TOURS

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

DÉCLARATION DE PROJET n°1



4a- ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Métropolitain du 19 janvier 2026

VILLE DE TOURS

Département d'Indre et Loire

Tours métropole Val de Loire

atu.
Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours

3 cour du 56, avenue Marcel Dassault
BP 601 - 37206 Tours cedex 3
Téléphone : 02 47 71 70 70
Courriel : atu@atu37.org
www.atu37.org

Sommaire

INTRODUCTION 3

CHAPITRE 1 : L'URBANISME PATRIMONIAL 7

1 Coteaux de la Loire patrimoine mondial 9

CHAPITRE 2 : L'URBANISME D'AXE 14

2 Avenue Maginot 16
3 Avenue Grammont 25
4 Rues Giraudeau/Boyer 28

CHAPITRE 3 : L'URBANISME METROPOLITAIN 31

5 Vaucanson/Abel Gance 33
6 Marne/Colombier 36
7 Champ Girault 41
8 La gare et les franges ferroviaires 44
9 Sanitas/Hallebardier 47

CHAPITRE 4 : L'URBANISME DE PROJET 52

10 Luxembourg/Sapaillet 54
11 Ségur Bernard 58
12 Les Tourettes 61
13 Les Hauts de Sainte Radegonde 64
14 Montsoudun 69
15 Maryse Bastié-parc d'activités Giraudeau 72
16 Saint-Sauveur 76
17 Route de Saint-Avertin 79
18 Père Goriot 82
19 Casernes Beaumont-Chauveau 85

INTRODUCTION

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définissent les principes d'organisation des nouveaux secteurs de la ville amenés à évoluer. Elles sont établies en application de l'article L. 151-7 du code de l'urbanisme en cohérence avec les orientations du Plan d'Aménagement de de Développement Durables (PADD).

Elles énoncent le parti général d'aménagement et définissent des principes d'accès, d'insertion dans l'environnement et de composition des espaces non bâtis et bâtis à respecter.

"Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36".

Les orientations d'aménagement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) concernent les sites à fort potentiel de mutation traduisant la volonté de la ville de mettre en œuvre une politique maîtrisée de renouvellement urbain tout en tenant compte de la qualité et de la diversité des contextes dans lesquelles elles s'inscrivent.

De fait, les orientations d'aménagement et de programmation correspondent à des sites aux superficies et aux enjeux différenciés.

On distingue

- OAP urbanisme patrimonial :

1. La façade de Loire patrimoine mondial de l'Unesco et ses espaces riverains

Elles constituent des marqueurs forts de l'identité ligérienne.

- OAP urbanisme d'axe :

2. Avenue Maginot
3. Avenue Grammont
4. Rues Giraudeau et Léon Boyer

Elles sont destinées à permettre l'évolution des façades urbaines de certains axes majeurs de la ville dans le cadre d'un processus cohérent et maitrisé**.**

- OAP urbanisme métropolitain

5. Vaucanson/Abel Gance
6. Marne/Colombier
7. Champ Girault
8. Franges ferroviaires de la rue Édouard Vaillant
9. Sanitas Hallebardier

Elles sont destinées à assurer l'évolution de la ville sur des sites dont les caractéristiques, la localisation ou les fonctions dépassent le rayonnement de la ville.

- OAP urbanisme de projet :

10. Luxembourg/Sapaillet
11. Ségur Bernard
12. Les Tourettes
13. Les Hauts de Sainte Radegonde
14. Montsoudun
15. Maryse Bastié - Parc d'activités Giraudeau
16. Saint-Sauveur
17. Route de Saint-Avertin
18. Père Goriot
19. Casernes Beaumont-Chauveau

Elles sont destinées à assurer la croissance de la ville et du cœur métropolitain dans le cadre d'un processus de densification/renouvellement de l'espace urbain.

Pour chacun des sites, et préalablement à l'énoncé des principes d'aménagement, il est rappelé les éléments clés de contexte ainsi que les objectifs poursuivis. L'ensemble est complété par des orientations graphiques.

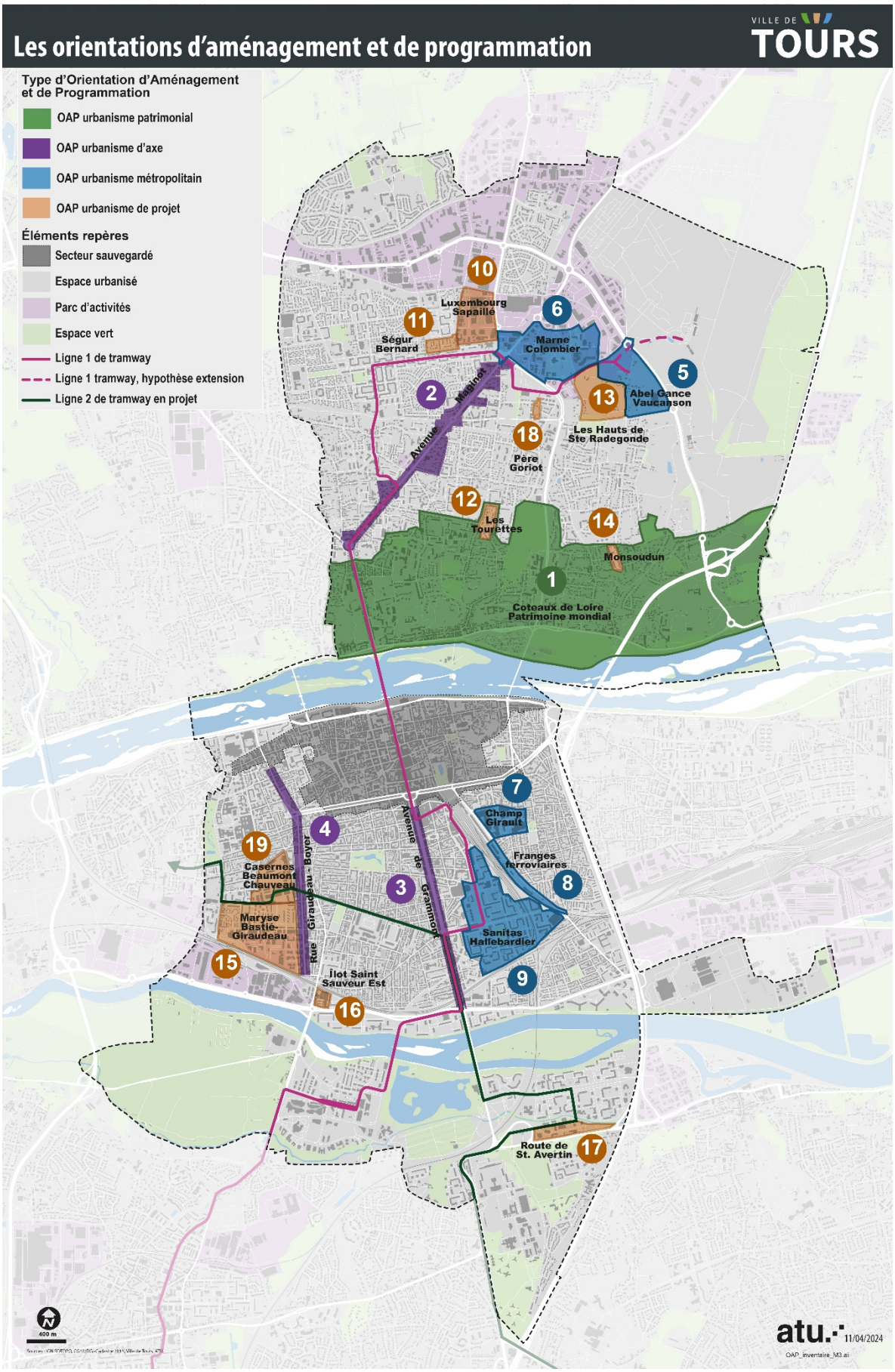
Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux tiers.

L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et l'ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont compatibles avec les OAP.

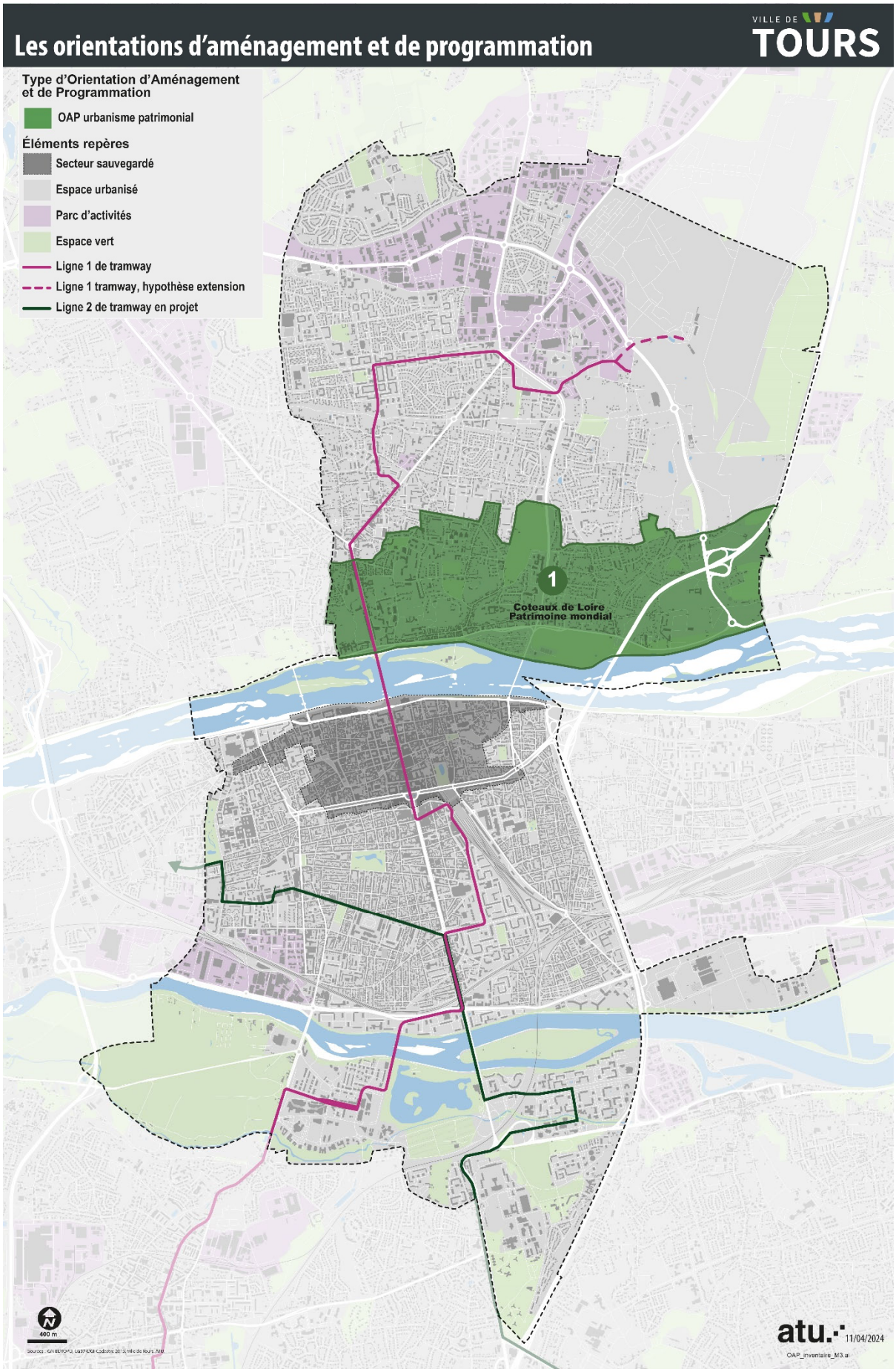
Cette compatibilité s'apprécie à l'occasion de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

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.


Les orientations d'aménagement et de programmation
VILLE DE TOURS
Type d'Orientation d'Aménagement et de Programmation
OAP urbanisme patrimonial
OAP urbanisme d'axe
OAP urbanisme métropolitain
OAP urbanisme de projet
Éléments repères
Secteur sauvegardé
Espace urbanisé
Parc d'activités
Espace vert
Ligne 1 de tramway
Ligne 1 tramway, hypothèse extension
Ligne 2 de tramway en projet
10
Luxembourg Sapaillé
11
Ségur Bernard
6
Marne Colombier
5
Abel Cance Vaucanson
13
2
Marinot
Avenue
18
Père Goriot
Les Hauts de Ste Radegonde
12
Les Tourettes
14
Monsoudun
1
Coteaux de Loire Patrimoine mondial
7
Champ Girault
4
19
Casernes Beaumont Chauveau
Rue Giraudeau - Boyer
Avenue de Grammont
3
Franges ferroviaires
8
Maryse Bastié-Giraudeau
Sanitas Hallebardier
15
Îlot Saint Sauveur Est
9
16
Route de St. Avertin
17
400 m
atu.
11/04/2024
OAP_inventaire_M3.ai

CHAPITRE 1 : L'URBANISME PATRIMONIAL


Les orientations d'aménagement et de programmation
VILLE DE TOURS
Type d'Orientation d'Aménagement et de Programmation
OAP urbanisme patrimonial
Éléments repères
Secteur sauvegardé
Espace urbanisé
Parc d'activités
Espace vert
Ligne 1 de tramway
Ligne 1 tramway, hypothèse extension
Ligne 2 de tramway en projet
1
Coteaux de Loire
Patrimoine mondial
400 m
atu.
11/04/2024

1 COTEAUX DE LA LOIRE PATRIMOINE MONDIAL

❖ LE CONTEXTE

Le site de projet correspond à un large périmètre qui s'établit depuis les bords de Loire jusqu'au début du plateau. Il intègre la partie Nord du périmètre du Val de Loire classé au patrimoine mondial de l'UNESCO.

Cet ensemble d'une grande qualité présente les caractéristiques majeures suivantes :

Un espace patrimonial marqué par sa géographie : le val, le coteau, le plateau ;

Des typologies bâties diversifiées et remarquables pour certaines séquences ;

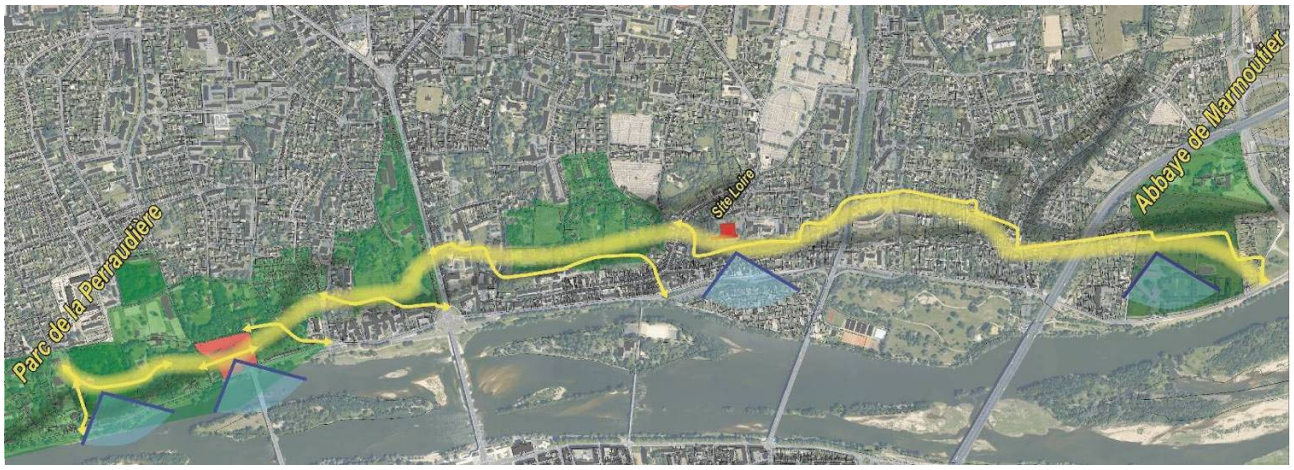
De la rive au coteau, une trame végétale d'une grande qualité qui participe à l'identité des lieux ;

Des belvédères sur la Loire mais peu accessibles ;

Un axe routier qui sépare la ville de la Loire ;

Les coteaux répertoriés au titre des sites classés et inscrits ;

Un val inondable support d'activités notamment ludiques.



