

# PLU

Plan Local d'Urbanisme

# Fondettes

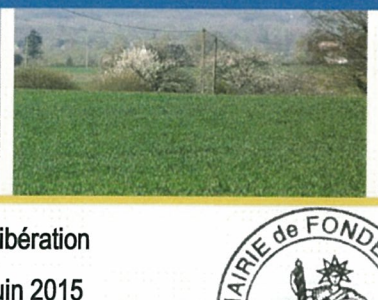
PRÉFECTURE  
INDRE-ET-LOIRE

02 JUL. 2015

COURRIER

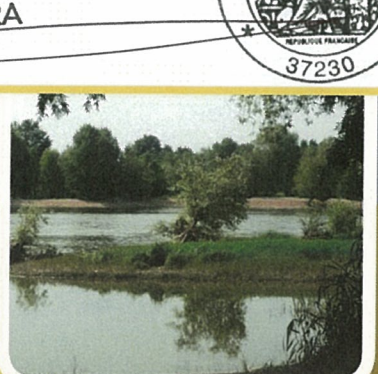


## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Vu pour être annexé à la délibération  
du conseil municipal du 30 juin 2015

Le Maire,  
Cédric de OLIVEIRA







# Sommaire

|                                                              |           |
|--------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Préambule</b>                                             | <b>1</b>  |
| <b>0. Les trois niveaux de ville</b>                         | <b>3</b>  |
| <b>1. Le centre-ville élargi</b>                             | <b>5</b>  |
| <b>2. Le grand Ormeau</b>                                    | <b>8</b>  |
| <b>3. Tartifume et Joachim du Bellay</b>                     | <b>13</b> |
| <b>4. Les franges Nord : les Grands Champs – les Ruettes</b> | <b>17</b> |
| <b>5. Le vallon des Guillets</b>                             | <b>21</b> |
| <b>6. Les coteaux</b>                                        | <b>24</b> |
| <b>Plan de synthèse</b>                                      | <b>30</b> |





# Préambule

Afin de mettre en œuvre le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, le PLU de Fondettes comporte des orientations d'aménagement et de programmation.

**Elles concernent les principaux espaces à enjeux d'aménagement :**

- un site de renouvellement urbain majeur : le centre-ville élargi,
- deux zones d'urbanisation future : le Grand Ormeau et Tartifume,
- les franges Nord de l'urbanisation (les Grands Champs et les Ruettes) visant à faire dialoguer la ville et l'espace rural,
- le Vallon des Guillels, espace d'articulation entre les différents espaces urbains, agricoles et naturels,
- les coteaux qui participent du patrimoine mondial de l'Unesco.

**Pour chaque site**, sont développés quelques éléments de contexte avant la présentation des principes d'aménagement proprement dits.

Les orientations sont illustrées d'un schéma. Une planche de synthèse rassemble tous les sites afin de donner à comprendre la cohérence d'ensemble du projet.

Les orientations d'aménagement et de programmation concernant des sites particuliers sont précédées d'une orientation d'aménagement et de programmation définissant les niveaux de ville attendus.

**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.

C'est "l'esprit" du projet qui doit être respecté.

Les orientations d'aménagement et de programmation s'inscrivent en cohérence et en complément du règlement d'urbanisme



## 0. Les trois niveaux de ville

### 0.1 Quelques éléments de contexte

La commune de Fondettes est devant un enjeu majeur, celui de passer d'une commune périurbaine au territoire en cours de banalisation, à une ville de plus de 10 000 habitants appelée à devenir un pôle relais de l'agglomération.

Pour répondre à cet enjeu, le projet de PLU s'appuie sur la définition de trois niveaux de ville qui structurent les projets et en particulier le tissu urbain attendu dans les sites faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.

### 0.2 Les principes d'aménagement

Les projets doivent participer, selon leur localisation, à la réalisation de l'un ou l'autre niveau de ville définis ci-après, voire à la transition de l'un à l'autre :

#### **La ville intense :**

- La ville intense, c'est la ville des aménités urbaines, la ville de la diversité des fonctions et de l'attractivité, le lieu privilégié des équipements communaux, du commerce, des services.
- La ville intense, c'est la ville où les habitants bénéficient de la proximité des équipements, services et commerces. Sa fonction résidentielle est de ce fait appelée à se développer tout en préservant la diversité des usages.
- Dans la ville intense, les constructions (petits collectifs ou habitat intermédiaire, d'une hauteur de R+2 à R+3) doivent participer à la réalisation du centre-ville élargi de Fondettes et par leurs volumes, leur recherche d'alignement, l'orientation de leurs entrées, structurer l'espace public.

