

Parçay-Meslay

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME



Révision allégée n°1

Orientation
d'aménagement et de
programmation

Zone d'activité du Cassantin

Arrêt du projet de PLU
Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Métropolitain du 30 septembre 2024

Pour le Président
Le Vice-Président délégué,


Christian GATARD.



Département de l'Indre et Loire



ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU CASSANTIN

Couvrant une superficie de 115 hectares, le périmètre de l'OAP du Cassantin englobe l'ensemble des espaces de la ZAC du Cassantin situés sur la commune de Parçay-Meslay.

Carte : localisation de l'OAP de la zone d'activité du Cassantin



CONTEXTE ET ENJEUX (rappel du diagnostic)

Créée en 2006, dans le cadre d'une zone d'aménagement concertée, la zone d'activité du Cassantin est située sur le plateau de la Gâtine tourangelle, à cheval sur les communes de Parçay-Meslay et Chanceaux sur-Choisille. Situé à 2 km au nord-ouest de l'échangeur de l'autoroute A10 et à 3,5 km du centre-bourg de Parçay-Meslay (accessible en 15 mn à vélo), le Cassantin constitue le premier espace urbanisé de la métropole tourangelle visible depuis la RM 910 (ex RD 910 et ancienne route nationale 10) ou la voie ferrée Tours - Château-Renault.

L'aménagement des autres zones d'activité métropolitaines implantées plus au sud étant achevé, la zone d'activité du Cassantin a connu un important développement depuis l'approbation du PLU de Parçay-Meslay en 2017. Elle abrite plus de 600 emplois dont 400 appartenant aux secteurs du transport et du commerce de gros.

Les espaces de la ZAC constructibles (classés en zone 1AUY du PLU) sont en quasi-totalité urbanisés ou en passe de l'être, à l'exception d'une trentaine d'hectares situés autour de la ferme de la Pérauderie et bordant l'autoroute A28. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur voué à l'activité économique (zone 2AUY du PLU de 2017) constituera la dernière tranche de l'aménagement de la ZAC.

Le site de la Pérauderie est occupé principalement par des parcelles agricoles réparties autour d'un ancien siège d'exploitation (regroupant une habitation, une grange et un hangar). Le paysage du plateau environnant à dominante agricole est largement ouvert, ponctué d'habitat isolé et de bosquets. Aménagée en déblai, l'autoroute A 28 n'est quasiment pas visible depuis le site.

Le site présente une faible déclivité, orientée d'ouest en est. Un fossé enterré, traversant le site du nord au sud en son milieu, relie le réseau hydraulique des espaces urbanisés de la ZAC et le fossé à ciel ouvert longeant le côté sud de l'autoroute. Ce fossé constitue l'exutoire des eaux pluviales de la partie nord de la ZAC vers un affluent de la Choisille situé à 3 km au nord-ouest, sur la commune de Chanceaux-sur-Choisille.

Les enjeux faunistiques et floristiques sont globalement faibles en raison de l'occupation agricole du site. Le patrimoine végétal existant est composé pour l'essentiel d'un double alignement d'érables bordant l'allée principale de la ferme, de deux boisements (dont une chênaie) situés à l'ouest de la ferme et d'une haie bocagère sur talus aménagée au nord-est du site, en bordure de l'autoroute. La périphérie du site accueille trois zones humides dont deux identifiées sur le seul critère pédologique.

Le bruit, la qualité de l'air et, dans une moindre mesure, la pollution lumineuse, constituent les principaux enjeux relatifs à la santé humaine en raison de la proximité de l'A 28 et de la RM 910 (voies classées à grande circulation). Ces enjeux restent toutefois faibles au regard des diagnostics réalisés récemment à l'échelle du site.

Une fois urbanisé, le site de la Pérauderie participera à la mise en scène de l'entrée nord-est de la métropole et comptera trois façades bâties : une première au nord, en limite de l'A 28 (850 ml) ; une deuxième façade à l'est, longeant la RM 910 (250 ml) et une troisième à l'ouest,

bordant le plateau agricole de Chanceaux-sur-Choisille et la voie ferrée Tours - Château-Renault (800 ml).