❖ LES OBJECTIFS

- Mettre en valeur les éléments constitutifs de la V.U.E (Valeur Universelle Exceptionnelle des lieux reconnue par L'Unesco).
- Mettre en valeur les paysages emblématiques du site et les éléments associés (vélum végétale, parc, cimetière).
- Traiter la voirie et les espaces publics en lien avec les enjeux du site.
- Reconnaitre et valoriser les architectures caractéristiques des coteaux de la Loire (grande propriété villa de Loire, les grands équipements conventuels hospitaliers et scolaires).
- Accompagner l'évolution urbaine du site dans le strict respect de ses composantes identitaires et de son rapport à la géographie.
- Développer les circulations douces.
- Prendre en compte le risque d'inondation.

❖ LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

MAILLAGE ET TRAME VIAIRE

- S'appuyer sur la trame viaire existante pour renforcer une lecture paysagère des coteaux ;
- Préserver la physionomie des voies anciennes et mettre en valeur les voies parallèles au fleuve (berges, quai, ancienne levée) ;
- Développer le réseau de cheminements piétons permettant l'accès au coteau et une meilleure liaison entre le plateau et la vallée avec en particulier la poursuite d'un itinéraire Est/Ouest permettant l'accès aux belvédères de Loire. Il s'agit ainsi, de superposer au réseau classique de voiries une trame de circulations douces (piétons, vélos, rollers) à la fois efficace, attractive et sécurisée pour les déplacements quotidiens. Cette trame prend appui sur les espaces de densification potentiel (les grandes propriétés), dessert les équipements et permet de valoriser les grandes perspectives paysagères ;
- Traiter les points d'articulation et d'ancrage avec la Loire.

Tours dispose de plusieurs points d'articulation entre le plateau et la vallée à travers des petits itinéraires ou des voies descendant du coteau.

Ces points d'articulation, qui sont autant de lieux pour mieux révéler la présence de la Loire, peuvent encore être améliorés et atténuer le vocabulaire routier du traitement des quais : "passer de la voie à la place".

Cela concerne notamment les espaces d'interface majeurs avec la Loire : la Place Paul Bert, le débouché du pont de fil, l'articulation entre la rue de Sainte-Radegonde et le parc et d'une manière générale tous les liens nord-Sud dont la continuité ou la qualité de pratique n'est pas assurée.



Figure 1 : exemple de traitement d'espaces publics d'articulation, quartier Paul Bert

PROGRAMMATION URBAINE

Maitriser le développement urbain tout en répondant aux besoins en termes d'équipements d'intérêt collectif.

Préserver l'identité des quartiers en maintenant les fonctions et les formes d'ensembles cohérents.

Profiter de la qualité du site pour améliorer sa visibilité et son accessibilité en termes d'espaces publics, de parcs publics, de sites belvédères.

Apporter une attention particulière au site de l'Ermitage dans la perspective d'une éventuelle mutation : protection du belvédère, recherche d'un lien Nord/Sud pour les circulations douces, programmation et volume respectueux du site…

Mettre en valeur les accès dans la perspective de l'ouverture au public du site Martinien de Marmoutier.

Rechercher des fonctions nouvelles pour le site de la Croix Montoire.

Aménager les lieux pour la contemplation (bancs, supports pédagogiques…).

Valoriser les points de vue sur le paysage et les itinéraires de découverte.

PAYSAGE ET FORME URBAINE

Paysage non bâti

L'orientation générale est de mettre en valeur les grandes caractéristiques paysagères du val et du coteau, liées à la présence d'espaces non urbanisés notamment en tête de coteau et d'une trame végétale diversifiée de la ripisylve ou « rivulaire » à l'arbre repère. Dans cette perspective, il s'agit principalement de :

- Conserver la lecture des grandes propriétés non urbanisées ;
- Mettre en valeur et rendre accessible les "espaces belvédères" afin de valoriser les points de vue et les perspectives sur le fleuve et le paysage ouvert de la vallée (Ermitage, ancienne faculté de Géographie…) ;
- Développer la trame végétale ligérienne en accompagnement des opérations d'aménagement et de création d'espaces publics ;
- Mettre en valeur et préserver la trame végétale dans la diversité de ses composantes :
  - les propriétés parc (les parcs d'agrément et les jardins d'ornement) qui contribuent à la perception "du coteau boisé" ;
  - les masses boisées marquant l'identité des lieux dans les parcs ou en accompagnement des vallons ;
  - les arbres repères et les espèces remarquables (cèdre, séquoia, chêne…) constituant sur certaines sections de la rive droite de la Loire la ligne des plus grandes hauteurs "Sky-line" ;
  - les cœurs d'îlots stratégiques dans la perspective du maintien d'un rapport d'équilibre entre le minéral ;
  - la palette végétale présente le long des murs de clôture.



Paysage bâti

Valoriser le patrimoine bâti remarquable : noyau historique en pied de coteau et à la remontée des vallons, villas de Loire, grandes propriétés.

Poursuivre la mise en valeur de la façade urbaine sur la Loire et requalifier ponctuellement les séquences moins qualitatives (dessous du pont Mirabeau…).

Conserver des éléments de lecture et de lisibilité des grandes propriétés (murs, trame parcellaire,…).

Prendre en compte les paramètres les identités de quartiers dans les actions de renouvellement urbain.

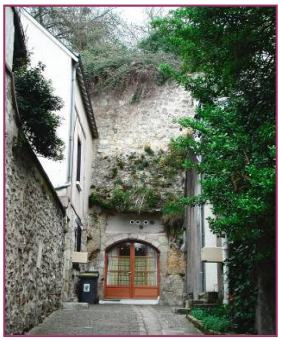
Valoriser la ligne de crête.

Donner à voir la géographie du site dans la production urbaine : respecter la perméabilité du coteau et préserver des fenêtres visuelles en direction de la Loire et des éléments paysagers structurants (vallon, élément patrimonial bâti, arbre repère, …).

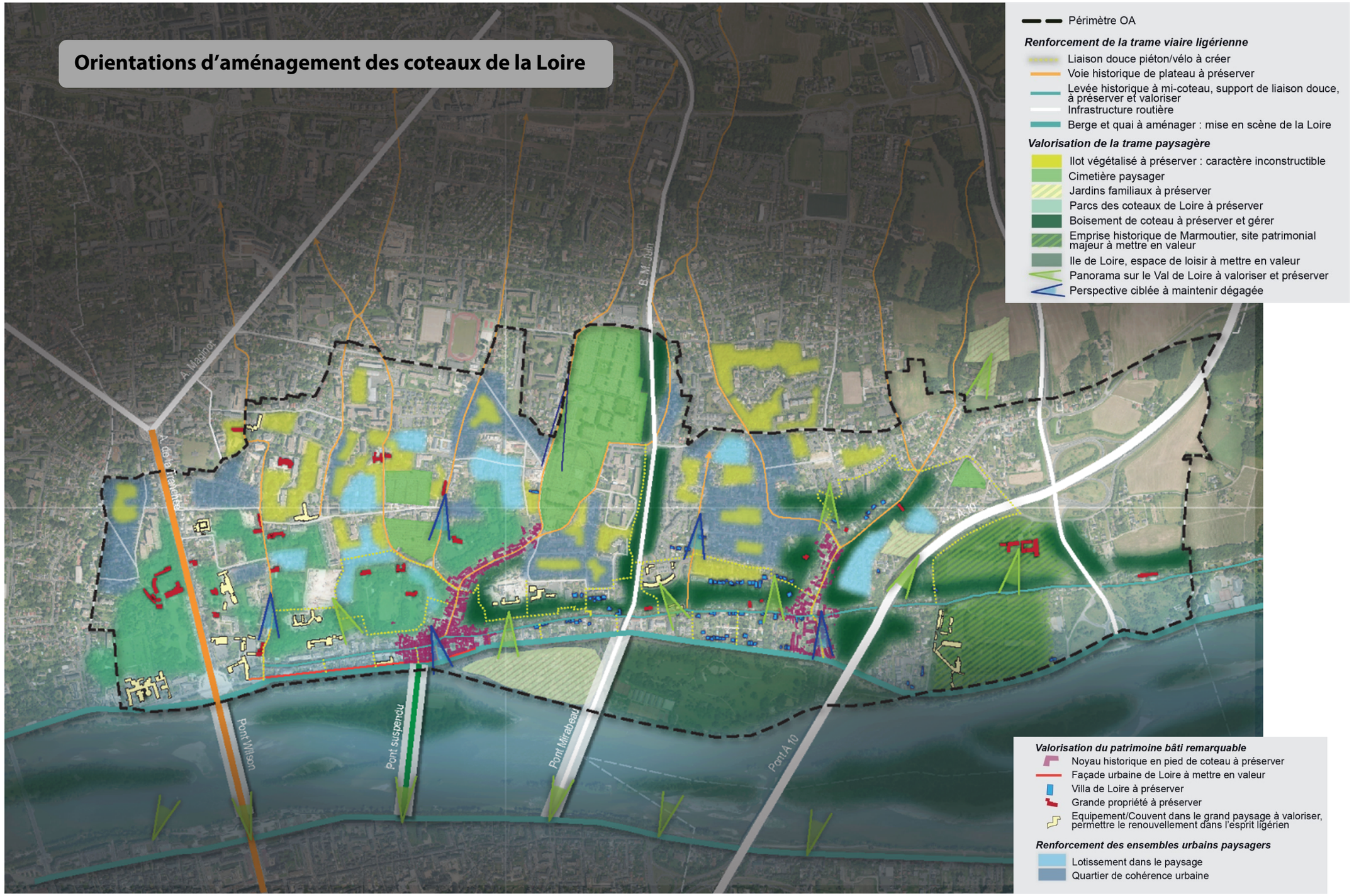
Composer en prenant en compte la covisibilité de vallée à plateau (de rive à rive).



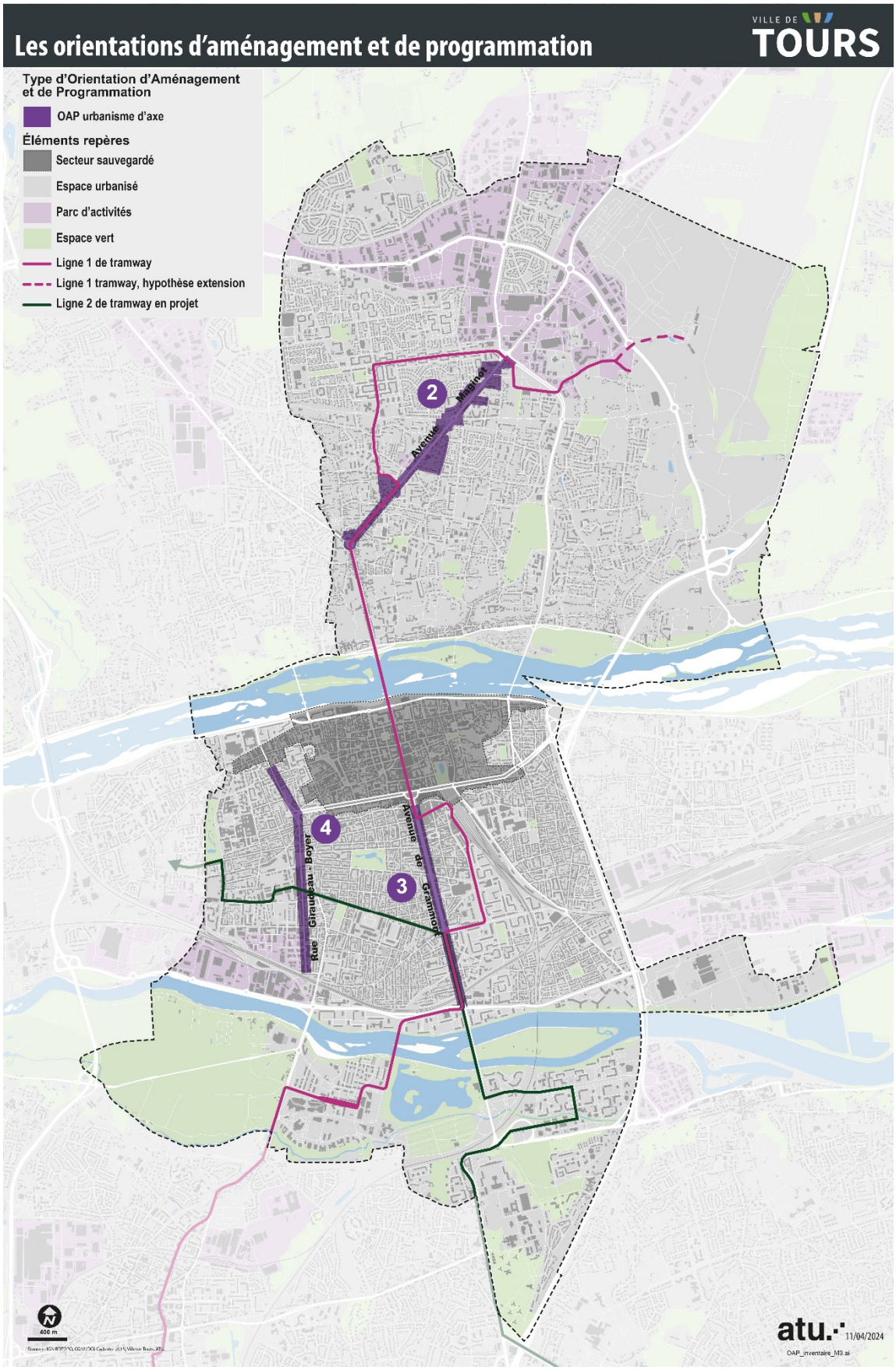





❖ ORIENTATIONS GRAPHIQUES D'AMENAGEMENT



CHAPITRE 2 : L'URBANISME D'AXE


Les orientations d'aménagement et de programmation
VILLE DE TOURS
Type d'Orientation d'Aménagement et de Programmation
OAP urbanisme d'axe
Éléments repères
Secteur sauvegardé
Espace urbanisé
Parc d'activités
Espace vert
Ligne 1 de tramway
Ligne 1 tramway, hypothèse extension
Ligne 2 de tramway en projet
2
Avenue Maginot
4
Rue Giraudeau - Boyer
3
Avenue de Grammont
400 m
atu.
11/04/2024
OAP_inventaire_M3.ai

2 AVENUE MAGINOT

❖ LE CONTEXTE

L'avenue Maginot est un axe historique percé au XVIIIe siècle, lorsque la route d'Espagne qui passait auparavant par Bléré et Loches, est reportée sur Tours.

L'avenue s'est construite très progressivement et a connu une évolution urbaine importante depuis une vingtaine d'années en lien notamment avec l'insertion du tramway sur une partie de l'axe. Cet axe, support de déplacements métropolitains, est aussi structurant pour Tours nord en termes d'usages.

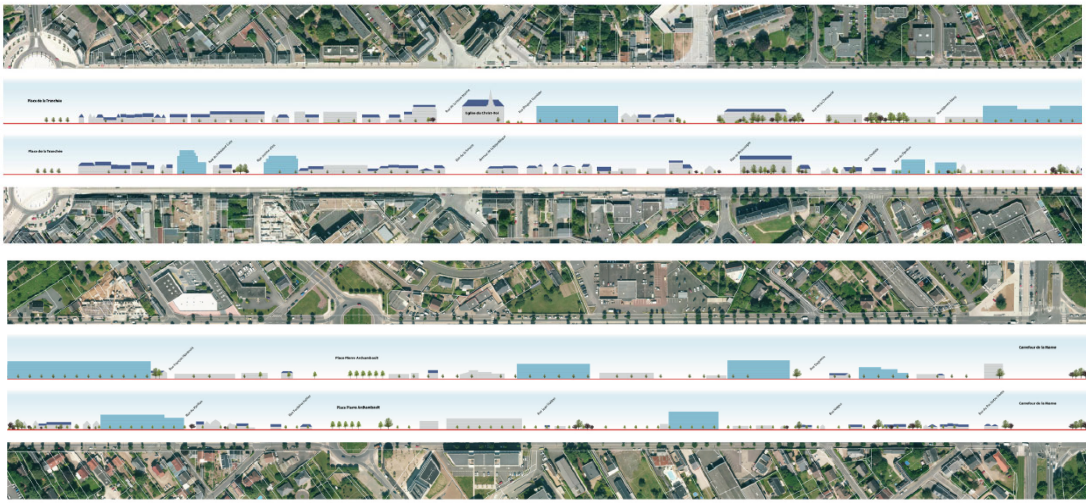
Il se caractérise du Nord-Est au Sud-Ouest par la présence de séquences distinctes :

- Une séquence hétérogène en mouvement du carrefour Archambault à la place de la Marne et qui se renouvelle rapidement avec une très grande diversité des formes architecturales et du traitement des parcelles ;
- Une séquence déjà renouvelée à 50% entre Christ Roi et Archambault, anciennement avec une dominante de jardins et de maisons individuelles transformés depuis environ 10 ans en immeubles collectifs. Cette séquence est composée de longs linéaires de bâtiments en R+4-5-6 qui cloisonnent l'avenue générant des manques de rythme ou d'ouvertures physiques et/ou visuelles vers les cœurs d'ilot. Un certain nombre de cœurs d'ilot sont encore verts. L'espace public y est le plus étroit (17m).
- Les faubourgs de la Tranchée : Il s'agit de la partie la plus ancienne de l'avenue Maginot, urbanisée dès la fin du XVIIIe siècle et constituant une nouvelle centralité pour l'ancienne commune de Saint-Symphorien. Le tissu ancien est composé de volumes bâtis d'une hauteur entre R+1 ou R+2. Implantés à l'alignement de l'espace public, ils constituent un front urbain, traversés ponctuellement par des venelles permettant de desservir les cœurs d'ilot.