#### **La ville intermédiaire :**

- La ville intermédiaire, c'est la ville qui regroupe les quartiers péricentraux, celle où sans être à la porte des équipements, commerces et services, les habitants n'en sont pas éloignés et/ou y sont bien reliés. C'est par conséquent le lieu du renforcement de la fonction résidentielle.
- Dans la ville intermédiaire, les constructions (dominante d'habitat intermédiaire/maisons de ville, d'une hauteur de R+1/R+2) doivent à la fois participer à la montée en puissance du renouvellement urbain et le faire de manière « aimable » vis-à-vis de leur voisinage, en limitant les éventuelles nuisances.



**La ville jardin :**

- ▶ La ville jardin, c'est la ville des quartiers pavillonnaires excentrés.
- ▶ L'identité de la ville jardin repose sur la présence de la nature. Tant les jardins, les clôtures que l'espace public doivent participer à sa présence sensible.
- ▶ Dans la ville jardin, les opérations à vocation résidentielle doivent prendre part à la diversification des types de maisons individuelles.

# 1. Le centre-ville élargi

## 1.1 Quelques éléments de contexte

Le centre-ville élargi correspond aux espaces à restructurer et renforcer afin de donner à la ville de Fondettes un centre-ville à son échelle. Il se développe entre le centre historique et l'entrée principale du quartier du Grand Ormeau, de part et d'autre de l'avenue du Général De Gaulle et de la rue Rabelais. Il intègre le carrefour de la rue Alfred de Musset avec l'avenue du Général De Gaulle qui revêt une nouvelle importance depuis l'ouverture du boulevard périphérique.

Déjà aujourd'hui ce centre-ville élargi rassemble de nombreux équipements et services ainsi qu'une grande surface alimentaire.

Il est au cœur du projet urbain de la commune.



## 1.2 Les principes d'aménagement

### Un centre à l'échelle de la ville

- ▶ Concevoir des opérations qui viennent **renforcer les fonctions centrales** selon les densités suivantes :
  - la ville intense
  - la ville intermédiaire
- ▶ Aménager les principales **articulations urbaines** du centre avec un caractère urbain correspondant à leur identité : articulation avec le centre historique, accès au centre élargi, présence d'équipements, d'habitat, ouverture vers la Loire ...
- ▶ Créer des **façades urbaines** qui expriment les typologies des quartiers et façonnent des espaces publics lisibles.

### Un centre accessible

- ▶ **Hiérarchiser les voies** en fonction de leurs usages :
  - av. du Général De Gaulle et rue A. de Musset/av J. Jaurès : accessibilité routière et transports en commun
  - rue F. Rabelais, voie apaisée à dominante douce desservant de nombreux équipements, commerces et services
- ▶ **Diversifier les cheminements.** Au-delà des liaisons indiquées sur le schéma, s'interroger à chaque opération sur l'opportunité de créer de nouvelles liaisons notamment de circulations douces.

### Un centre de vie valorisé

- ▶ **Assurer une présence du végétal** dans les opérations afin de renforcer la présence de la nature en ville.
- ▶ **Aménager des espaces publics**, encourageant la convivialité, cohérents avec leurs usages et articulés entre-eux.
- ▶ Aménager les espaces publics de manière à **mettre en valeur les équipements et services** (parvis ...).
- ▶ **Mettre en valeur les éléments de patrimoine bâti** et l'articulation avec le centre historique.
- ▶ Prendre en compte les données **bioclimatiques** du site (orientation, topographie, vents, ensoleillement, pluviométrie ...) dans les formes urbaines et l'architecture afin de favoriser la qualité du cadre de vie et promouvoir des quartiers économes en énergie.





|        |                                                     |                         |                                                      |
|--------|-----------------------------------------------------|-------------------------|------------------------------------------------------|
| -----  | Périmètre OA                                        | <b>Densité exprimée</b> |                                                      |
| ■      | Avenue structurante                                 |                         | Ville intense<br>Ville intermédiaire<br>Ville jardin |
| ■      | Voie apaisée de centre ville                        |                         | Façade urbaine de la ville intense                   |
| ■      | Mail de circulation douce planté                    |                         | Façade urbaine de la ville intermédiaire             |
| ---    | Autre liaison : existante ou à créer dans le centre | ☆                       | Patrimoine bâti à mettre en valeur                   |
| .....➔ | Principe d'accès automobile à créer                 | ➤                       | Principe de valorisation des perspectives            |
| ●      | Espace vert et/ou de loisirs public                 |                         |                                                      |
| ➔➔     | Espace sportif et de loisirs du Moulin à Vent       |                         |                                                      |
| □      | Espace public - articulation urbaine                |                         |                                                      |



## 2. Le Grand Ormeau

### 2.1 Quelques éléments de contexte

Le Grand Ormeau est un site (30 ha) encore non urbanisé à proximité immédiate du centre-ville élargi qui permettra d'accueillir de nombreux habitants à toute proximité des équipements, services et commerces.

Il est bordé au Nord par l'avenue du Général De Gaulle, artère principale de l'urbanisation. Sa façade sur cette avenue participe au renforcement de la centralité fondettoise.