Photo 1 : vue du plateau agricole au Nord de l'A 28 depuis la RD 910, à hauteur du passage à niveau des Belles Ruries



Photo 2 : vue vers la ferme de la Pérauderie depuis le pont de la RM 910 (entrée nord de la métropole tourangelle)

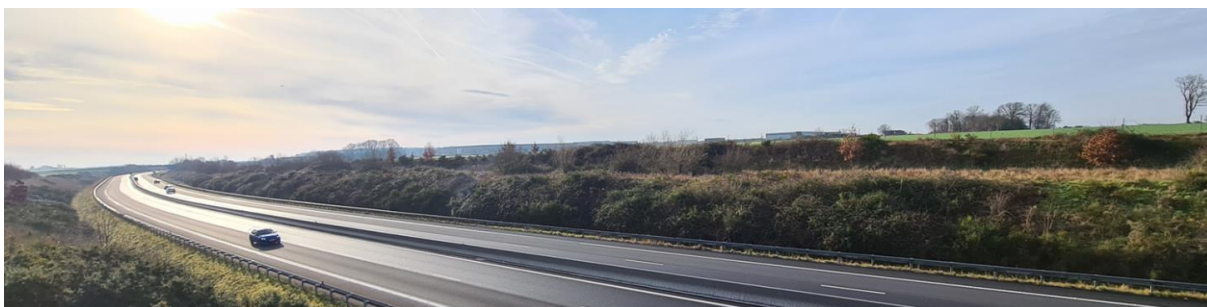


Photo 3 : vue vers les espaces agricoles au nord de la Pérauderie depuis le sud de l'A 28, au niveau du pont de chemin de fer



Photo 4 : vue depuis la voie ferrée Tours-Château-Renault vers le plateau agricole de la Pérauderie



Photo 5 : vue du plateau agricole et du boisement de la Pérauderie depuis l'extrémité nord de l'avenue du Cassantin