Par ailleurs, cet axe est jalonné par plusieurs articulations majeures qui sont autant de seuils urbains introduisant la ville centre et articulant les quartiers de Tours Nord : le carrefour de la Marne, le carrefour Archambault, la polarité du Christ-Roi et la place de la Tranchée.

L'avenue est traversée par des voies historiques Nord/Sud reliant la Loire aux différents quartiers : rue du Pas-Notre-Dame, rue de la Source.

Aujourd'hui, l'axe souffre du manque de services de proximité, de qualité urbaine et d'espaces verts. Dans ce contexte, il s'agit de poursuivre l'évolution urbaine de l'avenue Maginot en se dotant d'un plan d'ensemble permettant une vision globale. Cette démarche est destinée à assurer une plus grande cohérence dans la gestion des séquences bâties et des rapports avec les quartiers périphériques tout en prenant en compte la trame végétale et paysagère.



❖ LES OBJECTIFS

- Poursuivre le renouvellement urbain de l'avenue en favorisant une ville qui respire, aimable qui se réconcilie avec l'histoire et l'identité et l'usage des lieux :
  - Elargir l'espace public
  - Créer des ouvertures visuelles et physiques avec les quartiers environnants
  - Assurer une qualité urbaine et architecturale par la maitrise de la forme urbaine, en s'appuyant sur la caractérisation des séquences particulières et d'articulations
  - Prendre en compte, valoriser et renforcer la trame végétale
  - Développer la diversité des formes et des types de logement
  - Prendre en compte les formes urbaines existantes

- Développer la ville des courts chemins
  - Favoriser la mixité des fonctions pour permettre la proximité de l'emploi, des équipements et des services
  - Rapprocher la nature de tous les habitants
  - Assurer des parcours directs et attractifs pour les piétons et les cyclistes et offrir des lieux de pause et de rencontre notamment à proximité des écoles
- Faire de l'avenue Maginot une avenue de destination de Tours Nord
  - Favoriser un usage pour tous en améliorant et en élargissant l'espace public
  - Améliorer la multimodalité le long de cet axe métropolitain structurant
  - Encourager la mixité des fonctions le long de l'avenue
  - Aménager des espaces publics conviviaux

- Prendre en compte le réchauffement climatique, les risques environnementaux et les nuisances en développant un urbanisme bioclimatique

❖ LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

MAILLAGE, TRAME VIAIRE ET ESPACES PUBLICS

- Renforcer la place dédiée aux modes actifs et aux plantations sur l'avenue Maginot : optimiser le stationnement en le limitant aux séquences les plus larges et aménager des « poches » de stationnement réparties dans les tissus de part et d'autre de l'avenue.

- Améliorer la desserte multimodale de cet axe métropolitain structurant : aménager la piste cyclable le long de l'avenue inscrite dans le Schéma directeur cyclable, améliorer l'offre de TC, organiser le rabattement vers les arrêts du tramway

- Intégrer le stationnement privé, vélo et voiture, de manière qualitative au sein des opérations et recherchant la mutualisation

- Elargir l'espace public en créant des places, placettes et espaces verts publics dans les nouveaux ilots

• Créer des liaisons douces depuis l'avenue vers les cœurs d'ilots, les quartiers et les équipements environnants

PROGRAMMATION URBAINE

- Proposer des programmes de logements répondant à des besoins diversifiés (séniors, intergénérationnels, logement social…)

- Proposer une typologie diversifiée de logements et adaptée au contexte urbain : habitat collectif, intermédiaire et individuel.

- Faire de l'avenue Maginot une avenue de destination en renforçant la mixité fonctionnelle le long de l'avenue. Il s'agit donc de proposer une offre qualitative et complémentaire à celle présente sur Monconseil, La Chevalerie et Champ Chardon :

- Au sein des articulations majeures, espaces publics emblématiques de la ville :
    - Préserver la polarité commerciale de Christ Roi,
    - Développer un pôle à dominante d'équipement sur la place de la Tranchée (rénovation école Victor Hugo et de la maison de la démocratie permanente…)
- Dans les séquences, en façade de l'avenue : renforcer l'offre de services à la personne et d'équipements, intégrer davantage d'activités (bureaux, petit artisanat, tiers lieux, co-working…) et développer des rez-de-chaussée actifs (commerces, services, activités…) en prenant en compte la cohabitation avec les logements
- Le long des futures places, développer des activités conviviales en rez-de-chaussée (commerces, restauration…) qui participent à l'animation et la qualité de l'espace public
- Privilégier les cœurs d'ilot pour l'implantation de certains programmes (crèche, …)

PAYSAGE ET FORME URBAINE

Forme urbaine

- Préserver les caractéristiques du tissu ancien de faubourg entre la place de la Tranchée et la place Christ Roi :

- Maintenir un front urbain en façade de l'avenue : cette façade urbaine peut être composée par des jeux de retraits ponctuels du bâti par rapport à l'alignement de l'espace public
- Préserver les gabarits existants dans le respect du tissu de faubourg : les hauteurs varient entre rez-de-chaussée, R+1 et R+2. Les linéaires bâtis sont interrompus par des venelles permettant de desservir les cœurs d'ilot
- Conserver les caractéristiques architecturales du bâti de faubourg : toiture en pente, gabarit, rythme des ouvertures

- Créer de nouveaux ilots ouverts à partir de Christ Roi et jusqu'à la place de la Marne :

- Proposer une alternance entre espace bâti et non bâti, fractionner les volumes pour créer des ouvertures visuelles et/ou physiques vers les cœurs d'ilot et pour mettre à distance les bâtiments de l'avenue (implantations, plantation…), en s'appuyant sur la diversité des séquences, les voies et venelles existantes
- Développer des hauteurs de R+2 à R+5 qui tiennent compte de la diversité des séquences urbaines et assurant des transitions cohérentes avec les tissus bâtis environnants : des volumes davantage hauts et larges le long de l'espace public élargi, des gabarit bas et étroits en contact avec le bâti individuel existant.
- Implanter chaque construction en veillant à son appartenance à l'avenue, à la séquence ; à la place qu'elle compose : sans être obligatoirement à l'alignement de l'espace public, elle devra être en cohérence avec les constructions voisines et soigner son rapport avec l'espace public. Lorsque les rez-de-chaussée sont à destination de logements, ils devront être en recul par rapport à l'espace public existant ou futur.
- Améliorer la qualité architecturale :
    - Des compositions soignées en volume et en façade, en cohérence avec les usages du bâti, et en recherchant une harmonie d'ensemble entre opérations voisines
    - Des socles « actifs » lisibles, fonctionnels et attractifs, ouverts sur l'espace public
    - Une large place laissée à la végétation au sein des constructions
    - Une conception bioclimatique intégrant un choix de matériaux durables, et notamment biosourcés, y compris sur les éléments de finition (menuiseries, etc.)
- Prendre en compte l'histoire et identité des quartiers

- Protéger le patrimoine bâti ancien intéressant parfois pour son gabarit ou pour son architecture, l'intégrer dans la transformation du quartier
- Valoriser le patrimoine végétal et la biodiversité associée : La préservation des jardins remarquables en cœur d'ilot ou de certains alignements d'arbres sur l'avenue
- Prendre en compte les usages préexistants (commerces, cheminement…)
- Implanter les volumes de manière à conserver une lecture des trames parcellaires anciennes et mettre en valeur les voies historiques Nord-Sud qui structurent le paysage urbain.

Trame végétale et paysagère

Il s'agit de renforcer la trame végétale à l'échelle de l'axe permettant ainsi de qualifier certaines séquences et d'apporter des "respirations paysagères en accompagnement d'un processus important de renouvellement urbain engagé".

Il s'agit également de renforcer les continuités de la trame végétale à grande échelle pour favoriser la biodiversité, en s'appuyant sur les espaces verts publics autant que sur les jardins privés, souvent en cœur d'îlots, et en variant les essences et les hauteurs de plantations afin de garantir leur pérennité.

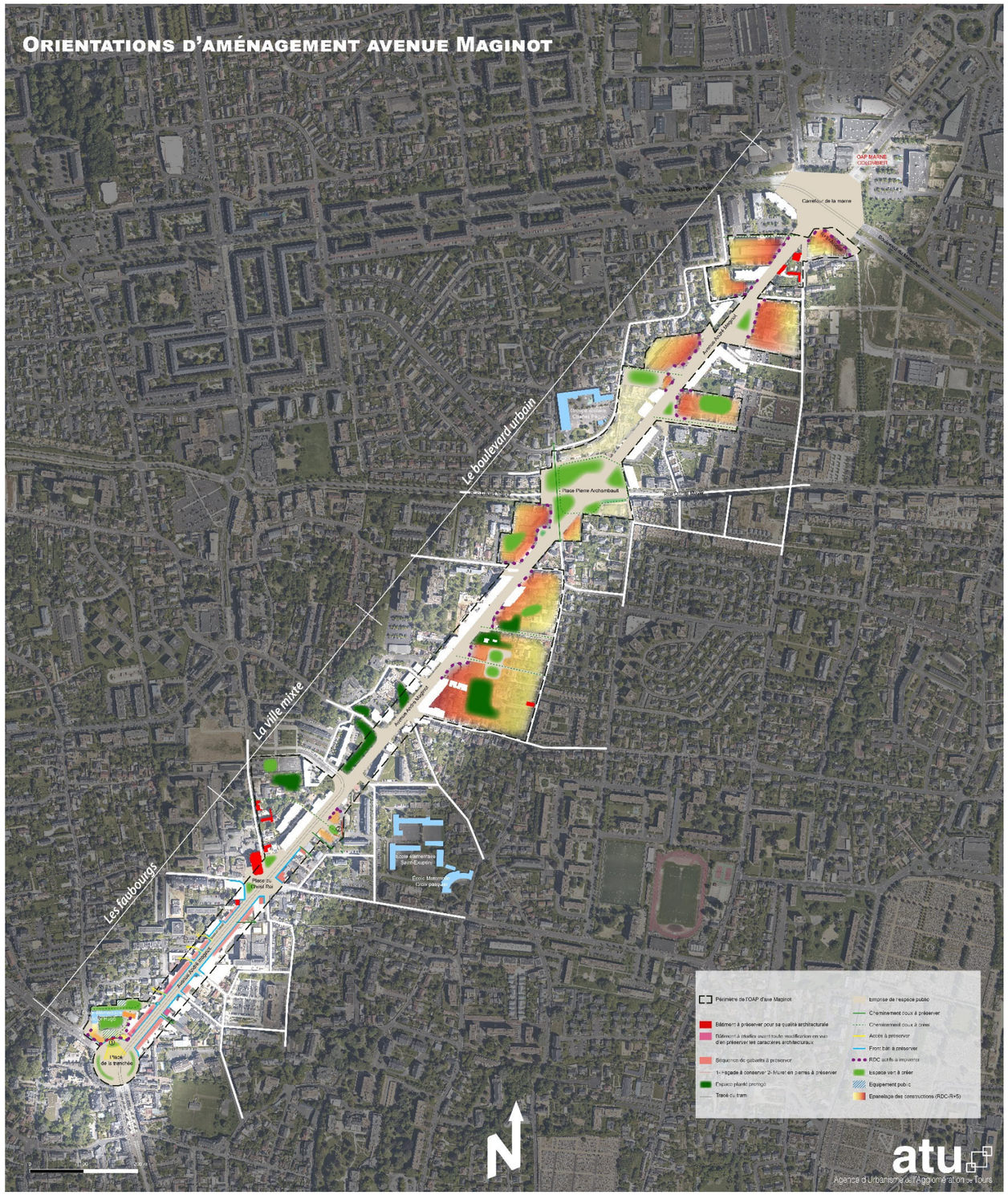
Le rythme, la nature, la forme, les essences du végétal sont différentes selon les programmes qu'ils accompagnent.

Dans cette perspective, les orientations sont de :

- Renforcer la présence du végétal le long de l'avenue,
  - Renforcer les plantations d'alignement de part et d'autre de la voie, symboles de la trame végétale d'accompagnement des grands boulevards, à l'exception des places existantes et futures et des articulations.
  - Composer les façades urbaines en y intégrant les séquences vertes existantes
  - Créer de nouveaux espaces verts privés ou publics, en limite de l'avenue et en cœurs d'îlots.
- Développer un projet paysager spécifique sur les articulations majeures et sur les futures places jardin
  - Renforcer la trame végétale sur la place Archambault en s'appuyant notamment sur la micro-forêt et en valorisant les espaces déjà plantés. La place devient un espace de respiration à mi-parcours de l'Avenue Maginot.
  - Requalifier les espaces publics du Haut de la Tranchée en confortant d'une part la végétation déjà présente et d'autre part, en aménageant de nouveaux espaces verts (parvis nord planté, venelle arborée, etc.) afin de limiter l'effet de chaleur urbain existant.

- Protéger et valoriser les cœurs d'ilot verts :
  - Proposer pour chaque nouvelle opération des espaces verts privés qualitatifs.
  - Créer des espaces verts publics au calme, en retrait de l'avenue, par exemple sur l'îlot de l'actuel Asia Market, ou celui du V&B / Europcar.
  - Protéger certains cœurs d'ilots arborés.
  - Protéger les arbres remarquables ;

❖ ORIENTATIONS GRAPHIQUES D'AMENAGEMENT

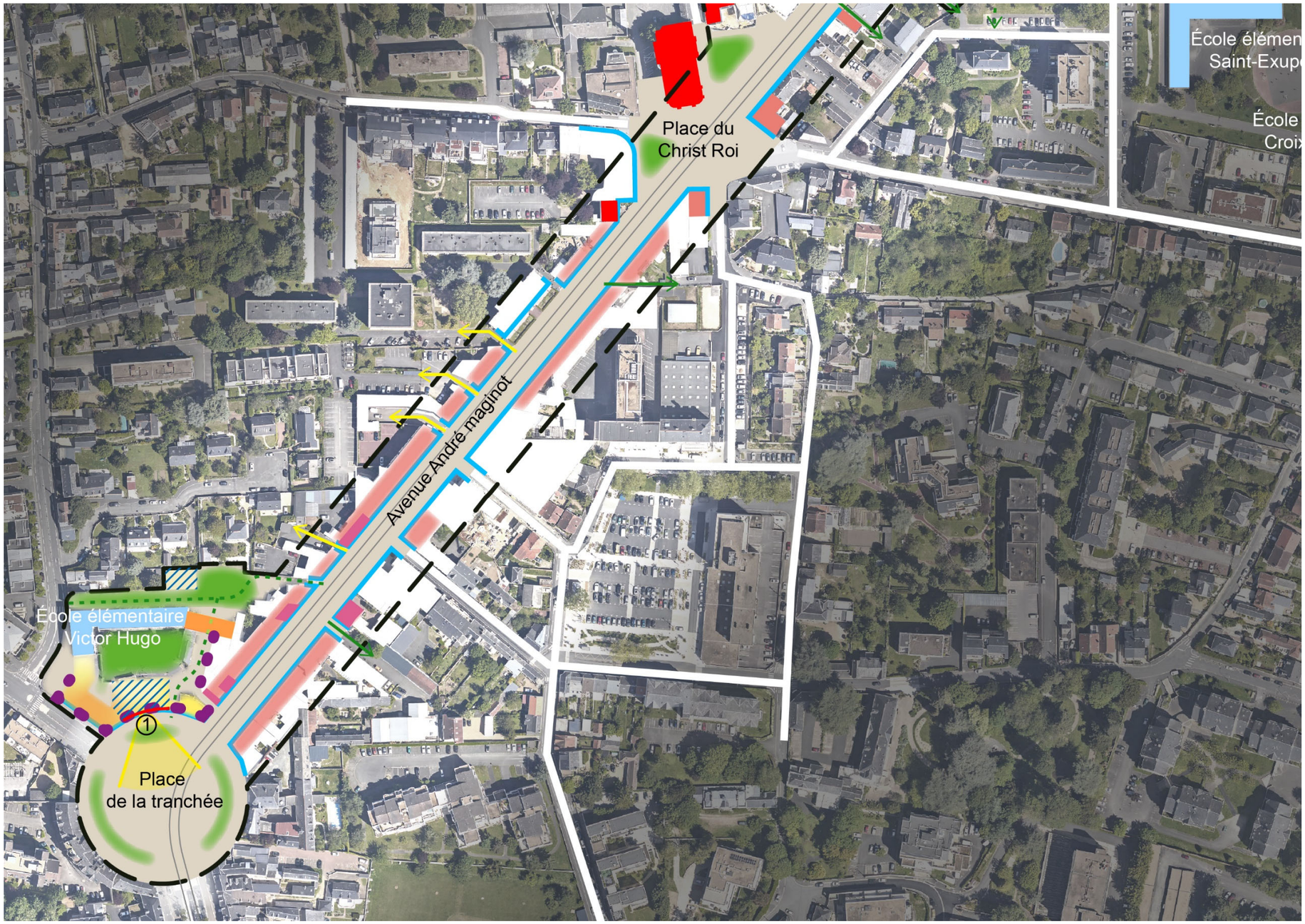


Les bâtiments identifiés dans la légende page suivante comme « bâti intéressant à prendre en compte dans le cadre d'un renouvellement » doivent répondre aux objectifs suivants : ils font partie intégrante du projet de renouvellement et peuvent à ce titre, être restaurés, réhabilités, restructurés ou partiellement démolis, afin de constituer une trace intéressante du passé dans le projet. Ainsi, leur volumétrie peut être modifiée et leur aspect extérieur évoluer pour répondre aux enjeux contemporains (normes, isolation thermique, accessibilité, etc.).