A l'Ouest, il jouxte le centre-ville élargi et à l'Est le vallon des Guillets.

Au Sud, il s'ouvre sur le parc agricole donnant à voir le Val de Loire à partir du territoire urbain.



### 2.2 Les principes d'aménagement

#### Des quartiers diversifiés participant au développement démographique de Fondettes

- **Accueillir des habitants à proximité du centre-ville**, des équipements et des services
- Créer des **quartiers diversifiés** quant aux fonctions urbaines (résidentielle, équipements/services, espaces publics ...) et **mixtes** quant à l'offre de logements (accession et location, logements privés et sociaux, individuels, collectifs et intermédiaires ...) selon les densités suivantes :
  - la ville intense
  - La ville intermédiaire
  - La ville jardin
- Urbaniser ce site avec des densités et une organisation urbaine permettant un développement **économe en espace**
- Concevoir des espaces **évolutifs et réversibles** quant à leurs usages, leur fréquentation et leurs aménagements





### Des quartiers reliés en particulier au centre-ville

- ▶ Créer un **axe "doux", support de centralité** : prolongement de la rue Rabelais dans les nouveaux quartiers
- ▶ Créer une **accessibilité** claire et multiple avec **l'avenue du Général De Gaulle**, artère structurante, automobiles et transports en commun, de la commune
- ▶ Créer ou renforcer **des liaisons hiérarchisées et diversifiées quant à leurs usages et utilisateurs** (automobiles, piétons, circulations douces) avec le reste de la ville (centre, autres quartiers, vallon des Guillels, "parc agricole" et vallée de la Loire ...)
- ▶ Organiser les circulations intérieures aux quartiers en donnant toute leur place aux **circulations douces** (cheminements diversifiés, aires ou locaux de stationnement ...) et en ajustant celle de l'automobile (ajustement de la largeur des voies aux besoins, mutualisation et externalisation des places de stationnement et des aires de présentation des conteneurs à déchets ...)
- ▶ Aménager les espaces verts, les espaces publics et collectifs de manière à favoriser les **espaces de convivialité et de rencontre** tant au sein du quartier qu'avec les espaces voisins (situation, visibilité, mobilier, jeux d'enfants, plantations, cheminements ...)

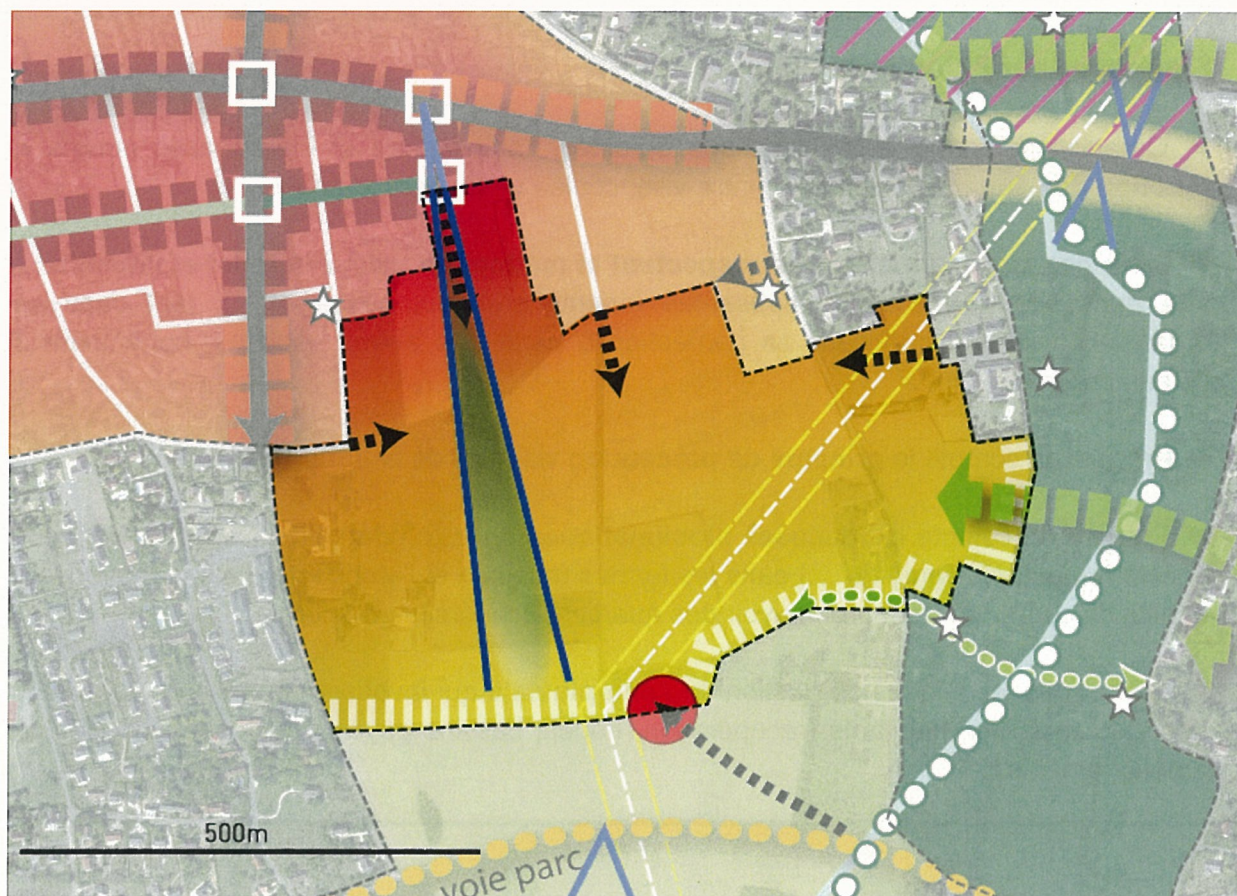
### Des quartiers tirant leur identité de leur rapport à la Loire

