux autres,
- Eviter une urbanisation trop systématique (de type maillage orthogonal ou tout en courbes).

Le quartier sera organisé selon une trame d'espaces verts, s'appuyant sur :

- une transversale paysagère publique, comprenant les mares existantes à préserver et à valoriser, le long de laquelle les liaisons douces entre quartier et en direction du centre-bourg seront facilitées,
- la frange nord d'intégration paysagère, qui constituera une limite végétale structurante de l'urbanisation en jouant sur les strates arbustives et arborées,
- l'interface entre le quartier et le centre-bourg qui créera une transition végétale en appui sur les jardins existants et sur l'arrière de la Mairie,
- le parvis du cimetière, qui sera intégré à la composition des espaces publics.

#### • **Desserte viaire – stationnement – déplacements doux**

Les accès principaux au secteur se feront au sud depuis la rue de la Mairie et seront au nombre de deux :

- Un accès par l'allée des Cyprès,
- Un accès via le chemin de Pont-Pérou.

Ces deux carrefours seront à aménager et à sécuriser.

Une amorce viaire sera aménagée à l'ouest du quartier, entre la mare et le cimetière afin de prévoir une liaison interquartier vers une éventuelle extension de l'urbanisation à plus long terme.

Une liaison secondaire sera prévue afin de relier le quartier au lotissement de la Bourdillère à l'est.

Le positionnement de certains bâtis à l'alignement (pignon ou façade) devra marquer les portes d'entrées du quartier et illustrer la densité recherchée dans l'ensemble de l'opération (ilots collectifs et/ou intermédiaires prévus à proximité des entrées).

Les espaces de stationnement et par extension les espaces libres seront plantés. Dans les ilots collectifs et/ou intermédiaires, le positionnement et l'aménagement du stationnement veilleront à limiter la visibilité des véhicules depuis l'espace public.

Des liaisons douces devront irriguer le quartier et s'organiseront de façon à faciliter l'accès au centre-bourg. Elles s'appuieront en priorité sur la transversale paysagère pour remonter jusqu'à la rue de la Mairie. Le chemin existant de Pont-Pérou en limite Est du secteur sera conservé, son statut pourra toutefois évoluer. La liaison douce entre le lotissement de la Bourdillère au nord-est et le futur quartier sera maintenue.

#### • **Economie des ressources naturelles**

Dans une volonté d'économie d'énergie, l'aménageur devra rechercher la compacité des bâtiments et des orientations favorisant les apports solaires passifs. Dans ce but, il veillera notamment à ce que les ombres portées de chaque bâtiment ne constituent pas un obstacle fort aux apports solaires passifs des bâtiments d'habitation.

L'aménagement devra respecter les dispositions prévues dans le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales. Les principes de traitement des eaux pluviales seront les suivants :

- Maintenir les fossés de transfert existants (les deux fossés orientés nord-sud à l'intérieur du secteur, et le fossé orienté est-ouest en limite nord) pour un rejet dans le bassin de rétention externalisé au nord-est de l'opération,
- Réaliser un bassin de rétention externalisé, pouvant être dimensionné à une échelle supérieure au secteur nord afin d'inclure une partie de l'urbanisation actuelle.

De par la proximité du quartier avec le centre-bourg, la priorité accordée aux déplacements doux contribuera à limiter l'usage des véhicules individuels en particulier pour les trajets courts du quotidien.

La protection des bâtis contre les vents dominants notamment par la création d'une armature végétale en frange nord participera à la performance énergétique du projet et concourra à la qualité du cadre de vie.

- **Communications numériques**

Tout aménagement d'espace public, de voirie et d'intervention sur les réseaux dans le secteur, sera l'occasion de prévoir les réservations nécessaires à un passage de réseaux adaptés pour la desserte numérique.

## OAP 2 - SECTEUR LES GUESSIÈRES

### 2 OAP 2 - SECTEUR LES GUESSIÈRES

Situé à sud du bourg en continuité avec l'existant, ce secteur est principalement constitué de terres agricoles. L'urbanisation de ce site correspond à la volonté d'économiser l'espace et de recentrer l'urbanisation autour du centre-bourg. Son urbanisation est prévue à long terme.