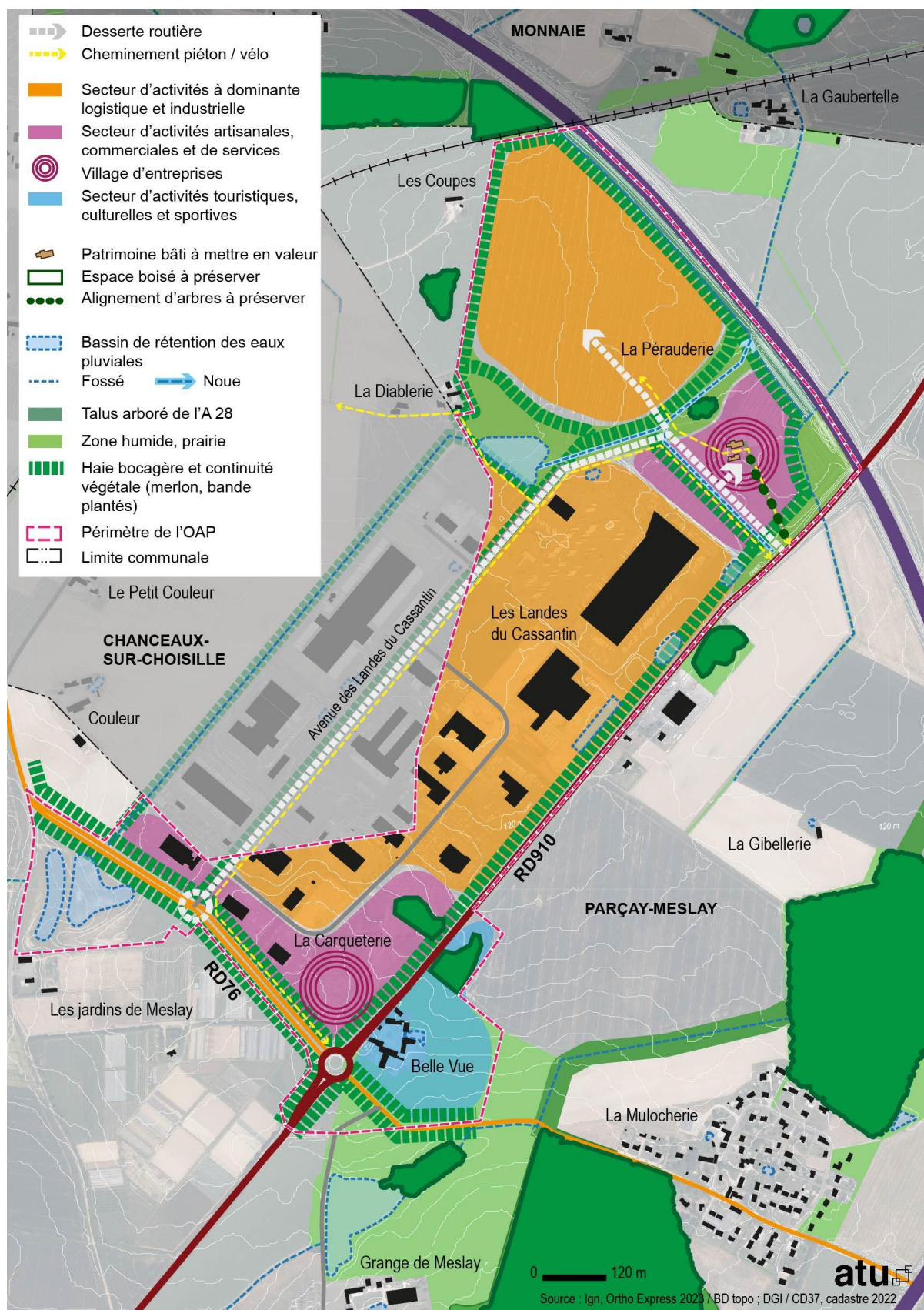
OBJECTIFS DE L'OAP

Les objectifs ci-après déclinent, à l'échelle de la zone 1AUY étendue jusqu'à l'A28 dans le cadre de la révision allégée du PLU de Parçay-Meslay, les orientations du PADD approuvé en 2017 visant notamment à « promouvoir une optimisation qualitative des zones d'activité économique de la commune ».

L'OAP du Cassantin modifiée étend au site de la Pérauderie les objectifs de « valorisation des éléments identitaires de Parçay-Meslay » (protection du patrimoine naturel et bâti), de « qualification des espaces d'activité » (intégration paysagère et traitement des espaces publics notamment) et « d'optimisation des espaces disponibles en extension au sein de la ZAC ».

- **Poursuivre le développement de la zone d'activité économique du Cassantin en optimisant la consommation des espaces artificialisés et non artificialisés**
- **Favoriser la diversité du tissu d'entreprises et accueillir une offre servicielle à destination des salariés et visiteurs de la zone**
- **Améliorer la desserte de la zone et les conditions de circulation des usagers non motorisés**
- **Valoriser l'entrée de ville métropolitaine et garantir la bonne insertion du projet d'urbanisation de la Pérauderie dans le paysage de la Gâtine tourangelle**
- **Préserver les milieux naturels (zones humides et boisements) et renforcer leur qualité paysagère et leurs fonctionnalités écologiques et hydrologiques**
- **Mettre en œuvre une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle en respectant le cycle naturel de l'eau**
- **Mettre en valeur le patrimoine bâti de la ferme de la Pérauderie**
- **Promouvoir la production d'énergies renouvelables au sein des espaces artificialisés**

Carte : synthèse des principes d'aménagement de l'OAP



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Le renforcement de la mixité des fonctions et des usages autour de deux « villages d'entreprises »

Le développement de projets d'ensemble sous forme de villages ou de quartiers d'entreprises, économes en espace, est à rechercher. Ce type de projet consiste dans le regroupement de locaux d'activité (souvent accolés et / ou superposés) au sein d'un même îlot, accompagnés d'espaces de stationnement pouvant être mutualisés et prenant la forme de placettes.

Deux secteurs de la zone d'activité seront aménagés dans ce sens (voir schéma de l'OAP) : d'une part, le site de la Carqueterie, situé à l'entrée sud de la zone d'activité du Cassantin, face au carrefour de la RM 910 et de la RD 76 ; d'autre part, la frange est de la Pérauderie incluant les bâtiments de l'ancienne ferme (reconvertie en pôle de services), longeant l'A 28 et la RM 910, situé à l'extrémité nord de la ZAC.

Intégrant des éléments du patrimoine végétal existant, ces deux espaces constitueront des points de repères dans le paysage de l'entrée de ville métropolitaine et contribueront à l'amélioration de la qualité architecturale et paysagère de la zone d'activité. Ils pourront accueillir services et espaces partagés (restaurants, espaces de réunion / coworking, espaces détente et de sport, etc.) destinés aux salariés et visiteurs.