- ▶ Aménager un **espace public fédérateur** qui oriente ces quartiers vers la Loire (vues, liaisons, occupations ...)  
Présence sur cet espace d'un équipement communal
- ▶ Préserver et mettre en valeur des **vues sur le grand paysage** et en particulier la perception du val à partir de l'avenue du Général De Gaulle
- ▶ Participer à la **mise en relation "douce"** de la Loire, de Vallières, du "parc agricole" et de la coulée verte avec le centre-ville

## S'appuyer sur l'identité du site

- ▶ Organiser la forme et les fonctions urbaines, l'architecture et les espaces publics **en fonction des espaces voisins** : centre-ville, coulée verte, parc agricole ...
- ▶ Créer des formes urbaines **qui respectent et mettent en valeur le relief et l'identité du site** dans ses différentes composantes (orientation, eau, paysage ...), tant dans son organisation interne que dans sa perception à partir des autres espaces, notamment du coteau de Ballan-Miré
- ▶ Prendre en compte le **principe de précaution** vis-à-vis de la **ligne HT**
- ▶ Prendre en compte les données **bioclimatiques** du site (orientation, topographie, vents, ensoleillement, pluviométrie ...) dans les formes urbaines et l'architecture afin de favoriser la qualité du cadre de vie et promouvoir des quartiers économes en énergie
- ▶ Utiliser des techniques de gestion de **l'eau pluviale** qui favorisent la prise de conscience des enjeux par les habitants (récupération, noues, bassins paysagers, fossés intégrés aux aménagements ...)









### 3. Tartifume et Joachim du Bellay

#### 3.1 Quelques éléments de contexte

Ces deux espaces sont situés au cœur des quartiers Est de Fondettes. Il s'agit de deux "dents creuses" au sein de l'urbanisation existante, l'une Tartifume de 6,5 ha et l'autre J. du Bellay de 0,7 ha.

Les quartiers dans lesquels ils sont insérés sont à dominante pavillonnaire avec la présence de quelques éléments de patrimoine bâti dispersés.

Le terrain J. du Bellay ouvre sur le "parc agricole".



Terrain "J. du Bellay"



Tartifume



## 3.2 Les principes d'aménagement

### Une diversité de logements respectueuse des quartiers existants

- ▶ Introduire un peu de **diversité** dans un quartier pavillonnaire selon les caractéristiques de la ville jardin
- ▶ Implanter des formes urbaines **compatibles** avec l'existant sur les franges de l'opération
- ▶ Concevoir des espaces **évolutifs et réversibles** quant à leurs usages, leurs fréquentation et leurs aménagements

### Un quartier relié au reste de la ville

- ▶ Organiser le quartier de Tartifume de façon à ce qu'il soit **traversant** avec une multiplicité d'accès hiérarchisés
- ▶ En particulier, aménager un **cheminement doux Est/Ouest** vers la coulée verte
- ▶ Aménager les espaces verts, les espaces publics et collectifs de manière à favoriser les **espaces de convivialité et de rencontre** tant au sein du quartier qu'avec les espaces voisins (situation, visibilité, mobilier, jeux d'enfants, plantations, cheminements ...)

### S'appuyer sur l'identité des sites

- ▶ Sur le terrain J. du Bellay préserver la **vue sur le val de Loire**
- ▶ Prendre en compte le **principe de précaution** vis-à-vis de la **ligne HT** et s'en servir pour orienter l'opération sur le terrain de Tartifume
- ▶ Prendre en compte les données **bioclimatiques** du site (orientation, topographie, vents, ensoleillement, pluviométrie ...) dans les formes urbaines et l'architecture afin de favoriser des cadres de vie agréables et des quartiers économes en énergie
- ▶ Utiliser des techniques de gestion de **l'eau pluviale** qui favorisent la prise de conscience des enjeux par les habitants (récupération, noues, bassins paysagers, fossés intégrés aux aménagements ...)