*NB : La densité est calculée sur l'ensemble du secteur hors zones humides et ouvrages hydrauliques.*

Les principes d'aménagement suivants seront à respecter :

- **Éléments de programmation**

Le secteur est principalement à vocation d'habitat, mais pourra éventuellement accueillir des équipements. La densité minimale sera de 20 logements/ha. Les éléments de programmation en termes de typologie de logements et de formes urbaines seront en cohérence avec les objectifs exprimés dans le PADD. Les logements locatifs sociaux devront représenter au minimum 25% des logements produits sur le périmètre de l'OAP.

- **Implantation du bâti et insertion urbaine et paysagère**

L'aménageur devra veiller à la bonne intégration du secteur dans son environnement urbain et paysager. En frange sud et ouest, la limite d'urbanisation viendra s'accoler soit à une parcelle agricole, soit à la D29. Par conséquent, une intégration paysagère de ces franges devra être réalisée, en particulier le long de la D29 où une bande inconstructible de 25m devra être respectée, à compter de la limite de l'emprise départementale. Elle pourra accueillir des ouvrages de régulation des eaux pluviales. En frange sud, l'intégration paysagère pourra être assurée soit sur domaine privatif (par exemple, traitement des clôtures, zone de plantation imposée...), soit sur domaine public ou collectif.

Le front bâti rue des Guessières et rue de l'Île de France devra être renforcé tel que représenté sur le plan des orientations d'aménagement et de programmation. La continuité visuelle sur rue pourra être assurée par un portail, un mur de clôture ou un bâtiment annexe.

Dans une volonté d'économie d'énergie, l'aménageur devra rechercher la compacité des bâtiments et des orientations favorisant les apports solaires passifs. Dans ce but, il veillera également à ce que les ombres portées de chaque bâtiment ne constituent pas un obstacle aux apports solaires passifs des autres bâtiments.

- **Desserte viaire, déplacements doux et communications numériques**

L'accès principal au secteur s'effectuera au niveau de la rue des Guessières (A sur le plan), dans le prolongement de la rue Félix Brédif, et se poursuivra jusqu'en limite sud de la zone urbanisée, en réservant une amorce routière vers une extension future (B sur le plan, positionné à titre indicatif). Le carrefour entre la rue des Guessières et la D29 devra être réaménagé, en concertation avec le Conseil Général. Un accès secondaire rejoindra la rue de l'Île de France (positionnement indicatif sur le plan).

Des liaisons douces devront irriguer le quartier et s'organiseront de façon à faciliter l'accès au centre-bourg. Dans cette optique, une liaison principale nord-sud dans le prolongement de la rue Félix Brédif permettra de rejoindre le centre commercial et le centre-bourg (tracé indicatif sur le plan). L'intégration paysagère en frange sud accueillera une liaison douce permettant le bouclage sud de l'agglomération en direction de la gare de Notre-Dame-d'Oé.

Tout aménagement d'espace public, de voirie et d'intervention sur les réseaux dans le secteur, sera l'occasion de prévoir les réservations nécessaires à un passage de réseaux adaptés pour le numérique.

- **Eaux pluviales**

L'aménagement devra respecter les dispositions prévues dans le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales.



Figure 8 : Secteur "Les Guesnières"

## OAP 3 - Secteur de Langennerie

### 3 OAP 3 - SECTEUR DE LANGENNERIE

Situé au sud du village de Langennerie, en continuité avec l'existant, l'urbanisation de ce site correspond à la volonté de terminer l'enveloppe bâtie du village qui dispose de commerces et qui est desservi par les transports en commun.