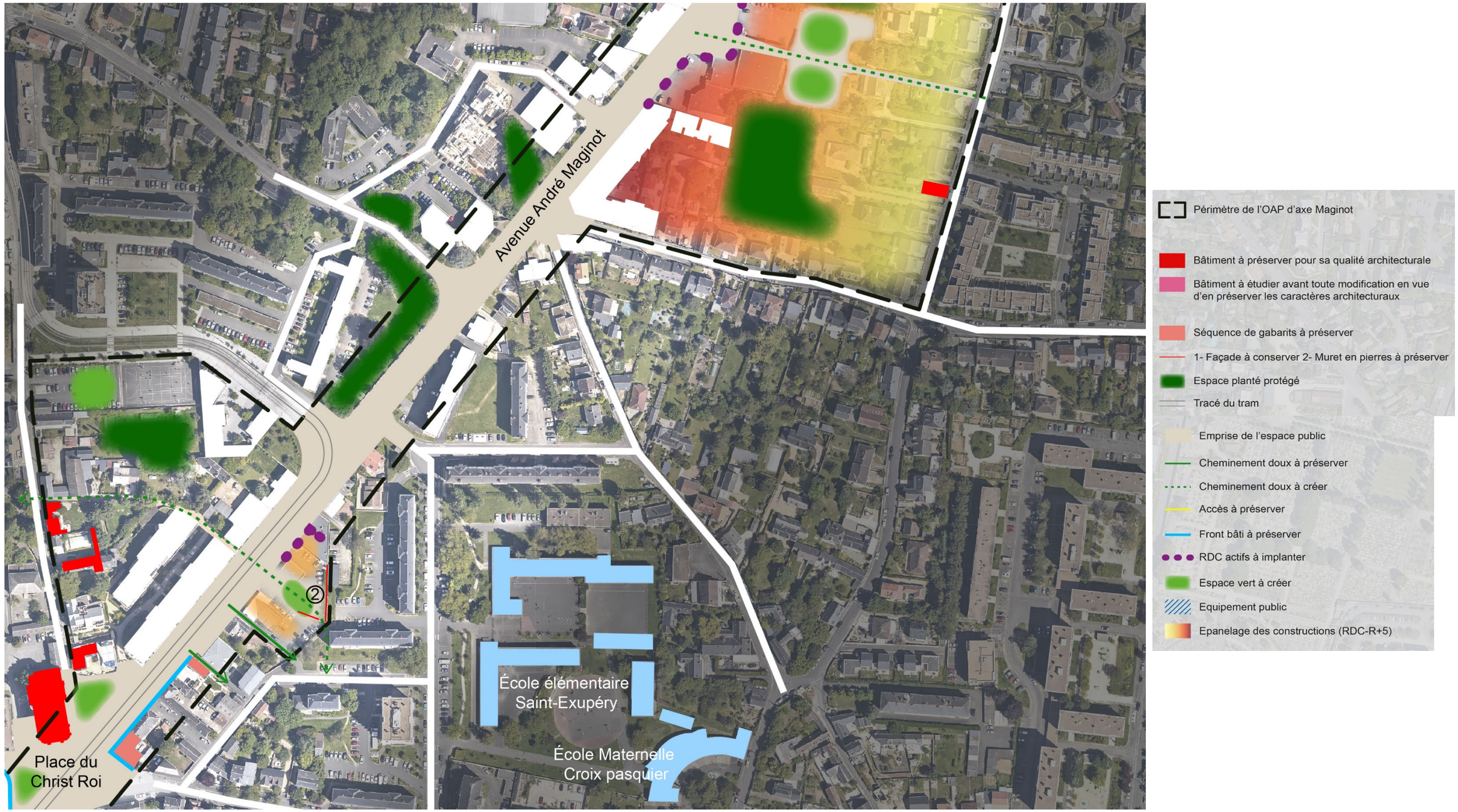
Une démolition totale du bâtiment peut être acceptée si et seulement si celui-ci a fait l'objet d'un sinistre important (incendie, état sanitaire dégradé, etc.).

❖ ORIENTATIONS GRAPHIQUES D'AMENAGEMENT : ZOOMS PAR SEQUENCES

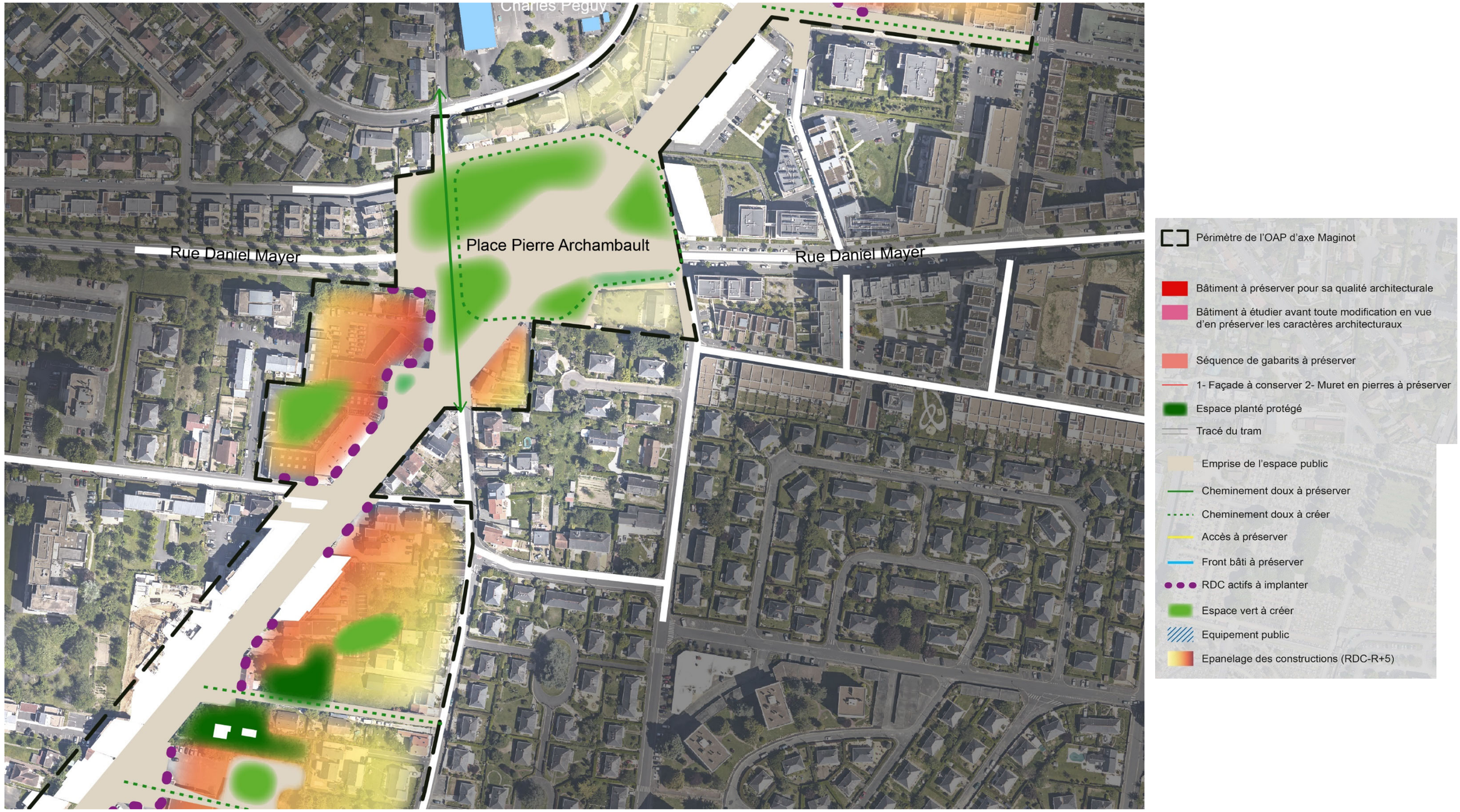
1- LES FAUBOURGS



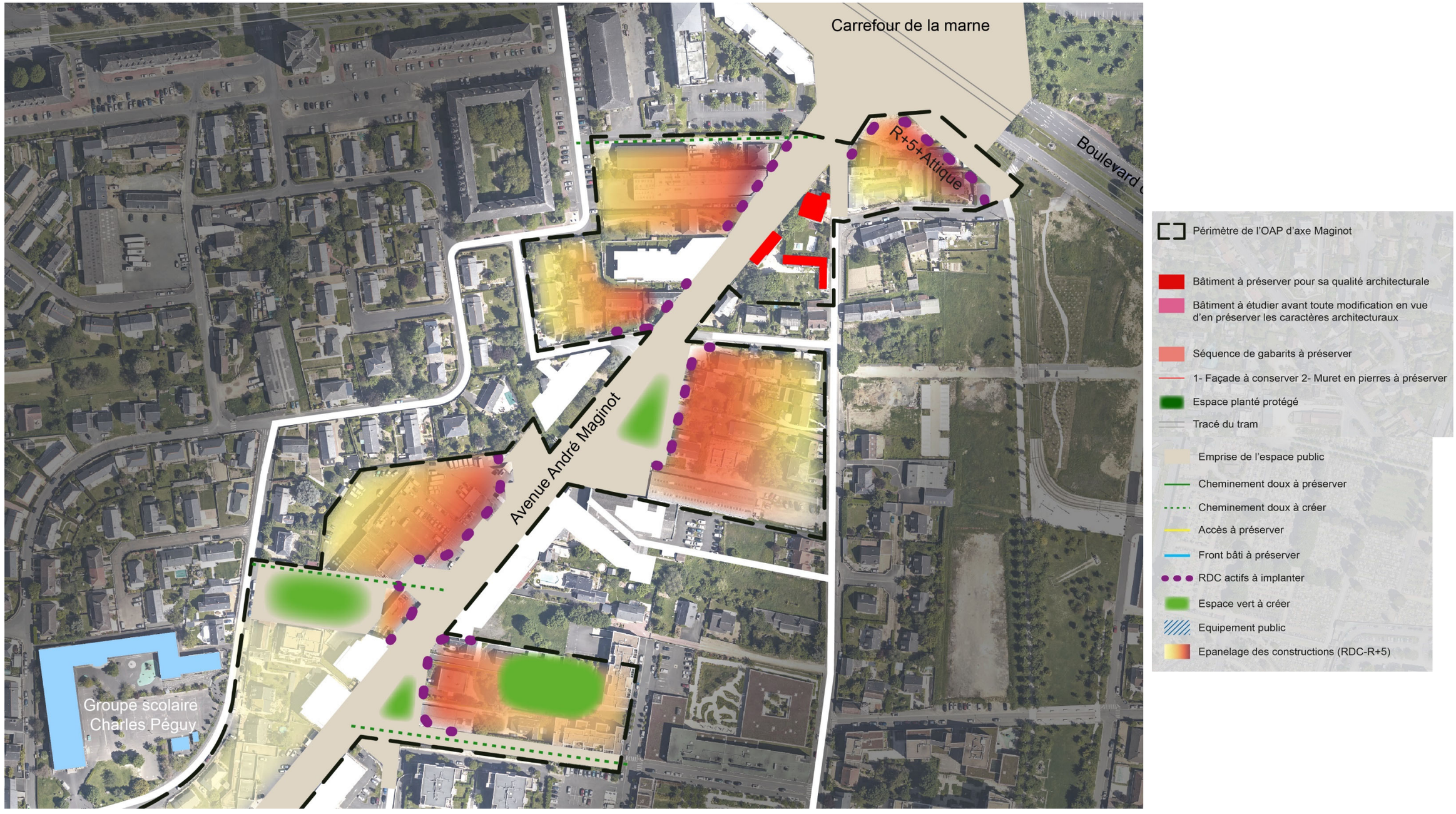
2- LA VILLE MIXTE



3- LE BOULEVARD URBAIN -01



4- LE BOULEVARD URBAIN -02



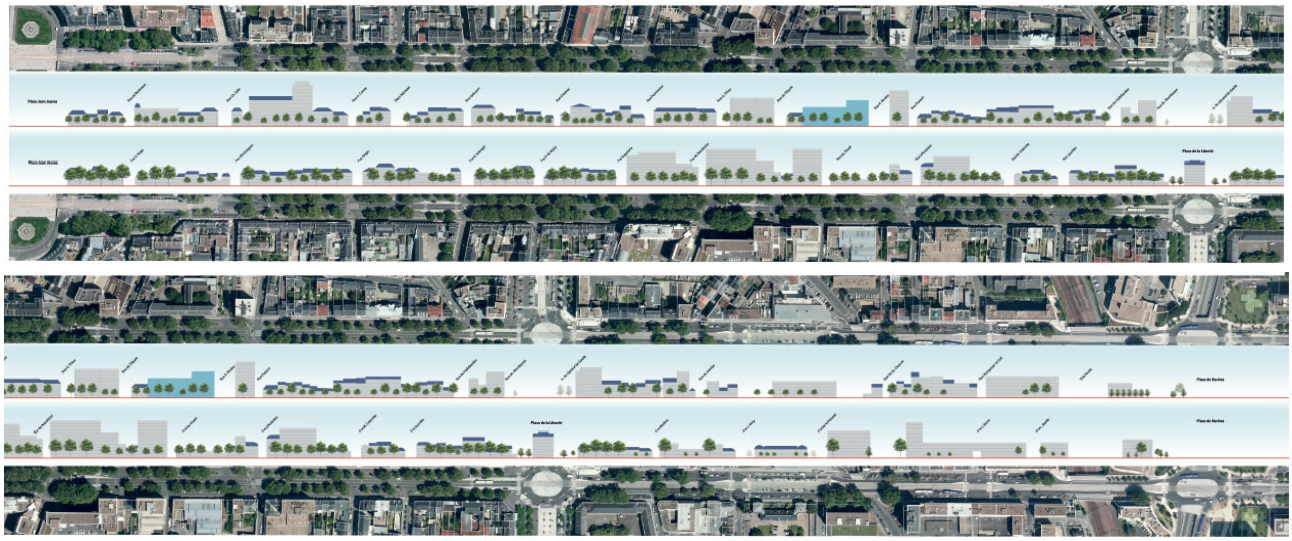
3 AVENUE GRAMMONT

❖ LE CONTEXTE

L'avenue de Grammont est un axe percé durant la seconde moitié du XVIIIe siècle par les ingénieurs du roi, à l'occasion du tracé de la route d'Espagne, elle se situe dans le prolongement de la Tranchée, de la rue Royale (rue Nationale) et est en grande partie réalisée sur un remblai. Plusieurs séquences sont identifiables :

- la place ordonnancée (place Jean Jaurès) ;
- l'avenue classique avec essentiellement des immeubles de ville traditionnels sur trois ou quatre niveaux, ainsi que des maisons ou des immeubles de faubourg plus modestes ;
- la ville haute avec des immeubles modernes sur quatre à six niveaux, ainsi que des maisons ou quelques immeubles de villes, plus anciens et plus petits en volume ;
- le faubourg moderne où domine l'immeuble de ville et la maison de ville (en particulier du début du siècle) ;
- la place carrefour composite (place de la Liberté), qui marque l'interaction entre trois quartiers différents : le Sanitas, la partie sud de Grammont et le quartier Febvotte ;
- la partie Sud avec deux tissus urbains très différents : les volumes du début du siècle, dans le prolongement d'une séquence déjà présente plus au Nord de la place de la Liberté, et des volumes «modernes», barres d'immeuble des années 60.