L'extension des espaces à dominante logistique et industrielle à l'ouest de la ferme de la Pérauderie

Tandis que la partie est du site de la Pérauderie prendra la forme d'un village d'entreprises (voir ci-avant), la partie ouest, dépourvue de patrimoine bâti ou végétal, sera dédiée à l'accueil d'entreprises nécessitant des emprises bâties et des espaces de stationnement plus étendus. Un soin particulier sera apporté à la qualité architecturale des bâtiments et au traitement paysager de leurs abords (voir création d'une armature bocagère ci-après), compte-tenu de la visibilité de cette partie du site depuis l'A 28, la voie ferrée et les hameaux limitrophes situés sur les communes de Chanceaux-sur-Choisille et Monnaie.

Le prolongement de l'avenue du Cassantin et son raccordement à la RM 910

La desserte automobile et poids lourds de l'extension nord de la zone d'activité du Cassantin sera assurée par le prolongement de l'avenue du Cassantin. Des voies de desserte en impasse assureront la jonction entre l'avenue prolongée et les îlots d'activité limitrophes. L'extrémité est de l'avenue du Cassantin prolongée sera raccordée à la RM 910 au sud du pont enjambant l'A 28. Ce raccordement assurera un accès depuis le nord aux véhicules légers et utilitaires en provenance de Monnaie et une sortie pour les véhicules légers et utilitaires se dirigeant vers la métropole tourangelle. Ce raccordement pourra évoluer si besoin vers un carrefour giratoire.

Si de nouveaux points d'accès depuis la RM 910 devaient être envisagés, ceux-ci ne pourraient concerner que le trafic de véhicules légers et se faire dans le sens de circulation de l'axe principal (RM 910), sous réserve de l'accord du gestionnaire, notamment sur la sécurisation de la desserte.

Le prolongement de l'avenue du Cassantin au sein du secteur ouvert à l'urbanisation sera accompagné par un réseau de noues, merlons et terre-pleins paysagés assurant une transition entre l'espace public et les espaces privatifs des entreprises limitrophes. Ces espaces devront être traités en cohérence avec le projet de requalification de l'espace public envisagé pour le tronçon sud de l'avenue du Cassantin.

La constitution d'un réseau de cheminements piétons-vélos

Afin d'encourager les modes actifs, le réseau viaire sera doublé d'un réseau de cheminements doux reliant les espaces urbanisés au sud de la ZAC, les îlots de la Pérauderie et la RM 910 (cf. projet d'itinéraire cyclable métropolitain n°1 Chambray-lès-Tours / Monnaie). Ces cheminements desserviront les espaces paysagers ouverts au public (abords de la ferme de la Pérauderie et noue centrale) et seront équipés de mobilier permettant le stationnement des vélos à proximité des services et espaces collectifs. Le réseau piétons-vélos sera également raccordé aux voies et aux chemins ruraux desservant les hameaux situés à l'ouest de la ZAC, sur la commune de Chanceaux-sur-Choisille.

La préservation des espaces naturels et la mise en place d'un réseau de noues paysagées

Les éléments de paysage (boisements et alignements d'arbres) et les trois zones humides identifiées dans le cadre des études préalables à l'urbanisation du site de la Pérauderie seront conservés. Ces espaces seront reconnectés par un réseau de noues paysagées incluant la remise à ciel ouvert de l'écoulement actuellement busé collectant les eaux pluviales de la partie nord de la ZAC du Cassantin. Le réseau de noues assurera la collecte des eaux pluviales excédentaires en provenance des terrains urbanisés (voir ci-après gestion intégrée à l'échelle du terrain) et contribuera à améliorer les fonctionnalités écologiques et hydrologiques des zones humides et des espaces en pleine terre conservés.

La noue centrale sera intégrée à un espace vert collectif ouvert au public intégrant le boisement existant et les abords de la ferme de la Pérauderie. Cet espace vert collectif formera une coulée verte orientée nord / sud en partie centrale du site dont la fonction première sera la collecte, le stockage et l'infiltration des eaux de pluie. Il sera complété par de nouvelles plantations arbustives et arborées d'essences locales. Les boisements et haies du plateau de la Gâtine tourangelle présentes autour du site seront une source d'inspiration pour leur composition. Le reste des espaces végétalisés sera constitué de prairies naturelles, gérées par fauche tardive ou en recourant à l'écopâturage.

Des passerelles seront aménagées au droit des noues pour assurer la continuité des cheminements sur l'ensemble du site ouvert à l'urbanisation.