Les principes d'aménagement suivants seront à respecter :

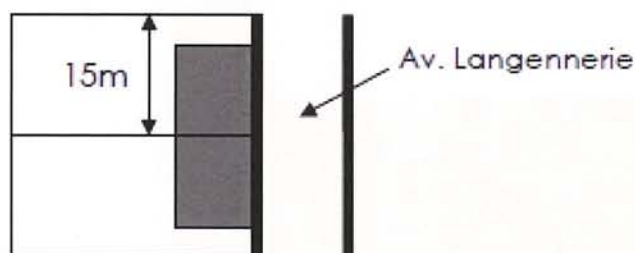
- **Éléments de programmation**

Le secteur est principalement à vocation d'habitat individuel.

- **Implantation du bâti et insertion urbaine et paysagère**

L'aménageur devra veiller à la bonne intégration du secteur dans son environnement urbain et paysager. En frange Est, la limite d'urbanisation viendra s'accoler à une parcelle agricole. Par conséquent, l'intégration paysagère de cette frange devra être réalisée par des plantations sur domaine privé.

L'implantation des constructions à l'alignement de la limite d'emprise publique départementale a pour but de constituer un front bâti en entrée de Langennerie. Pour cela, les maisons d'habitations devront être mitoyennes sur au moins un côté et la largeur du domaine privé de chaque logement ne devra pas dépasser 15m en façade sur l'avenue de Langennerie.



Dans une volonté d'économie d'énergie, l'aménageur devra rechercher la compacité des bâtiments et des orientations favorisant les apports solaires passifs. Dans ce but, il veillera également à ce que les ombres portées de chaque bâtiment ne constituent pas un obstacle aux apports solaires passifs des autres bâtiments.

- **Desserte viaire et déplacements doux**

Les accès individuels se feront directement en façade sur l'avenue de Langennerie. Cependant, en cas de constructions sur les arrières, l'accès se fera par le chemin de la Planche (pas d'accès conduisant à des constructions « en drapeau »). Un nouveau carrefour sera aménagé à la jonction entre le chemin de la Planche et l'avenue de Langennerie. Couplé au réaménagement de la voirie, il permettra de ralentir les véhicules et de marquer la nouvelle entrée dans Langennerie.

