

## 7 | LES PETITES MAISONS - LE TÉLÉGRAPHE

### 1. Présentation du site et enjeux

Le secteur concerné par l'orientation d'aménagement est situé de part et d'autre d'une section de l'avenue du Grand Sud.

A l'Est, le secteur s'étend de la rue des petites maisons au Nord, à la station service Total au Sud et de l'avenue du Grand Sud à l'ouest, à la limite du secteur résidentiel de la rue Rolland Pilain à l'Est. Sur 2.7 hectares, il est constitué d'une parcelle agricole, d'un jardin maraîcher et d'un noyau d'habitat rural. Il s'agit du dernier espace urbanisable disponible le long de l'avenue du Grand Sud. L'aménagement de ce secteur devra concilier la vocation économique de la façade Est de l'avenue du Grand Sud et la vocation résidentielle des espaces situés plus à l'est, le long de la Rue Rolland Pilain.



A l'Ouest, le secteur s'étend de la rue Emile Baudot au Nord, à la rue du télégraphe, au Sud. Il est composé du hameau du Télégraphe constitué d'habitat ancien bordé de boisements et d'un terrain nu de 1 400 m<sup>2</sup>.

L'ensemble du secteur participera à l'identité qualitative de cette section de l'avenue du Grand Sud représentant l'accès au centre-bourg.



## 2. Objectifs

- Accueillir de nouvelles activités économiques le long de l'avenue du Grand Sud dans une organisation d'ensemble ;
- Développer de l'habitat mixte dans le prolongement du tissu pavillonnaire existant ;
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti des deux hameaux ;
- Compléter le réseau de cheminements piétons-vélos ;
- Étendre vers le sud les aménagements paysagers réalisés en bordure de l'avenue du Grand Sud au niveau de Cap Sud pour renforcer l'attractivité de cet axe et favoriser les déplacements non motorisés ;
- Préserver et renforcer les boisements et les espaces naturels autour du hameau du Télégraphe jusqu'à la rue Émile Baudot.

## 3. Principes d'aménagement

- **Aménager la façade Est de l'avenue du Grand Sud**
  - le secteur est destiné à accueillir des activités commerciales et de services dans un environnement qualitatif ;
  - l'aménagement global conservera des vues entre l'avenue et les points de repère à l'est ;
  - les constructions seront implantées en retrait de l'emprise publique ;
  - le stationnement sera organisé en retrait sans vue directe sur l'avenue du Grand Sud.
- **Développer une offre d'habitat diversifiée**
  - la partie Est du site sera destinée à accueillir un habitat diversifié et économe en espace et en ressources, tenant compte de l'architecture et du gabarit des constructions environnantes ;
  - l'aménagement devra contribuer à l'embellissement paysager du secteur.
- **Préserver les noyaux d'habitat ancien de la rue des Petites Maisons et du hameau du Télégraphe**
  - ces noyaux d'habitat rural et les espaces plantés qui les accompagnent doivent être conservés dans leur organisation initiale ;
  - ils peuvent accueillir d'autres fonctions non résidentielles (activités tertiaires, services) à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité et au fonctionnement de ces lieux ; le stationnement non résidentiel devra être traité en dehors de ces sites, en lien avec l'offre de stationnement disponible sur les secteurs d'activités limitrophes ;
  - Le nord du hameau du télégraphe aura une vocation naturelle participant à une entrée de ville qualitative.
- **Développer un réseau de cheminements doux**
  - les cheminements à créer complètent les cheminements existants le long de l'avenue du Grand Sud et en direction des équipements publics de la place de Vöru et de la rue Rolland Pilain.
- **Créer un bassin de rétention des eaux pluviales contribuant à la mise en valeur de l'espace public**
  - conformément au schéma directeur communal d'assainissement pluvial, un bassin de rétention des eaux pluviales sera réalisé sur le secteur ; cet ouvrage fera l'objet d'un traitement paysager participant au développement de la biodiversité et à la mise en valeur de la façade est de l'avenue du Grand Sud.

Révision allégée n°1



PLU de Chambray-lès-Tours

Orientation d'aménagement et de programmation

LES PETITES MAISONS - LE TELEGRAPHE

Principes d'aménagement

- Voie automobile existante
- Accès automobile à créer
- Cheminement piétons / vélos existant
- Cheminement piétons / vélos à créer
- Espace à vocation résidentielle
- Habitat rural ancien à valoriser
- Boisement existant à préserver
- Séquence rurale et boisée à conforter
- Espace végétal ouvert à étendre
- Bassin de rétention EP à aménager
- Cône de vue à préserver

atu 23/11/2016 50 m