La très grande majorité des constructions sont implantées à l'alignement des voies et emprises publiques. On trouve quelques rares exceptions qui correspondent le plus souvent à des équipements publics, comme la gendarmerie ou l'immeuble du Cluzel. L'alignement d'arbres règne en maître sur l'avenue.



❖ LES OBJECTIFS

- Accompagner le renouvellement ponctuel de l'avenue avec une maitrise de la forme urbaine s'appuyant sur la caractérisation des séquences particulières.
- Prendre en compte les séquences bâties remarquables des différentes époques.
- Renforcer la place des circulations douces (itinéraire Loire à vélo).
- Réorganiser et valoriser les contre-allées.
- Redessiner l'espace public en cohérence avec les façades architecturées de l'avenue.
- Organiser la mutation urbaine tout en prenant les mesures pertinentes pour limiter la vulnérabilité des personnes, des activités et des biens face aux risques d'inondation

❖

❖ LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

ESPACE PUBLICS-CIRCULATIONS DOUCES

Espace publics

Valoriser les espaces publics majeurs :

- l'articulation Boisdenier/Grammont/Galpin-Thiou en paysageant les marges de recul des bâtiments ;
- la place Michelet avec diminution de l'impact de la voiture et valorisation des seuils des espaces commerciaux et trame végétale très composée (à l'image de la place du 19 siècle) ;
- les deux rives de la place de la Liberté ;
- la place de Verdun en gardant l'effet de symétrie et en développant un meilleur rapport au Cher.

Circulations douces

Mieux intégrer et rendre lisibles les espaces réservés aux circulations douces dans le cadre du réaménagement des contre-allées et dans la perspective d'assurer une meilleure fluidité sur l'itinéraire urbain de "Loire à vélo".

Renforcer le maillage et la lisibilité de circulations douces aux abords des places (place de la liberté, place Michelet et place de Verdun).

PROGRAMMATION URBAINE

Offre complémentaire d'habitat.

Renforcement du linéaire commercial.

PAYSAGE ET FORME URBAINE

Forme urbaine

Conserver les éléments d'architecture qualifiant de l'avenue : l'école, la gendarmerie, immeuble de ville, immeuble de faubourg, maison de ville.

Respecter l'ordonnancement le gabarit et le style architecturale de référence des différentes séquences existantes de part et d'autre de l'axe dans le processus d'évolution urbaine de l'axe.

Maintenir l'hétérogénéité des hauteurs et notamment des émergences ponctuelles.

Permettre l'apport de nouvelles émergences ponctuelles, dans l'esprit des hauteurs existantes.

Trame végétale

Maintenir et renforcer les alignements d'arbres, élément structurant de la composition paysagère de l'avenue.

Mettre en valeur les clôtures et leur accompagnement végétal (rue Auguste Comte…).

Conserver les arbres isolés remarquables.

Renforcer la qualité et la composition de la trame végétale et paysagère notamment place Michelet, place de la Liberté et place de Verdun.

❖ ORIENTATIONS GRAPHIQUES D'AMENAGEMENT



- Bâtiment identifié dans le P.S.M.V.
- Bâtiment à préserver pour sa qualité architecturale
- Bâti intéressant à prendre en compte dans le cadre d'un renouvellement
- Gabarit à conserver (hauteur sous faitage actuelle)
- Alignement d'arbres à créer
- Espace végétal à protéger en coeur d'ilot (inconstuctible)
- Espace public minéral participant de la composition urbaine
- Espace public minéral à améliorer

- Ilots urbains
- R+3 — Immeuble collectif existant (gabarit constant/hauteur actuelle)
- Proposition de nouveaux alignements
- Secteur étude particulière - OAP / plan de masse / concours / étude urbaines
- 7 m — Principes de nouvelles hauteurs à l'égout ou l'acrotère

Les bâtiments identifiés dans la légende page suivante comme « bâti intéressant à prendre en compte dans le cadre d'un renouvellement » doivent répondre aux objectifs suivants : ils font partie intégrante du projet de renouvellement et peuvent à ce titre, être restaurés, réhabilités, restructurés ou partiellement démolis, afin de constituer une trace intéressante du passé dans le projet. Ainsi, leur volumétrie peut être modifiée et leur aspect extérieur évoluer pour répondre aux enjeux contemporains (normes, isolation thermique, accessibilité, etc.).

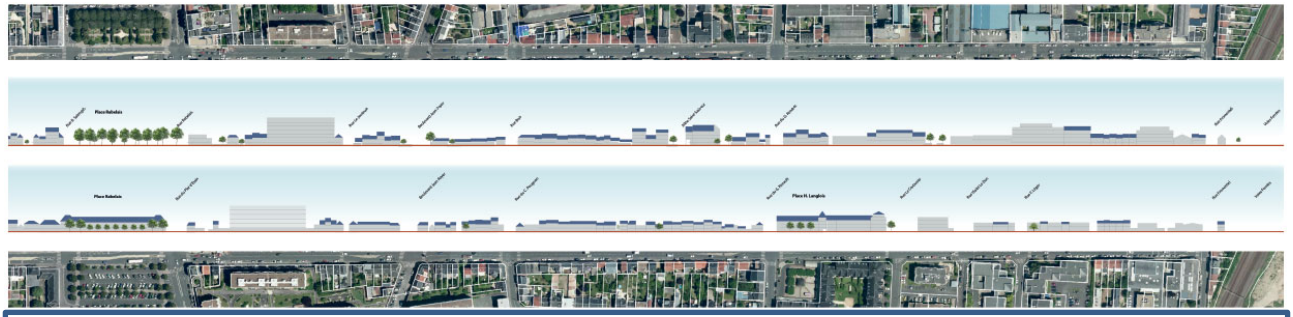
Une démolition totale du bâtiment peut être acceptée si et seulement si celui-ci a fait l'objet d'un sinistre important (incendie, état sanitaire dégradé, etc.).

4 RUES GIRAUDEAU/BOYER

❖ LE CONTEXTE

La rue Giraudeau est un axe récent constitué en parallèle de la rue Auguste Chevalier à partir de la fin du XIXe siècle et du début du XXe siècle. La partie Nord, la rue Léon Boyer, est plus ancienne et correspondait à la limite Ouest de l'enceinte de Châteauneuf, elle faisait l'interface avec le faubourg Léon Boyer.

Plusieurs séquences sont identifiables : le faubourg Boyer, la porte Saint-Eloi, la rue commerçante, la place composée (place Rabelais), le faubourg Giraudeau, la ville active et hétérogène.
Sur l'axe Giraudeau-Boyer l'implantation des constructions par rapport à la voie est relativement régulière et dessine un axe cohérent, qui trouve cependant une grande variété dans les volumes et notamment les hauteurs. Ainsi la partie nord est davantage structurée par le bâti ancien, étroit et peu haut (avec un parcellaire classique) qui se trouvait dans les limites Ouest du bourg de Chateauneuf, tandis que la partie Sud est clairement le fruit d'une urbanisation plus tardive avec des volumes plus hauts et un parcellaire plus large. Les hauteurs sont donc très variables, allant de la simple maison de ville construite en rez-de-chaussée uniquement, à l'immeuble plus dense, sans pour autant aller sur des hauteurs équivalentes aux immeubles de grande hauteur présents dans la ville par ailleurs.
L'absence de traitement uniforme de l'espace public ou d'une trame paysagère (alignement d'arbres par exemple) se ressent sur l'axe. Les trottoirs sont larges, mais la chaussée circulée par les voitures n'est atténuée par aucun dispositif végétal, ce qui engendre un paysage très minéral et parfois même routier. Deux places aménagées ponctuent le paysage minéral d'une touche végétale importante : les places Rabelais et Nicolas Frumeaud, toutes deux aménagées avec des aires de stationnement et des squares publics.
Cet axe majeur qui permet une lecture Nord-Sud des différentes époques d'urbanisation est amené à poursuivre son évolution. L'enjeu d'une OAP d'axe à large échelle est donc de pouvoir resituer chaque projet à venir dans sa séquence urbaine de référence afin d'assurer une cohérence d'ensemble dans le processus de renouvellement urbain.



❖ LES OBJECTIFS

- Anticiper le renouvellement de l'axe à travers la diversité des formes et des fonctions.
- Au Nord accompagner le renouvellement dans le respect de l'architecture de faubourg en articulation avec le secteur sauvegardé.
- Accompagner l'insertion du tramway dans le respect de la structure du quartier Rabelais (valorisation des commerces et des équipements publics).
- Organiser le renouvellement de la partie Sud de l'axe en maintenant la mixité des fonctions et en prenant en compte les volumétries et les caractéristiques du faubourg.
- Organiser la mutation urbaine tout en prenant les mesures pertinentes pour limiter la vulnérabilité des personnes, des activités et des biens face aux risques d'inondation.

❖ LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

MAILLAGE ET TRAME VIAIRE

Voirie

Requalifier et prolonger le réseau viaire existant principalement au Sud du boulevard Jean Royer pour redéfinir et irriguer les îlots :

- établissement d'un nouveau lien au Sud de la rue Auguste Perret en direction de la rue Giraudeau ;
- établissement d'un nouveau lien entre la rue Auguste Chevallier et la rue Giraudeau en s'appuyant sur la prolongation Ouest de l'allée Saint-Sauveur ;
- aménagement d'une liaison entre la rue Auguste Chevallier et la rue Franklin Roosevelt et la rue Giraudeau, au Nord de l'hôtel des ventes.

Espace public

Saint-Eloi : s'appuyer sur le futur projet d'insertion du tramway pour recomposer cet espace public majeur à l'articulation du SPR (Site Patrimonial Remarquable) et introduisant la séquence active du quartier Giraudeau.

Place Rabelais : valoriser la partie Ouest du site en affirmant la composition et la trame végétale et en atténuant son caractère routier (utilisation de matériaux nobles dans traitement du sol…).

Traiter l'articulation rue du Général Renault/rue Giraudeau : atténuer son caractère routier.

PROGRAMMATION URBAINE

Typologie diversifiée de logements: habitat collectif, intermédiaire et ponctuellement habitat.

Mixité habitat/commerces de proximité.

Square.

PAYSAGE ET FORME URBAINE

Forme urbaine

Conserver les éléments d'architecture qualifiant de l'avenue :

- la composition bâtie autour de la place Rabelais ;
- les maisons de maître avec leur jardin qui constituent de véritables respirations paysagères le long de l'axe ;
- les immeubles et maisons de faubourg dans le prolongement du site patrimonial remarquable (SPR) ;
- les séquences cohérentes de particuliers tourangeaux.

Redimensionner les îlots au Sud du boulevard Jean Royer à partir de la définition d'une nouvelle trame urbaine et dans la perspective d'une évolution des fonctions.

Poursuivre l'implantation des constructions à l'alignement afin de préserver la logique des cœurs d'îlots végétalisés.

Composer les hauteurs en cohérence avec la trame bâtie ancienne et autoriser les volumes les plus importants au Sud de la rue dans le cadre de la poursuite de la restructuration des îlots d'activités.

Éviter l'effet de masse des bâtiments en gardant des largeurs de pignons modérées (inférieures à 15 m) en cohérence avec le contexte.

Trame végétale et paysagère

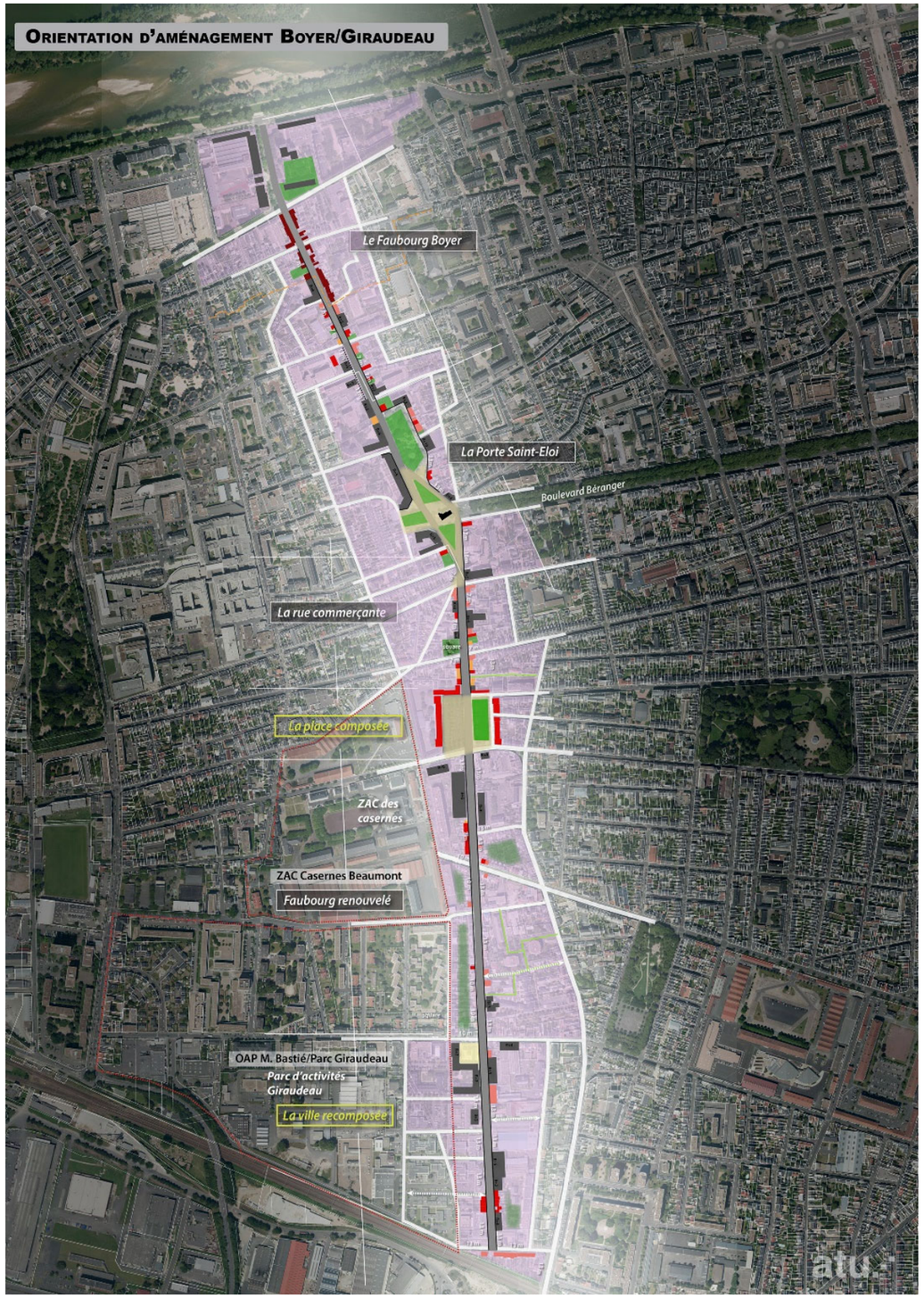
Maintenir les espaces jardins des maisons de maître présents le long de l'axe.

Conserver les arbres isolés remarquables.

Renforcer la qualité et la composition de la trame végétale et paysagère notamment en rive Ouest de la place Rabelais.

Conserver la trame végétale des cœurs d'îlot riverains de l'axe, présents principalement au Sud du boulevard Jean Royer.