## Illustrations des formes urbaines recherchées :



Figure 9 : Bâti à l'alignement à Langennerie

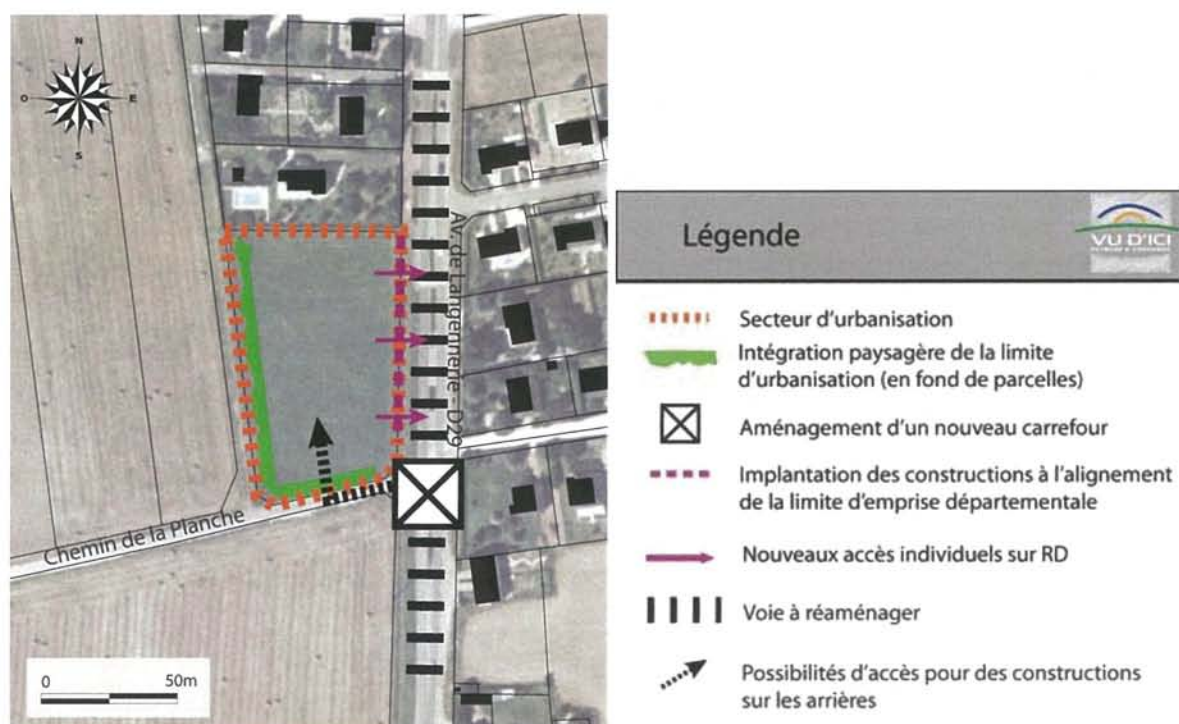


Figure 10 : Secteur de Langennerie

## OAP 4 - SECTEUR DE LA PÉCAUDINIÈRE

### 4 OAP 4 - SECTEUR DE LA PÉCAUDINIÈRE

Situées en plein cœur du bourg, à proximité immédiate des commerces et équipements, ces deux grandes propriétés représentent un potentiel de densification qu'il convient de préserver et d'organiser. L'objectif à terme est de concilier équipements, habitat et conservation des éléments paysagers existants.

*NB : La densité est calculée sur l'ensemble du secteur hors zones humides et ouvrages hydrauliques.*

Les principes d'aménagement suivants seront à respecter :

- **Éléments de programmation**

Le secteur est principalement à vocation d'habitat, mais pourra accueillir des équipements et l'extension de l'école qui fait l'objet d'un emplacement réservé au plan de zonage. En cas de projet à vocation d'habitat, la densité minimale de l'opération sera de 30 logements/ha, calculée sur l'emprise totale de l'opération.

- **Implantation du bâti et insertion urbaine et paysagère**

L'aménageur devra veiller à la bonne intégration du secteur dans son environnement urbain et paysager. Le premier élément est de conserver la masse boisée du parc. Pour cela, il fait l'objet d'une protection réglementaire particulière au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme (voir règlement zone UB). Le second élément est de respecter la structure du bâti existant de la Pécaudinière. Les extensions ou nouvelles constructions devront donc s'intégrer à la structure du bâti existant (hauteur, architecture, couleur...).

Un enjeu essentiel est de connecter ce secteur à l'opération cœur de village toute proche, via la rue des Guessières. Un espace public entre l'extension de l'école et le bâti existant de la Pécaudinière assurera l'articulation, avec un traitement de la traversée de la rue des Guessières, de type plateau piétonnier surélevé par exemple.

Dans une volonté d'économie d'énergie, l'aménageur devra rechercher la compacité des bâtiments et des orientations favorisant les apports solaires passifs. Dans ce but, il veillera également à ce que les ombres portées de chaque bâtiment ne constituent pas un obstacle aux apports solaires passifs des autres bâtiments.

- **Desserte viaire et déplacements doux**

Trois accès permettront de desservir la partie urbanisée du parc :

- l'un à proximité de l'école via l'espace public créé (articulation avec l'opération Cœur de village)
- l'un à l'Est sur la rue Eve la Vallière
- l'un au sud, si nécessaire, en prolongement de l'avenue Saint-Martin (avec un réaménagement du carrefour). L'accès et la voirie devront avoir un impact le plus limité possible sur la partie boisée protégée.

Des liaisons douces devront irriguer le quartier et s'organiseront de façon à faciliter l'accès au centre-bourg. Notamment, une liaison douce traversera le quartier depuis la rue des Guessières jusqu'à la rue Eve La Vallière, et desservira par la même occasion l'extension de l'école.