- |        |                                                |                                           |
|--------|------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| -----  | Périmètre OA                                   | <b>Densité exprimée</b>                   |
| .....▶ | Principe d'accès automobile à créer            |                                           |
| .....▶ | Cheminement de circulation douce fonctionnelle | Ville intense                             |
| ▶▶▶▶▶  | Principe de circulation douce                  | Ville intermédiaire                       |
|        | Espace public structurant à créer              | Ville jardin                              |
|        |                                                |                                           |
|        |                                                | Frange urbaine                            |
|        |                                                |                                           |
|        |                                                | Façade urbaine de la ville jardin         |
|        |                                                |                                           |
|        |                                                | Zone non aedificandi (40m)                |
|        |                                                |                                           |
|        |                                                | Principe de valorisation des perspectives |





## **4. Les franges Nord : les Grands Champs-les Ruettes**

### **4.1 Quelques éléments de contexte**

Les franges Nord sont la zone de contact entre la ville et l'espace rural qui s'étend au Nord de la commune. Les franges ici traitées s'étirent de l'entrée de ville sur la rue Alfred de Musset à celle de l'avenue de la République.

Deux espaces de projets principaux sont concernés : les Grands champs (12 ha) et les Ruettes (5 ha). Le premier borde la rue Alfred de Musset et participera à la composition de la principale entrée de ville. Le second est une petite zone d'urbanisation future incluse dans l'urbanisation.



Les Grands Champs



Les Ruettes



## 4.2 Les principes d'aménagement

*Un dialogue permanent ville - campagne*

### Une frange urbaine qui montre la campagne : de la ville on voit la campagne

- ▶ Créer des **espaces publics ouverts sur la campagne** et qui donnent à **voir le grand paysage du plateau**
- ▶ Prendre en compte les **éléments boisés et les hameaux** environnants dans la composition urbaine

### Une frange urbaine qui montre la ville : de la campagne on voit la ville

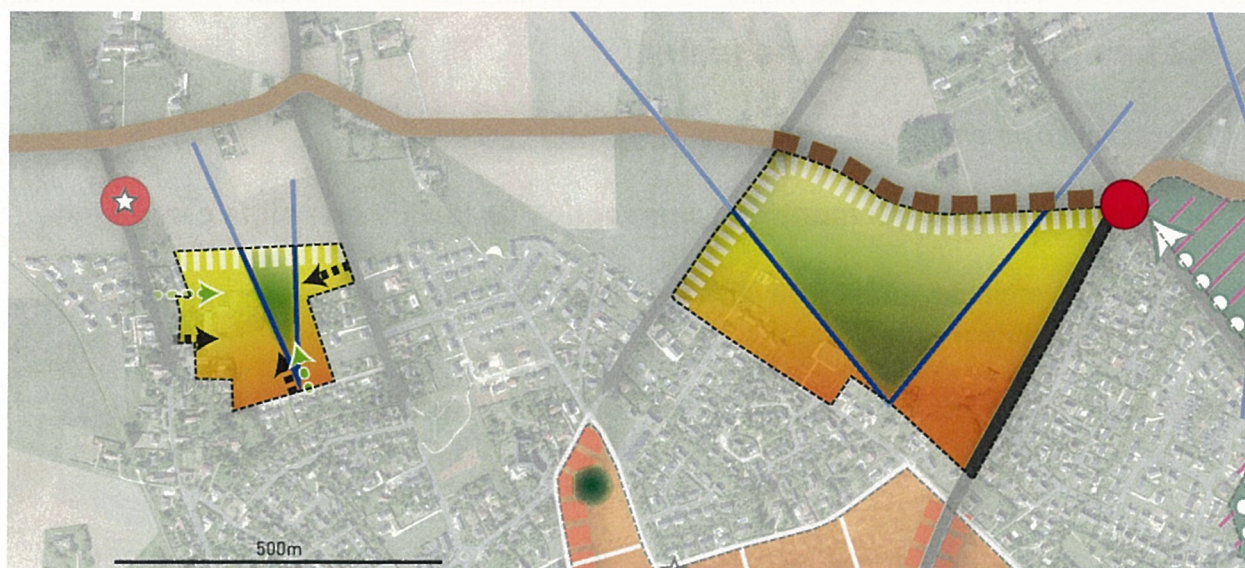
- ▶ Créer des **espaces publics** qui donnent à **voir la ville**. A travers ses différents éléments (espaces publics, constructions ...) la ville ne doit pas tourner le dos à la campagne
- ▶ Donner une **perception de la profondeur, voire de l'épaisseur de la ville**