❖ ORIENTATIONS GRAPHIQUES D'AMENAGEMENT



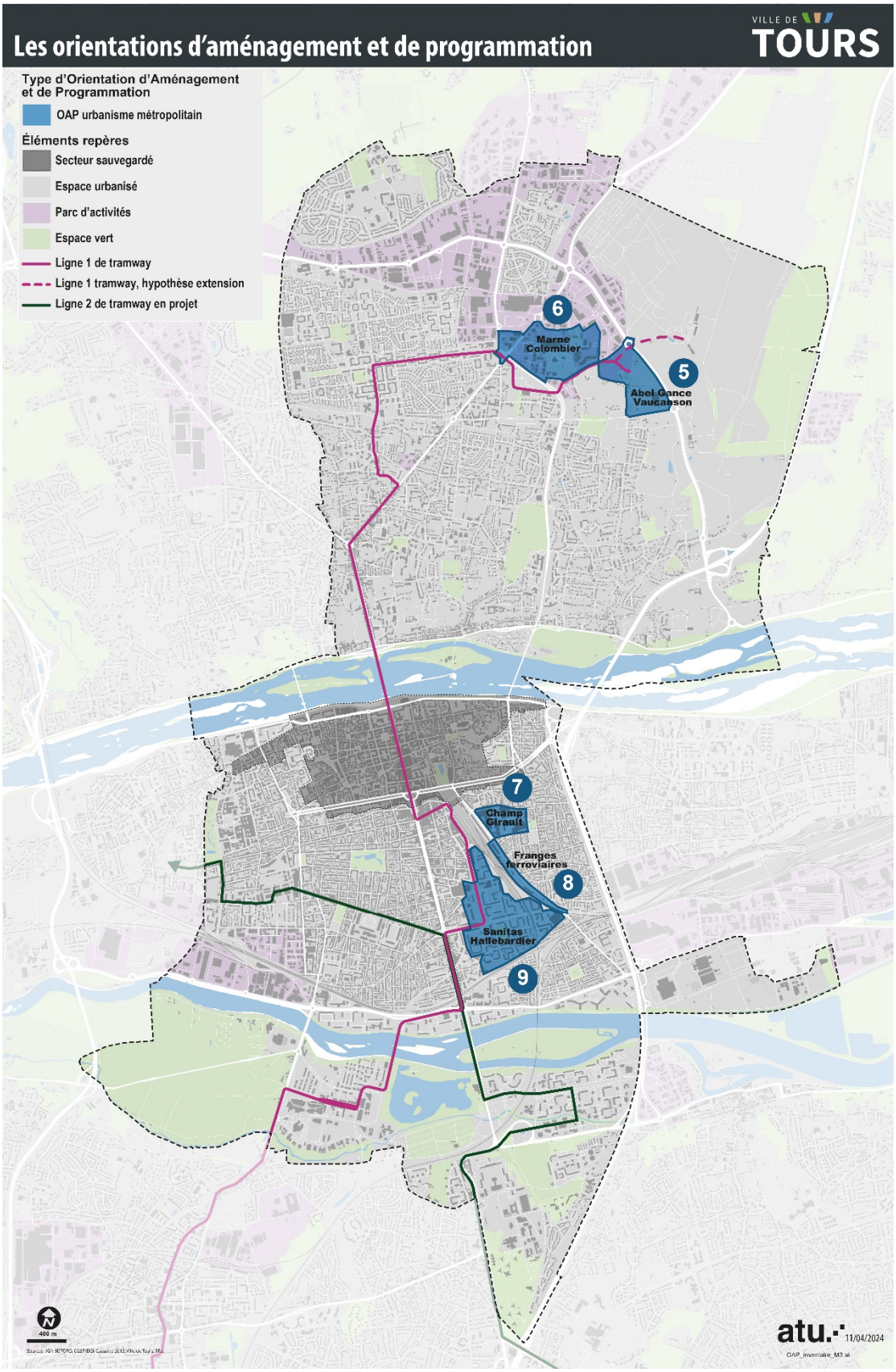
- Bâtiment identifié dans le P.S.M.V.
- Bâtiment à préserver pour sa qualité architecturale
- Gabarit à conserver (hauteur sous faitage actuelle)
- Bâti intéressant à prendre en compte dans le cadre d'un renouvellement
- Alignement d'arbres à créer
- Espace végétal à protéger en coeur d'ilot (inconstuctible)
- Espace public minéral participant de la composition urbaine
- Espace public minéral à améliorer
- Proposition d'emplacements réservés pour assurer la desserte des ilots et le désenclavement de l'avenue
- Venelle ou impasse participants aux circulations dans un ilot, à préserver ou à créer

- Ilots urbains
- R+3 — Immeuble collectif existant (gabarit constant/hauteur actuelle)
- Proposition de nouveaux alignements
- Secteur étude particulière - OAP / plan de masse / concours / étude urbaines
- 7 m — Principes de nouvelles hauteurs à l'égout ou l'acrotère
- Limite sud du P.S.M.V.

Les bâtiments identifiés dans la légende page suivante comme « bâti intéressant à prendre en compte dans le cadre d'un renouvellement » doivent répondre aux objectifs suivants : ils font partie intégrante du projet de renouvellement et peuvent à ce titre, être restaurés, réhabilités, restructurés ou partiellement démolis, afin de constituer une trace intéressante du passé dans le projet. Ainsi, leur volumétrie peut être modifiée et leur aspect extérieur évoluer pour répondre aux enjeux contemporains (normes, isolation thermique, accessibilité, etc.).

Une démolition totale du bâtiment peut être acceptée si et seulement si celui-ci a fait l'objet d'un sinistre important (incendie, état sanitaire dégradé, etc.).

CHAPITRE 3 : L'URBANISME METROPOLITAIN


Les orientations d'aménagement et de programmation
VILLE DE TOURS
Type d'Orientation d'Aménagement et de Programmation
OAP urbanisme métropolitain
Éléments repères
Secteur sauvegardé
Espace urbanisé
Parc d'activités
Espace vert
Ligne 1 de tramway
Ligne 1 tramway, hypothèse extension
Ligne 2 de tramway en projet
6
Marne Colombier
5
Abel Gance Vaucanson
7
Champ Girault
Franges ferroviaires
8
Sanitas Hallebardier
9
400 m
atu.
11/04/2024

5 VAUCANSON/ABEL GANCE

❖ LE CONTEXTE

Le site de projet Vaucanson/Abel Gance s'inscrit dans un espace délimité d'Est en Ouest par le boulevard Abel Gance et les rues de la Presle et de la Chambrerie. La limite Sud est assurée par la rue Daniel Mayer voie structurante inter-quartier.

L'ensemble se caractérise par :

- la présence de disponibilités foncières à proximité des lieux d'échanges ;
- l'existence de poches d'habitat le long des rues de la Presle et de la Chambrerie avec des caractéristiques rurales encore présentes ;
- l'implantation de services liés aux déplacements (centre de maintenance et terminus de la ligne de tramway, parking-relais) ;
- un complexe de loisirs récemment construits.

Par ailleurs le site est marqué par la proximité d'un futur quartier programmé à l'Ouest (les Hauts de Sainte-Radegonde) et celui de l'aéroport à l'Est dont le renforcement est envisagé dans sa partie civile.

Dans ce contexte, l'évolution du site doit s'envisager en prenant en compte des enjeux forts de mobilité et des caractéristiques locales dans l'apport d'une offre nouvelle d'habitat.



❖ LES OBJECTIFS

- Anticiper les enjeux de mobilité et d'intermodalité autour de l'évolution de l'aéroport, du prolongement de la ligne de tramway et la constitution d'un pôle de loisirs.
- Organiser le quartier pour permettre le développement des infrastructures de mobilité (le centre de maintenance, le parking-relais et la gare routière).
- Poursuivre la constitution d'un pôle de loisirs et de services.
- Prendre en compte la perception du vallon dans la forme et le programme d'habitat.

❖ LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

MOBILITE ET TRAME VIAIRE

Stabiliser la trame viaire existante et la calibrer pour accueillir de nouveaux usages liés à l'habitat.

Intégrer l'hypothèse de l'extension de la ligne 1 du tramway en direction de l'aéroport.

Anticiper une éventuelle extension du parking relais.

Prendre en compte les besoins fonciers liés au développement du pôle de maintenance (à l'Ouest du bâtiment technique existant).

Prévoir au Sud du rond-point l'intégration d'un pôle intermodal.

Promouvoir et optimiser la gestion mutualisée du stationnement.

PROGRAMMATION URBAINE

Diversifier l'offre de service liée aux transports et notamment à la proximité de l'aéroport.

Introduire de l'habitat dans les parties en interface avec le projet des Hauts de Sainte-Radegonde.

Valoriser un espace dédié au loisir, au commerce et à l'hébergement touristique autour de l'espace Méliès.

Permettre le développement du centre de maintenance du tramway.

PAYSAGE ET FORME URBAINE

Composition urbaine

Intégrer des architectures contemporaines et innovantes, dans une volumétrie cadrée par la proximité de l'aéroport, notamment au Sud du rond-point dans l'espace réservé au développement urbain en lien avec un pôle de mobilité.

Qualifier les espaces publics stratégiques :

- au Nord du site, à l'interface du pôle intermodal et des fonctions de loisirs ;
- au centre à l'intersection des rues de la Chambrerie et de la Presle en interface des fonctions de loisirs et commerciales et de l'habitat.

Développer l'offre d'habitat nouvelle en fonction des caractéristiques du site :

- développer les volumes les plus importants pour construire la façade urbaine le long de la rue Daniel Mayer ;
- opter pour des volumes intermédiaires dans la partie centrale du site ;
- rester dans un volume bas au Nord en lien avec l'habitat individuel existant.

Rue de la Chambrerie, s'inspirer de l'identité rurale du contexte pour intégrer les futures constructions (implantations, murs de clôtures, séquences végétales…).

Trame végétale et paysagère

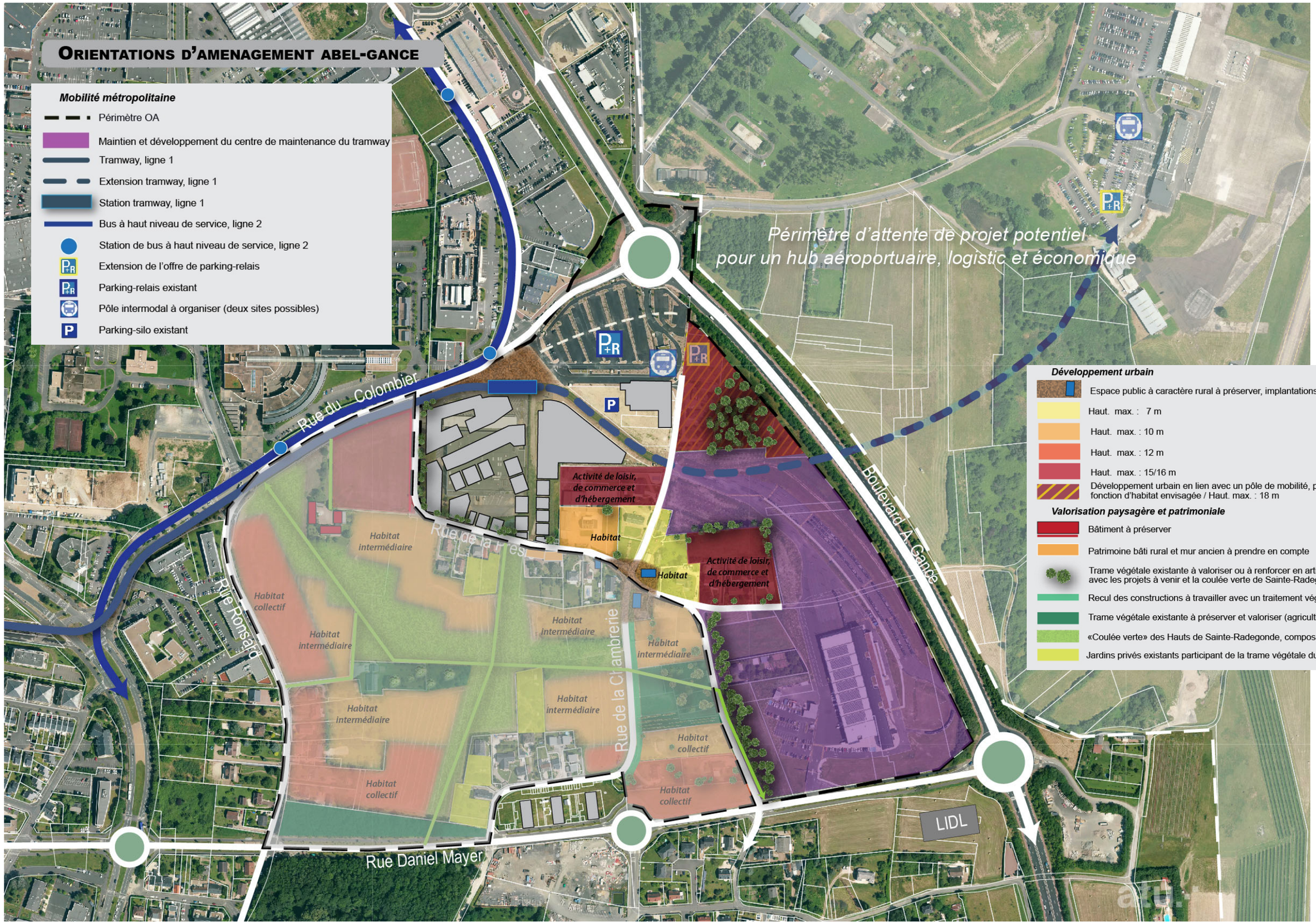
Renforcer et protéger la trame végétale à l'extrémité Nord-Est du site.

Développer la trame végétale en lien et en cohérence avec le projet de coulée verte du futur quartier paysager des Hauts de Sainte-Radegonde avec une trame végétale qui s'inscrit dans la continuité du vallon.

Traiter la rue de la Chambrerie en accord avec le contexte rural et observer un recul en parti Est afin d'introduire un traitement végétal marquant.

Composer les nouveaux éléments de programme avec le paysage existant et notamment les espaces naturels.

❖ ORIENTATIONS GRAPHIQUES D'AMENAGEMENT



6 MARNE/COLOMBIER

❖ LE CONTEXTE

Le site de projet Marne/Colombier constitue une partie de la zone d'activité Tours Nord Synergie et plus largement une partie des espaces économiques de Tours Nord. Aménagée progressivement depuis les années 1960 et d'abord située en périphérie de la ville, la zone commerciale a été rattrapée par l'urbanisation et se trouve désormais insérée dans le contexte urbain. Mais elle reste une enclave fortement monofonctionnelle occupée par de grands espaces commerciaux et dominée par la voiture. L'espace est très peu accueillant pour le piéton ou le cycliste. L'architecture standardisée, la faible présence du végétal et les larges infrastructures routières difficilement franchissables renforcent l'effet de rupture. La rupture est également paysagère et écologique. La naturalité de la zone est particulièrement faible. Sa forte imperméabilisation due à l'emprise de plusieurs grands bâtiments et à d'importantes nappes de parkings la soumet fortement aux phénomènes d'îlots de chaleur urbain.

Le site de projet Marne/Colombier concerne une vaste emprise en cours de mutation au sein de la zone commerciale et délimitée par trois grands axes structurants à l'échelle de la ville : le boulevard du Maréchal Juin, l'avenue Gustave Eiffel et l'avenue Maginot. À l'interface, la place de la Marne constitue un espace d'articulation, de seuil d'entrée de ville, lieu de passage du tramway avec une station d'arrêt (station Marne).

Le site de projet concerne plusieurs îlots hétérogènes :

- les parties Nord et Est de la rue Védrines, rue ancienne où cohabitent habitat individuel, fonctions commerciales, et une ancienne ferme, témoignage de l'activité agricole passée ;
- le site du Colombier correspond à une ancienne ferme dépendant de l'abbaye de Marmoutier, lieu d'implantation d'un important programme d'habitat composé de maisons individuelles denses et logements collectifs qui a su mettre en valeur le patrimoine ;
- le site du mess des officiers entouré de son parc arboré ;
- le pôle commercial de l'Horloge, enclavé dans sa partie Est ;
- de grandes emprises commerciales de part et d'autre de l'avenue Maginot qui constituent une partie de la séquence économique de cet axe métropolitain et la façade Est de l'avenue Gustave Eiffel, autre axe métropolitain, support d'un projet de renouvellement urbain vers de l'habitat, à toute proximité sur le site Gelco

Le site de projet Marne/Colombier est bordé au Sud par des secteurs en renouvellement : Le quartier Monconseil accueillant autour de 1200 nouveaux logements, des espaces et équipements publics et le parc de la Grenouillère qui ouvre une connexion vers le site Marne/Colombier, ainsi que le Projet Urbain Partenarial (PUP) des Hauts de Sainte-Radegonde, (environ 25,9ha situés entre la rue du Colombier et le boulevard Daniel Mayer) qui proposera une nouvelle offre de logement à dominante collective. Ce dernier projet met en valeur le caractère naturel du site et offre des espaces publics végétalisés variés et de qualité autour d'une large promenade centrale qui s'ouvre au Nord sur le parvis du Lycée Vaucanson.