Figure 11 : Secteur de la Pécaudinière

## OAP 5 – ZA de la Duquerie

### 5 OAP 5 - ZA DE LA DUQUERIE

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la Duquerie a pour objectif d'encadrer et d'organiser au mieux le fonctionnement et l'aspect extérieur de la zone d'activités (extension). La Société d'Équipement de la Touraine (SET), en charge des études préalables, a fait part des principales orientations, complétées par Vu d'Ici quant à l'implantation du bâti notamment (complément).

## Orientations d'aménagement et de programmation

### LE CONTEXTE

A l'échelle du territoire l'offre foncière disponible ne permet plus de répondre à des activités de type PME et artisanat qui souhaitent s'installer au nord de l'agglomération tourangelle. En effet on peut constater, faute d'offre, un « morcellement » de l'artisanat dans le tissu urbain.

Situé au sud de la commune de Chanceaux-sur-Choisille le projet d'aménagement de la Duquerie constitue une extension d'un site d'activités existant, aujourd'hui totalement occupé.

Il s'agit donc de poursuivre le développement de cette fonction urbaine déjà identifiée sur le site de la Duquerie. Cet espace à urbaniser bénéficie d'une bonne desserte viaire et de la proximité d'infrastructures de transports en commun.



### LES ENJEUX

Comme tout projet urbain qu'il soit dédié à de l'habitat ou à de l'activité économique, l'extension de la Duquerie fera l'objet d'une attention particulière et d'une réflexion globale.

Les enjeux identifiés pour ce projet sont :

- Le développement d'une offre foncière adaptée aux besoins identifiés sur le territoire en matière d'activités économiques
- La consommation maîtrisée de l'espace et des terres agricoles
- L'aménagement urbain qualitatif d'un site à vocation économique
- L'insertion cohérente dans l'environnement proche et dans le grand paysage

## LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

---

- Développer un axe structurant de type Est/Ouest

*L'aménagement du site d'activité doit être lisible et cohérent. Il s'agit de développer un axe structurant pour relier les infrastructures existantes et maîtriser les flux de circulation.*

- Proposer un aménagement viaire hiérarchisé permettant d'offrir un parcellaire souple et diversifiable

*Des voiries secondaires autour de l'axe structurant permettent un découpage parcellaire adaptable selon les activités économiques. Ainsi la diversité des formes et des tailles de parcelles sera recherchée. Cela permettra d'offrir une véritable gamme économique.*

- Favoriser la création de fronts bâtis au niveau des axes structurants

*Le maillage viaire et les prescriptions urbaines à venir permettront de constituer selon les prospects et l'avancement de la commercialisation un front bâti afin de poursuivre l'aménagement d'ensemble.*

- Traiter avec soin les franges du site d'activités

*Le dialogue entre le site d'activités et son environnement proche devra être cohérent suivant la nature des franges (paysage ouvert ou fermé, habitat...).*

- Permettre le maintien de continuités et de perméabilités paysagères Nord/Sud

*Le développement du site d'activité ne devra pas constituer de rupture ainsi des perméabilités sont à préserver.*

- Offrir aux mobilités douces des infrastructures adaptées

*Il s'agit de favoriser le lien à la gare de Notre Dame d'Oé ou à la station de bus au Nord Ouest du site. Le projet intégrera donc des cheminements dédiés aux mobilités douces.*



Principes paysagers – Traitements des corridors et des franges



Maillage viaire – Structurer l'espace public

## Compléments à l'OAP

Les principes d'aménagement suivants seront à respecter :