### Une frange urbaine qui fait communiquer la ville et la campagne

- ▶ **Articuler les cheminements** et les voies avec les liaisons existantes qu'elles viennent de la "campagne" ou de la "ville"
- ▶ Valoriser et/ou créer **des repères**

### Une frange urbaine respectueuse de la nature

- ▶ Prendre en compte les données **bioclimatiques** du site (orientation, topographie, vents, ensoleillement, pluviométrie ...) dans les formes urbaines et l'architecture afin de favoriser des cadres de vie agréables et des quartiers économes en énergie
- ▶ Utiliser des techniques de gestion de **l'eau pluviale** qui favorisent la prise de conscience des enjeux par les habitants (récupération, noues, bassins paysagers, fossés intégrés aux aménagements ...)



|       |                                                                           |   |                                           |
|-------|---------------------------------------------------------------------------|---|-------------------------------------------|
| ----- | Périmètre OA                                                              |   | <b>Densité exprimée</b>                   |
| ■     | Voie de plateau                                                           | ■ | Ville intense                             |
| ■     | Avenue structurante                                                       | ■ | Ville intermédiaire                       |
| --->  | Principe d'accès automobile à créer                                       | ■ | Ville jardin                              |
| ...>  | Cheminement de circulation douce fonctionnelle                            | ■ | Frange urbaine                            |
| ●     | Seuil entrée de ville                                                     | ∠ | Principe de valorisation des perspectives |
| ●     | Principe d'espace public ouvert<br>donnant à voir la ville et la campagne |   |                                           |





## 5. Le vallon des Guillets

### 5.1 Quelques éléments de contexte

Le vallon des Guillets est une coulée verte, exutoire des eaux de pluie du plateau qui traverse l'urbanisation de Fondettes de part en part, du Nord vers le sud, de l'espace rural au "parc agricole". Il sépare les quartiers Est des quartiers raccordés au centre-ville.

Au Sud de l'avenue du Général De Gaulle, c'est un espace naturel de prairies, jardins, bosquets, cultures.

Au Nord, les seules occupations sont aujourd'hui une grosse entreprise et dans une ancienne exploitation agricole, les services techniques de la ville.

Le vallon des Guillets est identifié au SCOT comme un corridor écologique.



## 5.2 Les principes d'aménagement

### Le Vallon des Guillels : la nature irrigue la ville

- ▶ Préserver les éléments de **continuité écologique** existants
- ▶ **Aménager le fossé** de manière à ce qu'il participe à la richesse des milieux, à la mise en valeur de l'eau
- ▶ A travers les projets d'aménagement ou d'urbanisation, préserver et mettre en valeur **les différentes ambiances** : intimes ou perspectives vers le grand paysage
- ▶ Utiliser des techniques de gestion de **l'eau pluviale** qui favorisent la prise de conscience des enjeux par les habitants (récupération, noues, bassins paysagers, fossés intégrés aux aménagements ...)
- ▶ **Rendre sensible** la présence de cet espace imprégné de la nature à ses différents points de contact, de rencontre, avec la ville, en particulier :
  - L'entrée de ville de la rue A. de Musset et l'entrée Sud du Grand Ormeaux qui constituent **des seuils** de la ville
  - Les séquences de l'avenue du Général De Gaulle et de la RD36 qui doivent exprimer **le passage au sein d'un espace spécifique**, la traversée d'un "parc" inséré dans le tissu urbain

### Le Vallon des Guillels : un espace à vivre

- ▶ Créer **un parcours** de circulations douces qui permette **la découverte** du vallon, du plateau agricole à la Loire, la lecture de la ville selon un parcours d'histoire
- ▶ Organiser des cheminements de circulations douces qui, à travers le vallon, **mettent en relation** les quartiers Est, le Grand Ormeau et le centre-ville
- ▶ Développer, au Nord de l'avenue du Général De Gaulle, **le Vallon des Guillels "urbain"**, un lieu de travail, d'équipements, d'animation ...
- ▶ Instaurer, au Sud de l'avenue du Général De Gaulle, **le Vallon des Guillels "paisible"**, un lieu de repos, de détente, de respiration





- Périimètre OA
- Voie de plateau
- Avenue structurante
- Autre voie
- Cheminement de circulation douce fonctionnelle
- ooo> Circulation douce : parcours découverte
- ..... Liaison mixte à dominante douce
- Principe de circulation douce
- Seuil entrée de ville
- Traitement de séquence
- ☆ Patrimoine bâti à mettre en valeur
- Principe de valorisation des perspectives
- Valorisation du parcours de l'eau
- Vallon paisible
- Vallon urbain



## 6. Les coteaux

### 6.1 Quelques éléments de contexte

La commune de Fondettes est bordée à l'Est par la vallée de la Choisille et au Sud par celle de la Loire.

L'urbanisation de la vallée de la Choisille dessine une urbanisation en chapelet où les vides, espaces naturels, agricoles et vues sur la vallée ont autant d'importance que les pleins constitués principalement de groupements de maisons individuelles.

