

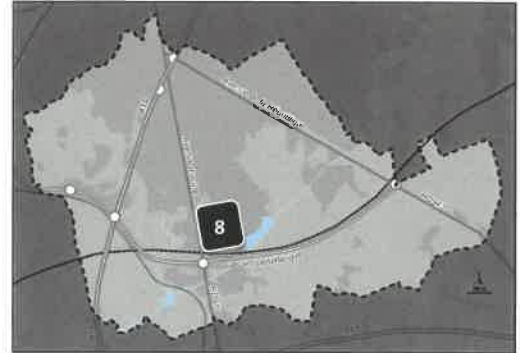
8 | LES MESLIERS – LE BREUIL – LA PETITE MADELAINE

1. Présentation du site et des enjeux

Situé au sud-est de la zone urbanisée de Chambray-lès-Tours, le site regroupe, sur environ 35 hectares, des espaces sportifs, deux noyaux d'habitat rural ancien (la propriété des Mesliers et le hameau du Breuil), d'anciennes parcelles agricoles ponctuées de bocage et quelques espaces boisés.

L'environnement de ce site est caractérisé par :

- à l'ouest, l'avenue du Grand Sud et la zone d'activités économiques et commerciales de la Vrillonnerie ;
- au nord, des espaces boisés et l'hippodrome ;
- à l'est, les espaces sportifs et de loisirs du Breuil et l'espace René-Messon ;
- au sud, la ligne TGV et le boulevard périphérique.



Les principaux enjeux sur ce vaste secteur sont :

- l'aménagement d'une zone à vocation d'activités essentiellement économiques tournées vers le sport et les loisirs,
- l'implantation de nouveaux locaux destinés au centre technique municipal,
- la valorisation du patrimoine naturel et bâti de la propriété des Mesliers et du hameau du Breuil,
- l'affirmation de l'identité paysagère de l'entrée de ville en cohérence avec celle du pôle de loisirs René-Messon et son extension sur le site de la Petite Madelaine.



2. Les objectifs

- Mettre en valeur le patrimoine naturel et bâti présent sur le secteur témoignant du passé rural de la commune ;
- Accueillir sur le secteur de la Petite Madelaine une zone d'activités commerciales essentiellement tournée vers le sport et le loisir selon une conception d'ensemble et en lien avec son environnement ;
- Permettre l'implantation d'activités liées au tourisme ou aux loisirs au sein de la propriété des Mesliers en respectant l'identité du site ;
- Transférer le centre technique municipal sur le site des Mesliers en veillant à son intégration dans l'environnement ;
- Renforcer le réseau de cheminements piétonniers et cyclables entre le pôle de loisirs René Messon et la Vrillonnerie et sécuriser les déplacements non motorisés au niveau du carrefour du Bournais ;
- Étendre le parc de la base de loisirs du lac en direction de la Petite Madelaine en y intégrant les espaces nécessaires à la gestion des eaux pluviales et des jardins familiaux ;
- Conserver le caractère naturel et boisé de la frange est de l'avenue du Grand Sud (entrée de ville) entre le pont du boulevard périphérique et le rond-point de l'Hippodrome et mettre en valeur les échappées visuelles reliant l'avenue et les espaces naturels et de loisirs situés à l'est.

3. Les principes d'aménagement

• Valoriser le patrimoine naturel et bâti des Mesliers et du Breuil

- la valorisation du patrimoine bâti des Mesliers pourra intervenir dans le cadre de l'implantation d'activités touristiques ou de loisirs (hébergement, restauration, centre équestre, etc.), en cohérence avec les activités présentes au sein du pôle de loisirs René-Messon et celles à venir sur le secteur de la Petite Madelaine ;
- en revanche, la valorisation du patrimoine bâti du hameau du Breuil ne pourra intervenir qu'à des fins résidentielles ou agricoles, l'objectif étant de conforter l'identité de ce site d'habitat rural ;
- sur ces deux sites, les espaces boisés existants (boisements, parcs, vergers, haies bocagères) seront préservés ainsi que les espaces humides qu'ils abritent (mares, fossés).
- le maintien en espaces naturels des anciens espaces agricoles situés entre les Mesliers et le hameau du Breuil garantira les continuités physiques entre les espaces boisés et /ou humides présents sur la zone.