- Insertion paysagère
- Mise en valeur de l'espace vert en entrée sud-est de la zone d'activités : créer un effet de rotonde
  - Les bassins de traitement des eaux pluviales devront être réalisés en pente douce ou enterrés et accompagnés d'aménagements paysagers structurant l'espace et les vues sur les façades.
  - Cet espace jouera un rôle d'effet « vitrine » (porte d'entrée) pour les activités qui s'installeront en bordure nord de cet espace. Aucun espace de stockage ou d'exposition ne sera admis le long de la façade sud de l'opération.
- Traitement paysager des franges de l'opération
  - Le long de la frange sud, hors de la rotonde, une bande de traitement paysager en espace public accompagnera la voirie secondaire de desserte.
- Aspect extérieur depuis les voies publiques
  - Les stockages de matériaux bruts sont interdits en façades sur rue. Les aires d'exposition sont admises le long des voies de desserte des îlots (voirie secondaire) à raison de 50% maximum de la marge de recul.
- Stationnement
  - Le stationnement en façade de l'axe principal est pros crit. Le stationnement sera mutualisé entre les activités, à raison d'au moins une aire visiteurs pour deux activités, et positionner en arrière des bâtiments, selon le principe suivant :

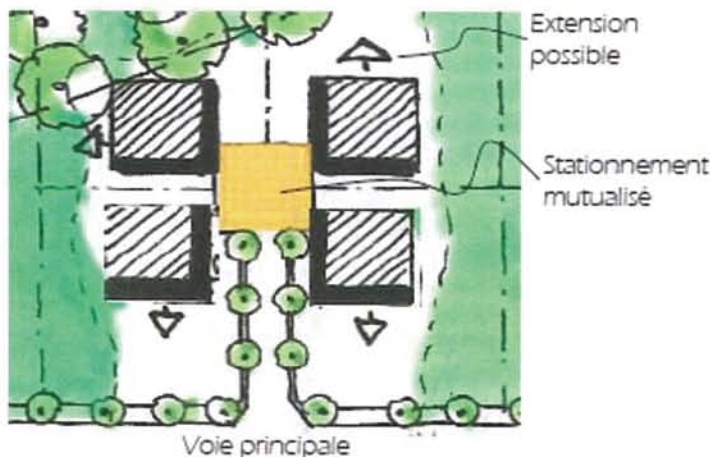


Figure 12 : Principe d'organisation parcellaire d'un îlot

## • Organisation / Implantation du bâti

- Constitution d'un effet de rue le long de la voirie principale structurante, par un positionnement varié du bâti en pignon ou en façade à l'alignement ou en recul maximal de 5m, tel qu'indiqué sur la figure 13
- Privilégier l'organisation en îlots, avec une placette centrale. Les activités implantées sur les arrières pourront être signalées depuis la voie principale par une signalétique adaptée (par exemple totem en entrée d'îlot).
- Un village d'entreprises trouvera sa place en cœur d'opération, le long de l'axe principal.

### Clôture haute en limite séparative.

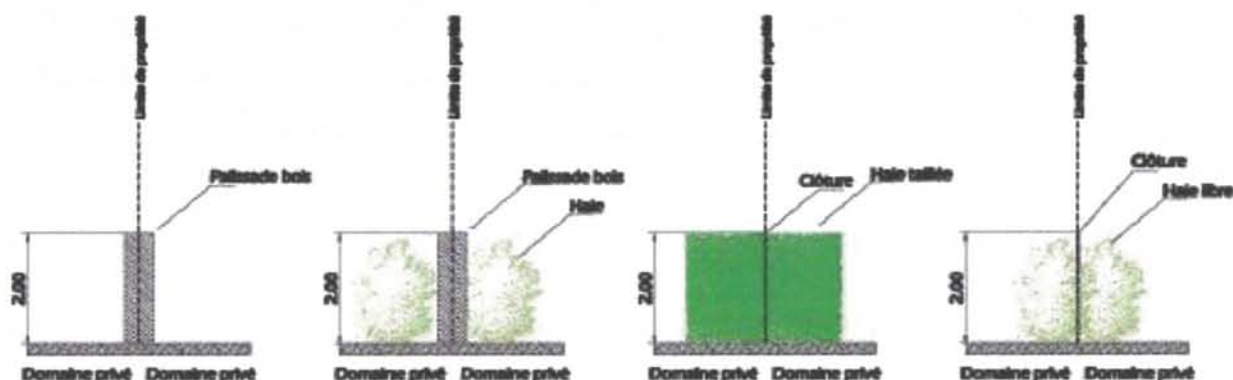


Figure 13 : Exemple de typologies de clôtures



Figure 14 : Exemple de traitement paysager des liaisons douces et des interfaces ZA - campagne