L'urbanisation du coteau de la Loire est plus complexe. Elle associe une organisation étagée (alternance de strates végétales et bâties) de la varenne au coteau puis au plateau agricole, à une lecture horizontale de la campagne à la ville alternant des séquences d'occupations et d'identités diverses : espaces agricoles, troglodytes, "village" de Vallières, constructions disparates, lotissements, jardins, grandes propriétés avec leur parc ...

Le coteau de la Loire fait partie du patrimoine mondial de l'UNESCO.

La vallée de la Choisille



Le coteau de la Loire

## 6.1 Les principes d'aménagement

### Créer le parc agricole

- ▶ Conserver deux entités agricoles cohérentes et continues :
  - le "parc agricole Loire"
  - le "parc agricole Choisille"
- ▶ Faire de ces espaces des lieux ouverts à tous, agriculteurs qui y travaillent et citoyens qui s'y déplacent, s'y promènent.
- ▶ Aménager une frange urbaine qui dialogue avec la campagne par ses espaces publics, par l'implantation des constructions, leur volumétrie, par la continuité des cheminements et des voies ...
- ▶ Aménager la "voie-parc" sur l'ensemble de son parcours comme un trait d'union et de découverte entre la ville et l'espace agricole, comme un espace partagé par ses différents usagers, d'aménagement sobre et rustique
- ▶ Préserver les vues sur le "parc agricole" et sur les vallées de la Loire et de la Choisille, vues qui participent pleinement à la compréhension du territoire et appartiennent à chaque habitant

### La vallée de la Choisille, respecter l'identité de l'urbanisation en chapelet

- ▶ Préserver les espaces encore naturels comme autant de respirations dans le linéaire urbain
- ▶ Préserver les vues sur la vallée de la Choisille qui donnent à voir et à comprendre cette entité géographique et paysagère
- ▶ Limiter la constructibilité aux espaces déjà bâtis
- ▶ Respecter les éléments de la trame végétale (haies, bosquets, arbres ...)



## **La vallée de la Loire, respecter la progressivité de la campagne à la ville**

- ▶ Confirmer le caractère agricole et rural à l'Ouest de Vallières
- ▶ Mettre en valeur le village de Vallières, une des entrées de ville de Fondettes
  - intégrer les caractéristiques du vieux hameau dans la manière de le faire évoluer,
  - embellir les espaces publics en fonctions de leurs usages.
- ▶ Valoriser, par une politique d'accompagnement qualitative et adaptée, les usages de la "varenne habitée" : liaisons, voies et cheminements, résorption des friches diverses ...
- ▶ Protéger les parcs des grandes propriétés
- ▶ Qualifier le quai de la Guignière en particulier dans son rapport à la Loire
- ▶ Préserver les vues sur la Loire qui donnent à voir et à comprendre cette entité géographique et paysagère

## **Construire dans le respect des sites**

- ▶ Inscrire toutes interventions dans la lecture du coteau. Elles devront enrichir et ne pas contrarier les différentes composantes de cette lecture
- ▶ Prendre en compte les risques inhérents à cette situation géographique : risques d'inondation, risques de mouvements de terrain
- ▶ Limiter la constructibilité aux espaces déjà construits
- ▶ Insérer les constructions dans leur environnement, dans la topographie des terrains sur lesquels elles sont implantées

Vallée de la Choisille



- Périmètre OA
- Voie de plateau
- Densité exprimée**
- Ville intense
  - Ville intermédiaire
  - Ville jardin
- Principe de valorisation des perspectives
- Parc agricole