La création d'une armature bocagère multifonctionnelle assurant le rôle d'interface entre les façades bâties du Cassantin et les espaces environnants (entrée de ville et zone agricole)

Prolongeant la noue plantée existante en limite sud-ouest de la ZAC, sur la commune de Chanceaux-sur-Choisille, une armature bocagère composée de haies multistrates et de bandes

boisées, constituées de plantes locales, sera aménagée sur la totalité du pourtour de la zone ouverte à l'urbanisation.

Le réseau de noues interne au secteur de la Pérauderie, la coulée verte et l'alignement d'arbres existant préserveront la jonction entre le réseau bocager périphérique, les zones humides et les espaces verts collectifs aménagés autour de l'ancienne ferme.

Cette armature bocagère, à la fois interne au site et périphérique, limitera l'impact visuel des bâtiments d'activité dans le paysage de la Gâtine et de l'entrée nord de la métropole tourangelle. Elle renforcera la diversité biologique des espaces de la zone d'activité, contribuera au stockage du carbone et à l'atténuation du phénomène d'îlot de chaleur urbain généré par les bâtiments, les voies et les aires de stationnement. Les haies limiteront également la propagation des nuisances sonores et la pollution lumineuse nocturne en période estivale. Enfin, elles pourront constituer une ressource pour la production de biomasse à moyen terme (10-15 ans).

La gestion intégrée des eaux pluviales

Tout terrain urbanisé contribuera au stockage temporaire et à l'infiltration des eaux de pluie, en cohérence avec les objectifs de rejet vers le milieu naturel définis à l'échelle globale de la zone d'activité du Cassantin. Il conviendra de maintenir autant que possible des espaces de pleine terre et de limiter les revêtements non poreux notamment pour l'aménagement des espaces de circulation et de stationnement. Les espaces de stockage complémentaires pourront prendre des formes variées adaptées à la configuration du terrain (bassins de stockage, noues, ouvrages à ciel ouverts ou enterrés) et devront s'intégrer au paysage environnant. Ces ouvrages seront raccordés au réseau de noues paysagères acheminant les eaux pluviales vers le milieu naturel.

Le traitement harmonieux et durable des bâtiments et de leurs abords

Les accès aux parcelles privées devront être préférentiellement situés sur un axe visuel dégagé donnant sur l'espace public. Le traitement des accès devra faciliter leur lisibilité et être harmonieux à l'échelle de la rue et de l'îlot (teintes et matériaux des portails et clôtures).

Les aires de stationnement, les espaces en pleine terre en attente d'usage, les ouvrages de rétention des eaux pluviales privatifs ainsi que les clôtures en limite séparative feront l'objet d'un traitement paysager composé d'essences locales. Les arbres à grand développement seront implantés en retrait des constructions compte-tenu de la forte exposition du secteur au gonflement / retrait des argiles.

La volumétrie et l'aspect des bâtiments seront simples (formes épurées, homogénéité de teintes et de matériaux) et se marieront avec l'environnement bâti et paysager de la zone d'activité. Une cohérence colorimétrique à l'échelle des îlots sera recherchée. Des variations seront admises entre îlots afin de faciliter l'identification des activités accueillies.

Les façades donnant sur les espaces ouverts au public et sur les franges de la zone d'activité devront présenter une cohérence d'ensemble. Les bâtiments de grande taille feront l'objet d'un traitement architectural épuré favorisant leur insertion dans le grand paysage. Les toitures et émergences ponctuelles recevront un traitement soigné, notamment pour les

bâtiments situés en contrebas du pont de la RM 910 enjambant l'A 28 qui pourront être valorisés en tant que « cinquième façade ».

L'emploi de matériaux naturels est encouragé pour les espaces bâtis et non bâtis (façades, revêtements des surfaces extérieures, traitement des accès et portail, mobilier urbain).

Le regroupement des dispositifs de production d'énergie sur les bâtiments ou les espaces non bâtis imperméabilisés

Les installations de production d'énergie renouvelable sont encouragées. Elles seront localisées sur les bâtiments ou sur les espaces imperméabilisés, sous la forme d'ombrières surplombant les espaces de stationnement ou de stockage. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales et les espaces en pleine terre n'ont pas vocation à accueillir ce type d'installation.

Une station de recharge à hydrogène pour les véhicules légers, utilitaires et poids lourds est prévue sur la partie ouest de la Pérauderie à dominante industrielle et logistique.

PLAN LOCAL D'URBANISME