❖ LES OBJECTIFS

- Accompagner le renouvellement, la diversification et l'innovation d'une zone d'activités commerciales en perte d'attractivité.
- Affirmer la diversité et la mixité des fonctions urbaines (commerces, logement, service).
- Donner toute sa place à la trame végétale et paysagère.
- Requalifier les espaces publics et la voirie, le long des grands axes qu'à l'intérieur des quartiers en vue de renforcer les circulations douces inter-quartiers et de végétaliser
- Redéfinir la trame urbaine et améliorer la qualité urbaine et architecturale aux abords de la place de la Marne et en façade des axes structurants et dans les ilots
- Prendre en compte le réchauffement climatique, les risques environnementaux et les nuisances en développant un urbanisme bioclimatique
- Préserver le patrimoine bâti et végétal existant

❖ LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

MAILLAGE ET TRAME VIAIRE

Dans ce quartier, la place du piéton est aujourd'hui délaissée au profit de la voiture, omniprésente. Le projet propose de se reconnecter à l'échelle du piéton à travers plusieurs actions :

- Renforcer la place dédiée aux modes actifs et aux plantations sur les axes métropolitains reliant le site de projet aux quartiers environnants :
  - Sur la place de la Marne en interface avec les grandes voies d'entrée de ville ;
  - Le long du boulevard du Maréchal Juin, en lien avec le quartier Monconseil et notamment le parc de la Grenouillère et la rue Yourcenar, prolongement de la rue Louis Blériot ;
  - Le long des avenues Maginot et Gustave Eiffel
- Créer des espaces publics dans le prolongement de ceux existants pour relier le futur quartier aux espaces urbains environnants : création d'un parvis végétalisé dans le prolongement de la place de la Marne, création d'un espace public pouvant être support d'un équipement dans le prolongement du parc de la Grenouillère du quartier Monconseil
- Développer un réseau de voiries secondaires qui permettent à la fois de redécouper ces grands ilots, de les relier les îlots entre eux et aux grandes avenues mais également de mieux composer les opérations en interne
- Préserver et valoriser la rue Védrines, axe Nord-Sud historique
- Créer un réseau de venelles support de cheminements doux et/ou partagé qui dessert les intérieurs des îlots.
- Limiter l'impact des nappes de stationnement en surface et déterminer des espaces privilégiés de gestion du stationnement à l'échelle du site.

TRAME VEGETALE ET PAYSAGERE

- Prolonger et déployer une trame paysagère structurante, support de déplacements actifs :
  - à travers l'aménagement d'un mail piéton Est-Ouest depuis la promenade des Hauts de Sainte- Radegonde, en passant par le parvis requalifié et végétalisé du lycée Vaucanson, par les espaces arborés du mess des officier et par les futurs cœurs d'ilots végétalisés jusqu'à l'Avenue Maginot
  - le long de la rue Védrines, rue historique qui longe des parcelles arborées dont la dominante végétale doit être préservée ;
  - par la création d'un mail piéton paysager traversant l'îlot Ouest, de la place de la Marne et l'arrêt du tramway au parking du Auchan.
  - Mettre en valeur les espaces en eau et favoriser l'infiltration des eaux pluviales en préserver ou en créant des espaces en pleine terre
- Implanter les constructions en retrait le long des axes majeurs (bd Maréchal Juin, avenue Maginot, avenue Gustave Eiffel) pour permettre le traitement paysager et l'accompagnement végétal des marges de recul.
- Porter une attention particulière à la qualité des clôtures, à végétaliser au maximum.
- Désimperméabiliser et végétaliser les parkings afin de lutter contre les îlots de chaleur.
- S'appuyer sur la mixité programmatique pour dessiner des espaces aux usages et ambiances variés.
- Créer des cœurs d'ilots végétalisés et apaisés en contrepoint des axes en périphérie des sites de projet

PROGRAMMATION URBAINE

- Diversifier l'offre commerciale et promouvoir la diversité des fonctions : loisirs, commerces, services, bureaux, artisanat.
- Encourager le développement de logements tout en veillant à la bonne cohabitation des différentes fonctions.
- Implanter un équipement ou un espace public, connecté au carrefour de la Marne, au Bd du Maréchal Juin et dans la continuité du quartier Monconseil afin d'accompagner le public vers le cœur d'îlot où se développeront une série de divers services et commerces.

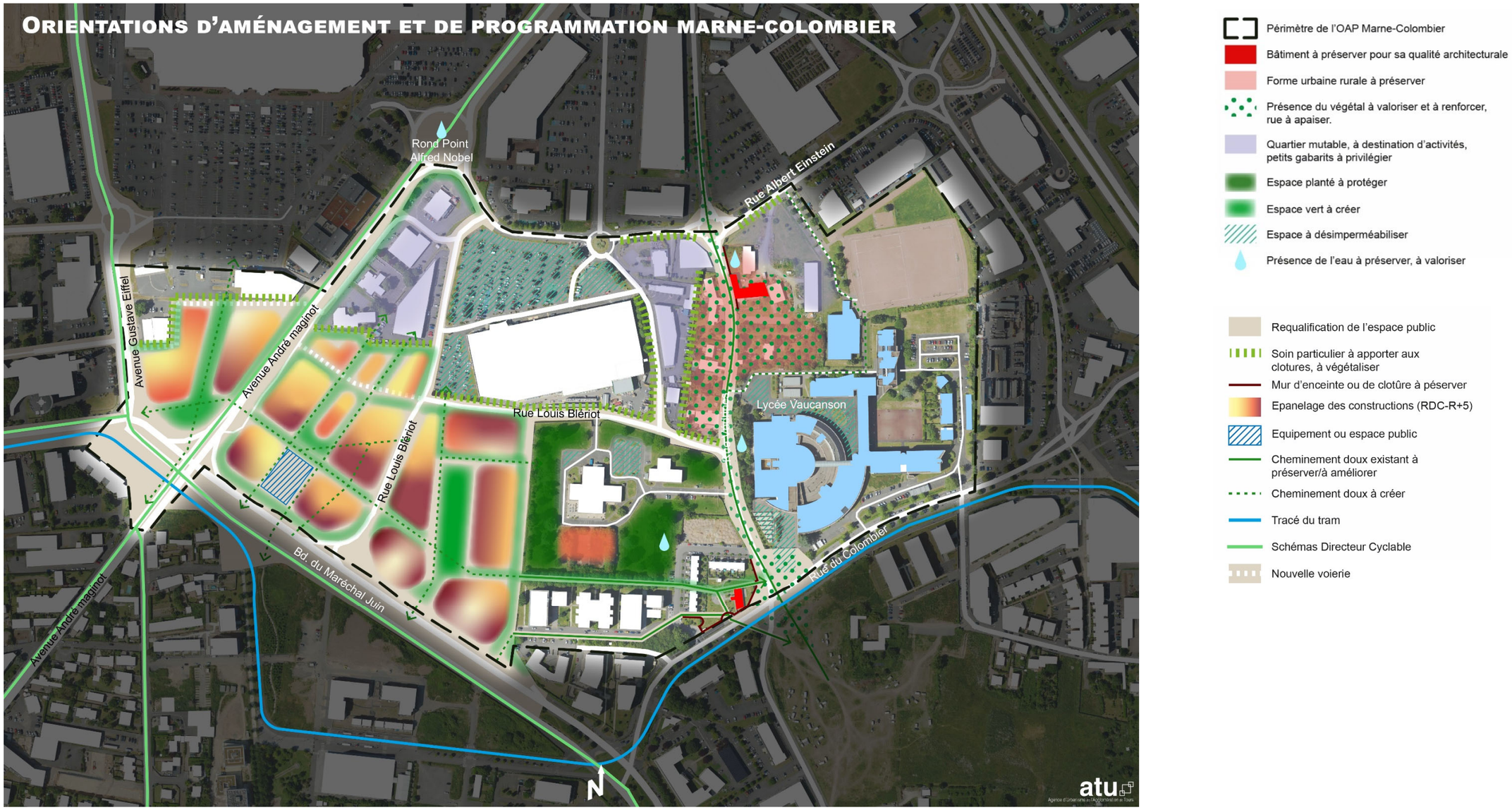
- Animer l'espace public en développant des rez-de-chaussée actifs le long des grands axes et autour de certains cœurs d'ilots

FORME URBAINE

- Composer les projets à partir des espaces publics existants et futurs et de leur diversité :
  - Créer des nouvelles façades urbaines discontinues le long des grands axes (Maginot, Juin) support des rez-de-chaussée actifs
  - Soigner les façades donnant sur les cœurs d'ilots
- Composer des îlots ouverts aux densités et hauteurs mesurées et variées, permettant des perspectives visuelles et des percées physiques inter-quartier et structurer des façades de l'axe paysager d'orientation Est-Ouest en privilégiant les îlots ouverts.
- Proposer une graduation des hauteurs et des fonctions permettant de lire plusieurs façades :
  - des hauteurs maximales le long des grands espaces du Boulevard du Maréchal Juin et des grands espaces publics (coulée verte) tout en proposant des alternances de hauteurs afin d'éviter un front opaque.
  - des hauteurs moins importantes vers l'arrière des ilots (nord/est des rues Blériot et Follereau) et de part et d'autre de la rue Védrines.
- Intégrer des dispositifs de gestion du stationnement automobile dans les bâtiments
- Préserver le patrimoine bâti rural existant aux extrémités Nord-Est (ancienne ferme avec son point d'eau et son mur de clôture) et Sud-Ouest de la rue Védrines (site du Colombier avec sa grange et son porche-pigeonnier, et son mur d'enceinte).

- Porter une attention particulière à l'architecture des futurs bâtiments :
  - Le choix devra se porter sur des matériaux durables et de qualité, mettant en valeur la volumétrie des bâtiments et en évitant un effet d'échantillonnage.
  - Intégrer les principes de l'architecture bioclimatique (orientation du bâtiment, ouvertures, qualité d'usage, performance thermique des parois, etc.)
  - Proposer des typologies de bâti pouvant muter dans le temps, en fonction des usage

❖ ORIENTATIONS GRAPHIQUES D'AMENAGEMENT



Les hauteurs exprimées dans la légende sont des ordres de grandeur donnés (de l'ordre de).
Les affectations programmatiques exprimées sur le document graphique sont des affectations dominantes.

7 CHAMP GIRAULT

❖ LE CONTEXTE

Le site de Champ Girault constitue un trait d'union entre deux espaces urbains contrastés en termes de volumes bâtis et de fonctions :

- le quartier Velpeau, avec un tissu du XIXe siècle de maisons de ville ;
- le quartier de la gare (Edouard Vaillant) composé de grands immeubles de bureaux.

Il se compose d'une série d'immeubles à vocation d'habitat d'activités tertiaires et de services présentant les caractéristiques architecturales des années 70 et 80, de grands et hauts volumes (R+7 à R+10), des façades tramées avec un principe de structure apparente en façade (matériaux béton essentiellement, métal pour les réhabilitations récentes).

Il s'organise à partir d'une trame viaire Nord-Sud, structurante à l'échelle de la ville en termes de circulations et de liaisons Est-Ouest inter-quartier.

L'ensemble se caractérise également par :

- l'importance des espaces de stationnement paysagers ;
- la présence d'espaces publics généreux et structurés par le bâti selon un double principe (îlots ouverts avec cœur libre, îlot ouvert avec cœur bâti) et dans lequel le végétal joue un rôle très important ;
- Une trame infraquartier large, dense, mais surtout utilisée pour le stationnement et les dessertes internes.

Le site de projet est répertorié en zone CF (zone inondable d'aléa fort) dans le plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation (PPRI).



LES OBJECTIFS

Anticiper la mutation formelle du secteur tout en conservant la vocation d'activités et en introduisant une variable d'ajustement de mixité fonctionnelle.

Inciter à l'innovation architecturale et urbaine.

Imaginer un secteur localisé de concentration de bureaux, activités et commerces donnant une image à la fois contemporaine et dynamique.

Repenser la place donnée aux espaces publics pour inciter le piéton à réinvestir les lieux et développer les services de proximité liés à la gare, aux actifs qui fréquentent le site et au quartier Velpeau.

Organiser la mutation urbaine tout en prenant les mesures pertinentes pour limiter la vulnérabilité des personnes, des activités et des biens face aux risques d'inondation.

❖ LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

MAILLAGE ET TRAME VIAIRE

S'appuyer sur le renouvellement urbain pour créer un maillage à l'échelle des îlots de la ville environnante et connectée au réseau existant :

- prolongement Sud de la rue Joliot Curie ;
- prolongement Ouest de la rue du docteur Denoyelle.

Mieux gérer le stationnement automobile, notamment dans des structures bâties afin de redonner de nouveaux usages aux espaces publics largement dimensionnés.

Identifier valoriser et sécuriser le maillage de circulation douce en s'appuyant notamment sur la largeur des voies et les dessertes des îlots.

PROGRAMMATION URBAINE

Offre commerciale et de services renouvelés.

Renouvellement partiel du parc de logements.

Architecture résiliente.

PAYSAGE ET FORME URBAINE

Forme urbaine

À partir de l'évolution de certains bâtiments, redécouper les îlots afin d'atténuer l'effet de masse et de favoriser la diversité des opérations.

Mettre en valeur la perspective vers la Cathédrale dans le prolongement de la rue Frédéric Joliot-Curie.

Promouvoir l'innovation architecturale et urbaine dans la règlementation et la verticalité des formes (insertion d'immeubles de grandes hauteurs, IGH).

Gérer les espaces d'interface introduisant le quartier Velpeau en conservant la cohérence des séquences urbaines périphériques : maintien ou renouvellement des bâtiments existants dans des formes et gabarits équivalents, à l'Est de la rue Painlevé et au Sud de la rue Jacquemin.

Optimiser la réduction des dommages potentiels liés aux risques d'inondations en agissant sur la qualité, l'usage et l'organisation du bâti. Il est ainsi demandé d'apporter une attention particulière aux matériaux utilisés, aux fonctions des espaces localisés en dessous des plus hautes eaux connues et à l'écoulement des eaux.

