

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 à 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).



PLU de Chambray-lès-Tours
Orientation d'aménagement
et de programmation

LES RENARDIÈRES

Principes d'aménagement

- 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
Source : Tours Métropole Val de Loire, Orthophotoplan, 2018