La vallée de la Loire

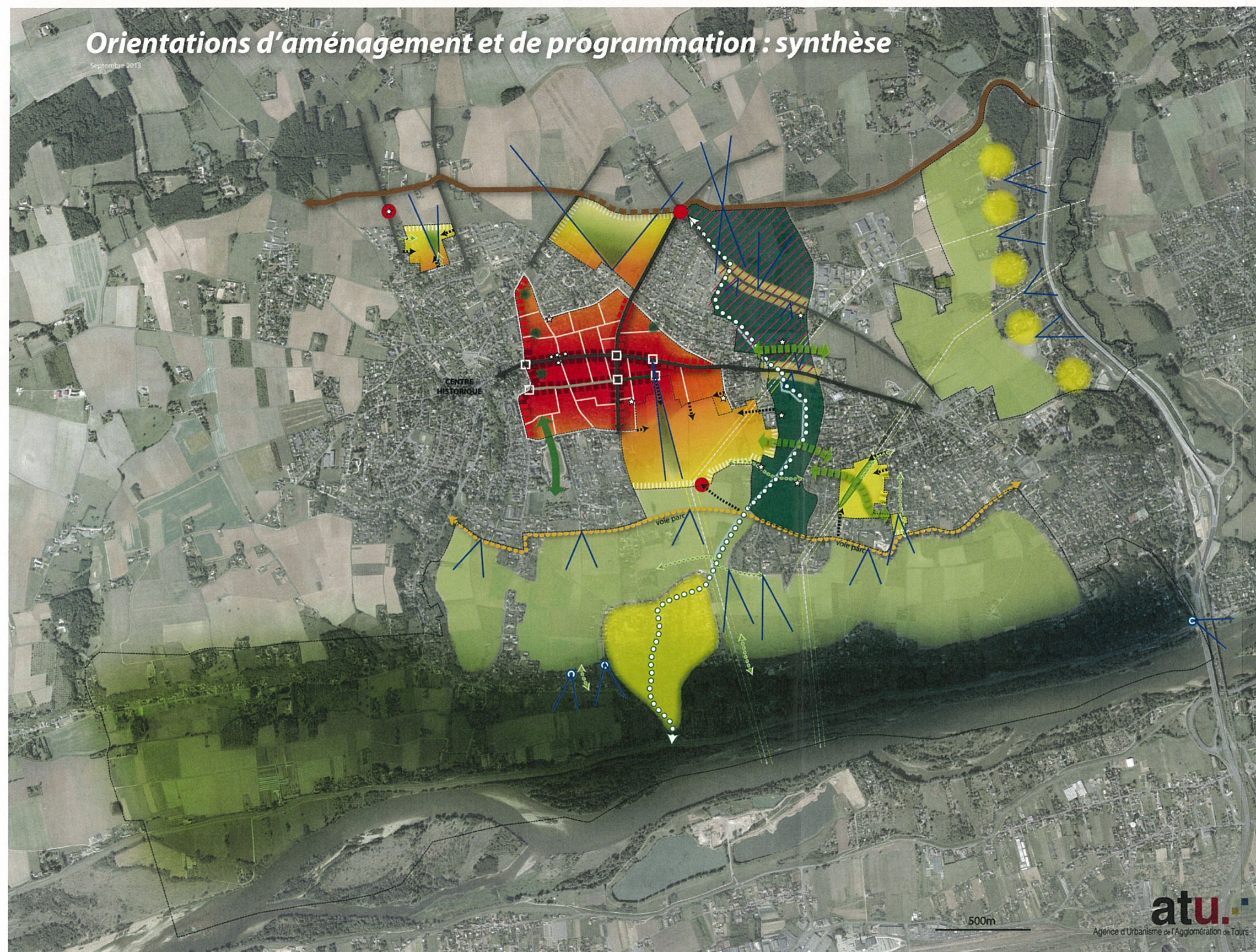


- |        |                                                |  |                                                         |
|--------|------------------------------------------------|--|---------------------------------------------------------|
| -----  | Périmètre OA                                   |  | <b>Densité exprimée</b>                                 |
| -----▶ | Principe d'accès automobile à créer            |  | Ville intense                                           |
| .....▶ | Cheminement de circulation douce fonctionnelle |  | Ville intermédiaire                                     |
| ○○○▶   | Circulation douce : parcours découverte        |  | Ville jardin                                            |
| ●●●▶   | Liaison mixte à dominante douce                |  | Principe de valorisation des perspectives               |
| ●      | Seuil entrée de ville                          |  | Point de vue belvédère                                  |
|        |                                                |  | Valorisation du parcours de l'eau                       |
|        |                                                |  | Parc agricole                                           |
|        |                                                |  | Lecture du paysage ligérien : de la campagne à la ville |









- Périmètre OA
- Voie de plateau
- Avenue structurante
- Autre voie
- Voie apaisée de centre ville
- Mail de circulation douce planté
- Autre liaison : existante ou à créer dans le centre
- ..... Principe d'accès automobile à créer
- ..... Cheminement de circulation douce fonctionnelle
- o o o > Circulation douce : parcours découverte
- ..... Liaison mixte à dominante douce
- ..... Principe de circulation douce
- Seuil entrée de ville
- Traitement de séquence
- Espace vert et/ou de loisirs public
- ..... Espace sportif et de loisirs du Moulin à Vent
- ..... Espace public structurant à créer
- ..... Principe d'espace public ouvert donnant à voir la ville et la campagne
- ..... Espace public - articulation urbaine
- Densité exprimée**
- Ville intense
- Ville intermédiaire
- Ville jardin
- ..... Frange urbaine
- ..... Façade urbaine de la ville intense
- ..... Façade urbaine de la ville intermédiaire
- ..... Façade urbaine de la ville jardin
- ☆ Patrimoine bâti à mettre en valeur
- ..... Zone non aedificandi (40m)
- ..... Principe de valorisation des perspectives
- ..... Point de vue belvédère
- ..... Valorisation du parcours de l'eau
- Vallon paisible
- Vallon urbain
- Parc agricole
- Lecture du paysage ligérien : de la campagne à la ville