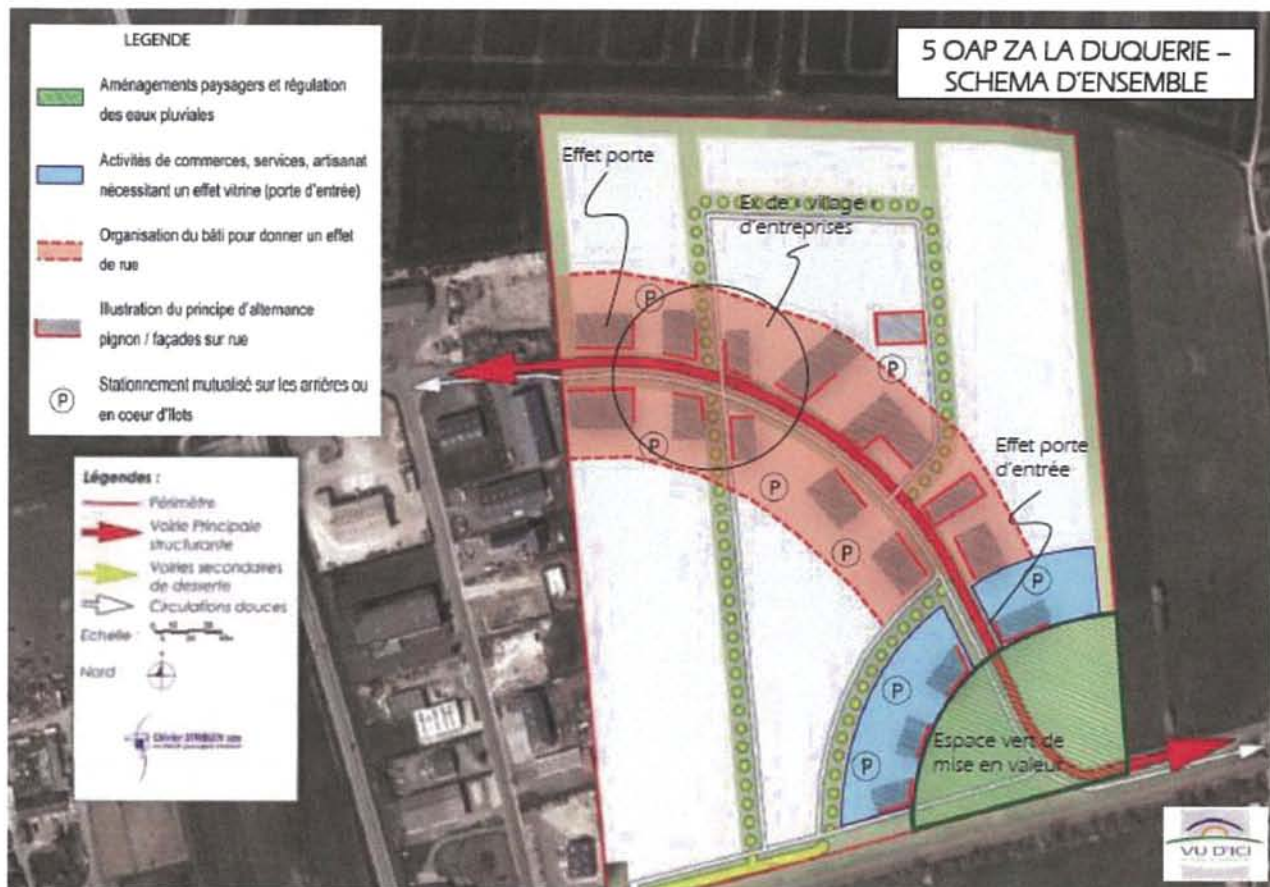


Figure 15 : OAP n°5 ZA de la Duquerie – Schéma d'ensemble