• Aménager une nouvelle zone destinée aux activités sportives et de loisirs et leurs annexes sur le site de la Petite Madelaine

- l'accès au site sera assuré par l'aménagement de deux contre-allées parallèles à l'avenue du Grand Sud (accès nord et sortie depuis le carrefour du Bournais réaménagé ; accès en sens unique depuis le sud) ;
- les locaux d'activités seront implantés de part et d'autre d'une vaste plaine arborée dédiée à la circulation et au stationnement des véhicules des visiteurs ; les façades principales des bâtiments seront orientées vers la plaine arborée et accompagnées d'espaces piétonniers paysagés ;
- l'espace central permettra de conserver les échappées visuelles entre l'avenue du Grand Sud, la base de loisirs René Messon et les espaces agricoles situés plus à l'est ; des locaux de faible hauteur destinés à accueillir des services collectifs (restaurant, point d'information, etc.) pourront être implantés en partie centrale à l'extrémité est de cet espace, en limite du parc paysager ;
- les constructions et les aménagements répondront aux critères de la haute qualité environnementale et présenteront une cohérence de volumes et d'aspects qui garantiront l'unité architecturale et paysagère de l'opération ainsi que son insertion dans le site et son environnement naturel et bâti ;

- les façades arrière des bâtiments devront être traitées avec le même soin que les façades principales compte tenu de leur visibilité depuis les voies et les espaces publics qui bordent l'opération (parc de loisirs à l'est, voie TGV et boulevard périphérique au sud, avenue du Grand Sud à l'ouest, VC n°40 au nord) ;
 - un parc paysager sera aménagé dans le prolongement des espaces arborés de la base de loisirs René Messon ; ce parc accueillera des jardins partagés et les espaces nécessaires à la gestion des eaux pluviales du pôle commercial implanté sur le site de la Petite Madelaine ; l'extrémité nord-ouest du parc inclura des espaces paysagers préservant la tranquillité et l'intimité des habitants du hameau du Breuil.
- **Accueillir les nouveaux locaux du centre technique municipal**
 - le centre technique municipal sera transféré sur le site des Mesliers et regroupera l'ensemble des services logistiques de la commune ;
 - une attention particulière sera apportée à la qualité du traitement paysager et architectural de cet ensemble de bâtiments et espaces techniques ; les procédés et matériaux de construction devront répondre à des critères de qualité environnementale ; l'opération devra participer à la mise en valeur des abords du chemin rural n°54, unique voie de desserte du secteur, et s'intégrer à la propriété des Mesliers limitrophe.
- **Développer le réseau de cheminements piétons-vélos en reliant l'avenue du Grand Sud et le pôle de loisirs communal**
 - de nouvelles liaisons douces seront réalisées afin de relier la base nautique et les équipements de loisirs du pôle René-Messon et l'avenue du Grand Sud ;
 - ces liaisons desserviront l'ensemble des lieux de vie et d'activités existants et futurs.
- **Restructurer et sécuriser le carrefour du Bournais**
 - la restructuration de ce carrefour doit permettre d'améliorer les conditions de fonctionnement du seul point de franchissement de l'avenue du Grand Sud entre l'extrémité sud de l'axe et le rond-point de l'Hippodrome ;
 - cette restructuration contribuera à la bonne gestion des flux supplémentaires générés par la zone de commerces et de loisirs de la Petite Madelaine ;
 - ce projet permettra la traversée des piétons et cyclistes de façon sécurisée.
- **Conforter l'identité paysagère de la rive est de l'avenue du Grand Sud**
 - une marge de recul des constructions le long de l'avenue du Grand Sud sera maintenue et adaptée aux secteurs traversés afin de maintenir l'ambiance végétale de la rive est de l'axe ;
 - les aménagements paysagers qui seront réalisés dans cet espace devront préserver les échappées visuelles vers le "poumon vert" de Chambray-lès-Tours ;
 - la partie centrale de la séquence (allant du VC n°40 aux espaces extérieurs du magasin Décathlon), située sur la propriété des Mesliers et participant à la trame verte et bleue communale, sera maintenue intégralement en espace naturel.



- Voie automobile existante
- Accès automobile à créer
- Carrefour à restructurer
- Cheminement piétons / vélos existant
- Cheminement piétons / vélos à créer

- Habitat rural ancien à valoriser
- Espace à vocation d'habitat
- Espace à vocation touristique et d'habitat
- Espace à vocation de commerces et de loisirs
- Espace non constructible lié aux activités de commerces et de loisirs
- Espace à restructurer à vocation d'équipement

- Boisement existant à préserver
- Boisement à créer
- Espace naturel à pérenniser
- Parc paysager à aménager
- Jardins partagés à aménager
- Mare à préserver
- Cône de vue à conserver

50 m atu 28/05/12

PLU de Chambray-lès-Tours

Orientation d'aménagement et de programmation

LES MESLIERS - LE BREUIL - LA PETITE MADELAINE

Principes d'aménagement