Trame végétale et paysagère

Renforcer la trame végétale en :

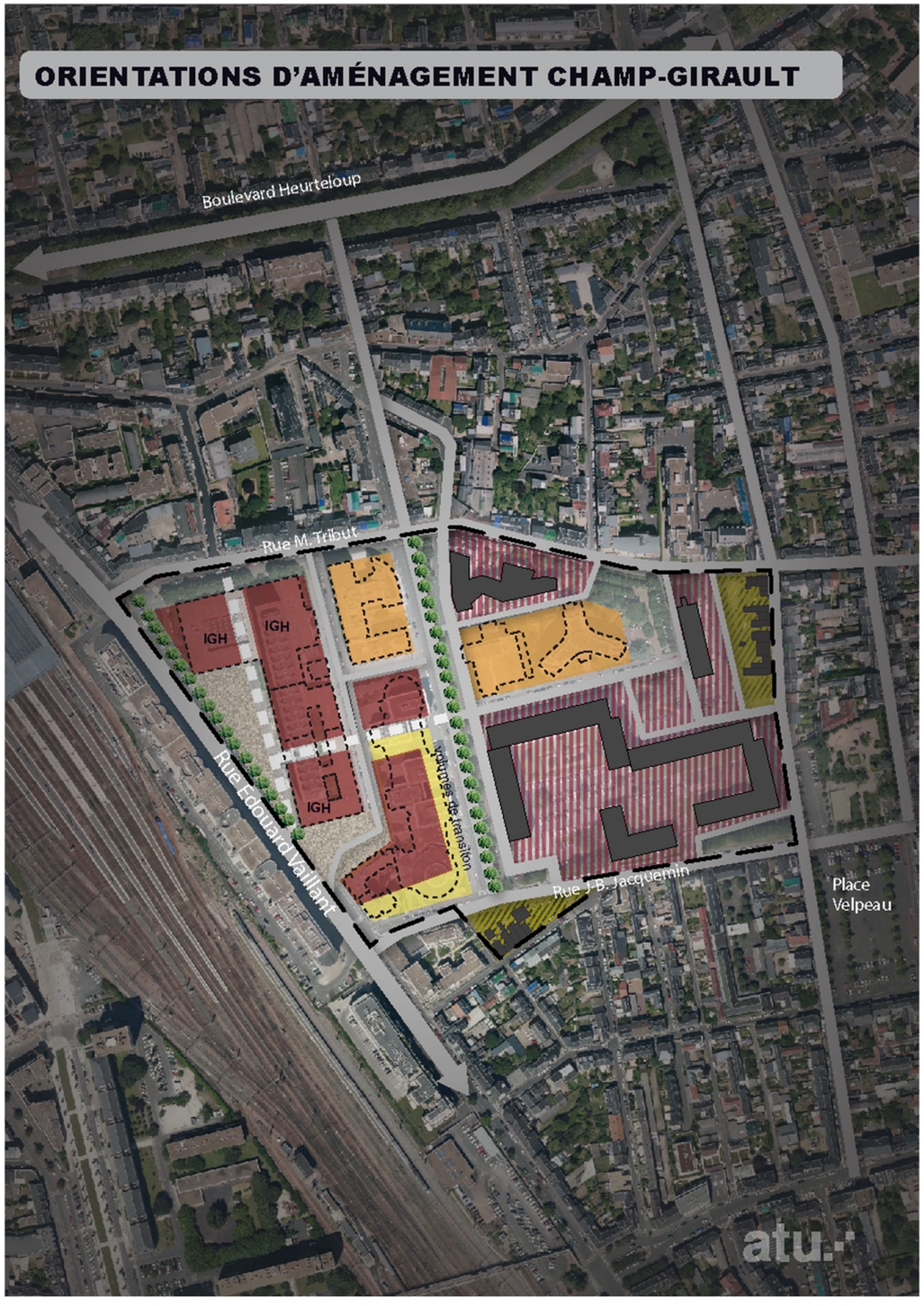
- confortant les mails plantés notamment le long des principaux axes ;
- en valorisant les squares arborés en pied d'immeubles et les aires de stationnement (à paysager).

Conserver les arbres remarquables (plusieurs cèdres face à la cité administrative et en cœur d'îlot, de part et d'autre de la rue du Docteur Denoyelle).

Renforcer la qualité des espaces publics.

Utiliser les espaces publics donnant sur la rue Edouard Vaillant pour composer les parvis des immeubles à grande hauteur.

❖ ORIENTATIONS GRAPHIQUES D'AMENAGEMENT



8 LA GARE ET LES FRANGES FERROVIAIRES

❖ LE CONTEXTE

La rue Édouard Vaillant fait partie des axes structurants de la ville de Tours. Il permet une liaison directe entre les quartiers des bords du Cher et le centre-ville de même qu'il constitue l'axe d'entrée directe vers la gare de Tours.
Il a fait l'objet d'un renouvellement partiel avec les opérations les plus récentes positionnées en rive Est des voies ferrées. L'ensemble se caractérise également par :

- des trames viaires régulières ;
- l'aménagement récent d'une nouvelle passerelle ;
- la présence d'un tissu urbain hétérogène entre les 2 rives ;
- sa situation d'espace d'interface entre les quartiers et le réseau ferré.



❖ LES OBJECTIFS

- Reconnecter la ville autour de la frontière ferroviaire.
- Retravailler l'approche urbaine de Tours par la voie ferrée.
- Requalifier les franges ferroviaires et valoriser les façades urbaines.
- Articuler les enjeux de mobilité, les franchissements et les nouvelles polarités de quartier.
- Anticiper l'évolution du triangle ferroviaire.
- Développer l'offre de logements.
- Poursuivre le renouvellement de la rue Edouard Vaillant dans des formes moins systématiques et moins linéaires.
- Offrir de nouvelles perspectives visuelles réciproques sur la ville et les voies ferrées.
- Organiser la mutation urbaine tout en prenant les mesures pertinentes pour limiter la vulnérabilité des personnes, des activités et des biens face aux risques d'inondation.
- Assurer la maitrise et la performance des déplacements tous modes.

❖ LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

TRAME VIAIRE /ESPACES PUBLICS

- Anticiper le prolongement des trames viaires entre les quartiers Velpeau et Sanitas
- Composer un espace public d'appel au débouché de la passerelle Fournier
- Assurer un meilleur fonctionnement de tous les modes de déplacement :

- Préserver les emprises pour l'aménagement d'un site propre de transport en commun ;
- Aménager l'itinéraire cyclable dans la partie Sud de l'avenue ;
- Préserver les possibilités d'extension du parking des peupliers pour permettre un meilleur fonctionnement de la halte routière de la gare (dans l'hypothèse de son maintien sur site).

COMPOSITION URBAINE

- *À l'Ouest de la rue Édouard Vaillant*

Composer un bâti aéré, redécoupé et rythmé par des îlots de verdure.

Investir les franges ferroviaires immédiates d'Edouard Vaillant.

Calibrer les îlots en fonction des prolongements de la trame viaire.

Composer des îlots de taille modeste pour éviter l'effet « barre ».

Prévoir des percées visuelles et végétales dans les îlots.

- *À l'Est de la rue Édouard Vaillant*

Des ensembles urbains de cohérence à préserver et à renouveler dans des gabarits équivalents

- *Organiser la production urbaine en fonction d'un risque potentiel d'inondation*

Optimiser la réduction des dommages potentiels liés aux risques d'inondations en agissant sur la qualité, l'usage et l'organisation du bâti. Il est ainsi demandé d'apporter une attention particulière aux matériaux utilisés, aux fonctions des espaces localisés en dessous des plus hautes eaux connues et à l'écoulement des eaux.

TRAME VEGETALE

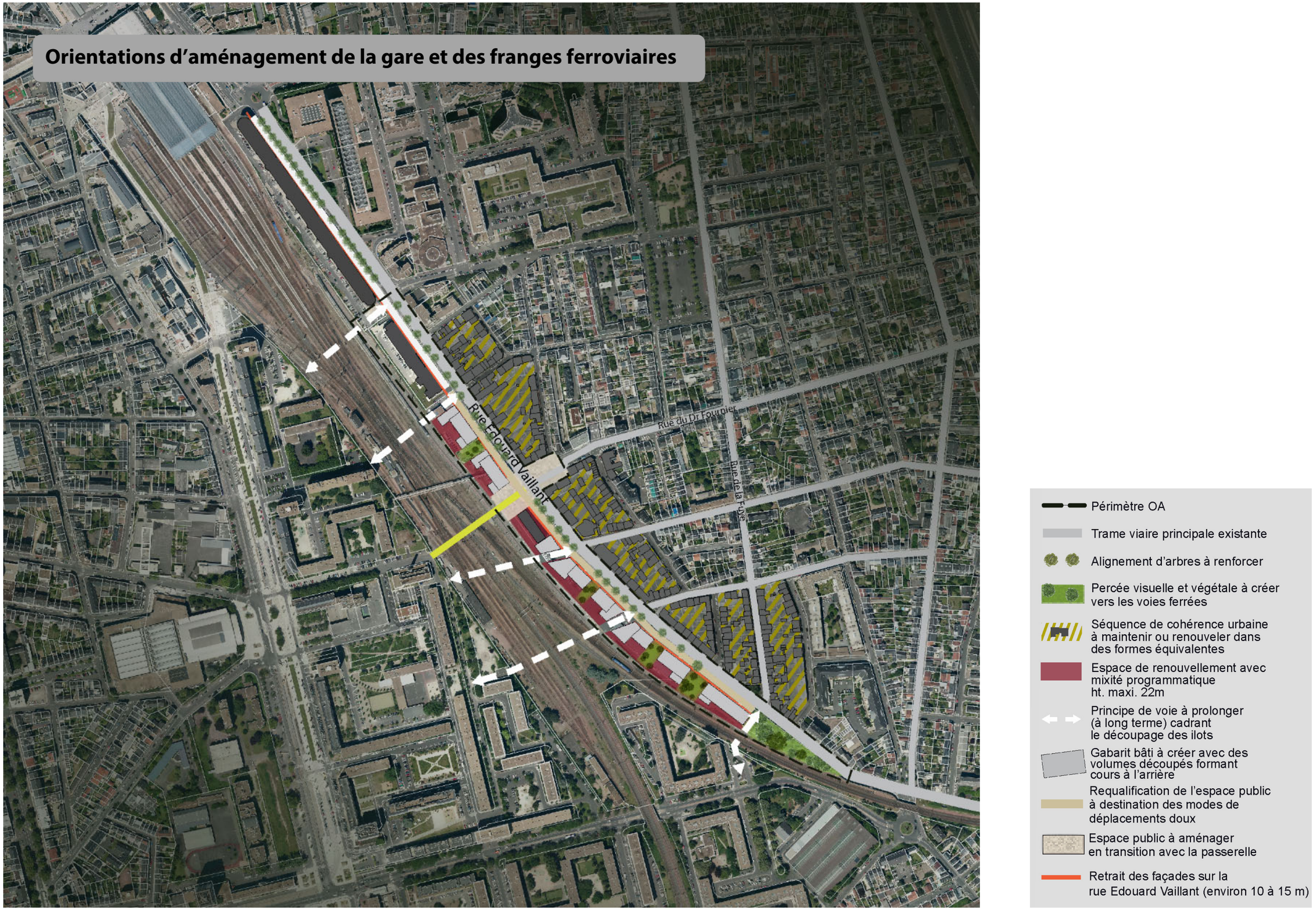
- Conserver la trame végétale existante constituée par :

- les arbres d'alignement à préserver ;
- un bosquet boisé au sud (talus du chemin de fer).

- Développer cette trame en :

- renforçant les plantations d'alignement ;
- créant des séquences végétalisés perpendiculaires à la voie.

❖ ORIENTATIONS GRAPHIQUES D'AMENAGEMENT



9 SANITAS/HALLEBARDIER

❖ LE CONTEXTE

Le site de projet Sanitas / Hallebardier englobe le quartier prioritaire du Sanitas et l'îlot de l'ancienne cité universitaire du Hallebardier construits durant les années 1960 et 1970. Situé dans le prolongement du centre-ville et du quartier de la gare, ce site couvre une vaste emprise délimitée à l'est et au sud par les voies ferrées convergeant vers la gare et à l'ouest par les îlots d'habitat mixtes plus anciens bordant l'avenue de Grammont.

Éligible au nouveau programme de renouvellement urbain, ce site est l'objet d'un ambitieux projet de restructuration urbaine se déployant sur les secteurs suivants :

- le secteur Marie-Curie, relativement enclavé malgré la proximité du tramway et situé dans le prolongement des opérations de restructuration réalisées autour du Centre de Vie de la place Neuve depuis la fin des années 1990 ;
- le secteur du Hallebardier, ancienne cité universitaire et principal espace mutable du quartier ; desservi par le tramway, ce site est appelé à devenir le principal pôle de centralité du quartier ; il accueillera notamment le marché forain de la place Saint-Paul, des commerces et des équipements scolaires et sportifs, en continuité du Centre Municipal des Sports et du Centre de Vie ;
- le secteur de la Place Saint-Paul, situé au sud de l'avenue du Général de Gaulle ; il jouera un rôle essentiel dans l'ouverture et la diversification des îlots d'habitat social situés au sud de l'avenue du Général De Gaulle ;
- le secteur Pasteur, situé en retrait des grands axes de circulation et isolé des quartiers limitrophes au sud par les voies ferrées ; le désenclavement de cet espace depuis le secteur Saint-Paul et l'avenue Grammont conditionne le renforcement de l'offre en équipements sur le site de l'ancien collège Pasteur et la diversification de l'habitat à l'est (îlot C. Colomb) et à l'ouest (îlot de la Belle Fille) ;

le secteur Rotonde dont les anciennes halles (bâtiment industriel reconverti en équipement sportif dans les années 1960) laisseront place à un projet urbain associant commerces et équipements de proximité et habitat mixte.



❖ LES OBJECTIFS

- Renforcer l'ouverture du site Sanitas / Hallebardier vers les axes de déplacements structurants et les quartiers limitrophes (boulevard Delattre de Tassigny, avenue De Gaulle, avenue Grammont, quartier des Rives du Cher au sud des voies ferrées) ;
- Développer le réseau de cheminements piétons / vélos entre les axes structurants de transports en commun et les principaux pôles de centralité projetés ;
- Favoriser la mixité fonctionnelle et consolider le potentiel de développement économique, notamment au nord du Sanitas, à proximité du quartier de la gare ;
- Regrouper l'offre commerciale du quartier sur le site du Hallebardier à proximité du tramway ;
- Moderniser et diversifier l'offre en équipements publics pour accroître le bien-être des habitants et renforcer l'attractivité du cœur métropolitain ;
- Augmenter la diversité de l'habitat par des opérations de démolition-reconstruction du parc social contribuant également au désenclavement des équipements et des îlots d'habitat ;
- Composer les espaces de restructuration urbaine en cohérence avec la trame urbaine et l'identité architecturale du site ;
- Valoriser la trame paysagère existante qui participe à l'identité du quartier et accroître la place de la nature dans les espaces de restructuration urbaine.
- Organiser la mutation urbaine tout en prenant les mesures pertinentes pour limiter la vulnérabilité des personnes, des activités et des biens face aux risques d'inondation.

❖ LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

ESPACES PUBLICS – CIRCULATIONS DOUCES

Espaces publics

Valoriser les axes inter-quartiers et les espaces publics majeurs ;

Requalifier la façade ouest du Boulevard du Hallebardier (incluant de nouveaux espaces publics pour le marché forain) et l'avenue du Général de Gaulle entre la place Saint-Paul et la rue Édouard Vaillant ;

Prolonger la rue du Sanitas entre la rue Charcot et la rue C. Colomb ;

Rationaliser et hiérarchiser le réseau de voies de desserte sur les secteurs Hallebardier, Saint-Paul (dont l'îlot de la Belle-Fille) ;

Requalifier les espaces publics des secteurs Saint-Paul (dont la place du marché), Pasteur, Marie-Curie et Rotonde.

Circulations douces

Étendre le réseau de cheminements doux desservant les principaux pôles d'équipements et sites d'activités du quartier en s'appuyant sur les axes structurants et les secteurs de restructuration urbaine.

Développer des espaces de stationnement dédiés aux vélos à proximité du tramway et des principaux équipements du quartier.

PROGRAMMATION URBAINE

Moderniser et renforcer l'offre d'équipements éducatifs, sportifs et sociaux ;

Développer une nouvelle polarité commerciale sur le site du Hallebardier et renouveler l'offre de commerces et services sur le secteur Rotonde ;

Diversifier l'offre d'habitat sur chaque site de restructuration urbaine. L'habitat individuel ou intermédiaire sera privilégié sur les sites limitrophes d'îlots d'habitat traditionnel (Pasteur, C. Bernard, Rotonde) ;

Promouvoir l'implantation d'activités économiques à proximité des polarités du quartier et du réseau de transports en commun ;

Valoriser le parc locatif social et les espaces extérieurs limitrophes non traités lors du précédent programme de rénovation urbaine.

PAYSAGE, FORME URBAINE ET QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Créer ou conforter les continuités physiques et visuelles entre les secteurs de restructuration urbaine et le parc social existant vers les principaux espaces verts ouverts au public (jardin Meffre à l'est de la place Saint-Paul ; cœurs d'îlot paysagers sur les autres secteurs) ;

Doter les espaces publics et résidentiels d'un traitement paysager adapté à l'environnement bâti et atténuant les écarts de température en milieu urbain ; les plantes indigènes adaptées au milieu urbain (notamment peu sensibles au stress hydrique), sans danger pour les humains (non toxiques et non allergènes) et favorables à la biodiversité seront privilégiées ;

Limiter l'imperméabilisation des espaces non bâtis dédiés aux déplacements non motorisés et celle des aires de stationnement automobile ;

Faire des constructions futures de nouveaux points de repère dans le paysage urbain tant depuis les voies automobiles et cheminements doux que depuis les voies ferrées ;

Doter les constructions futures d'une identité architecturale propre mais tenant compte de l'ordonnancement et de la morphologie des espaces bâtis environnants ;

Adapter l'implantation et la hauteur des constructions futures pour préserver l'ensoleillement et les perspectives visuelles vers les espaces bâtis limitrophes ;

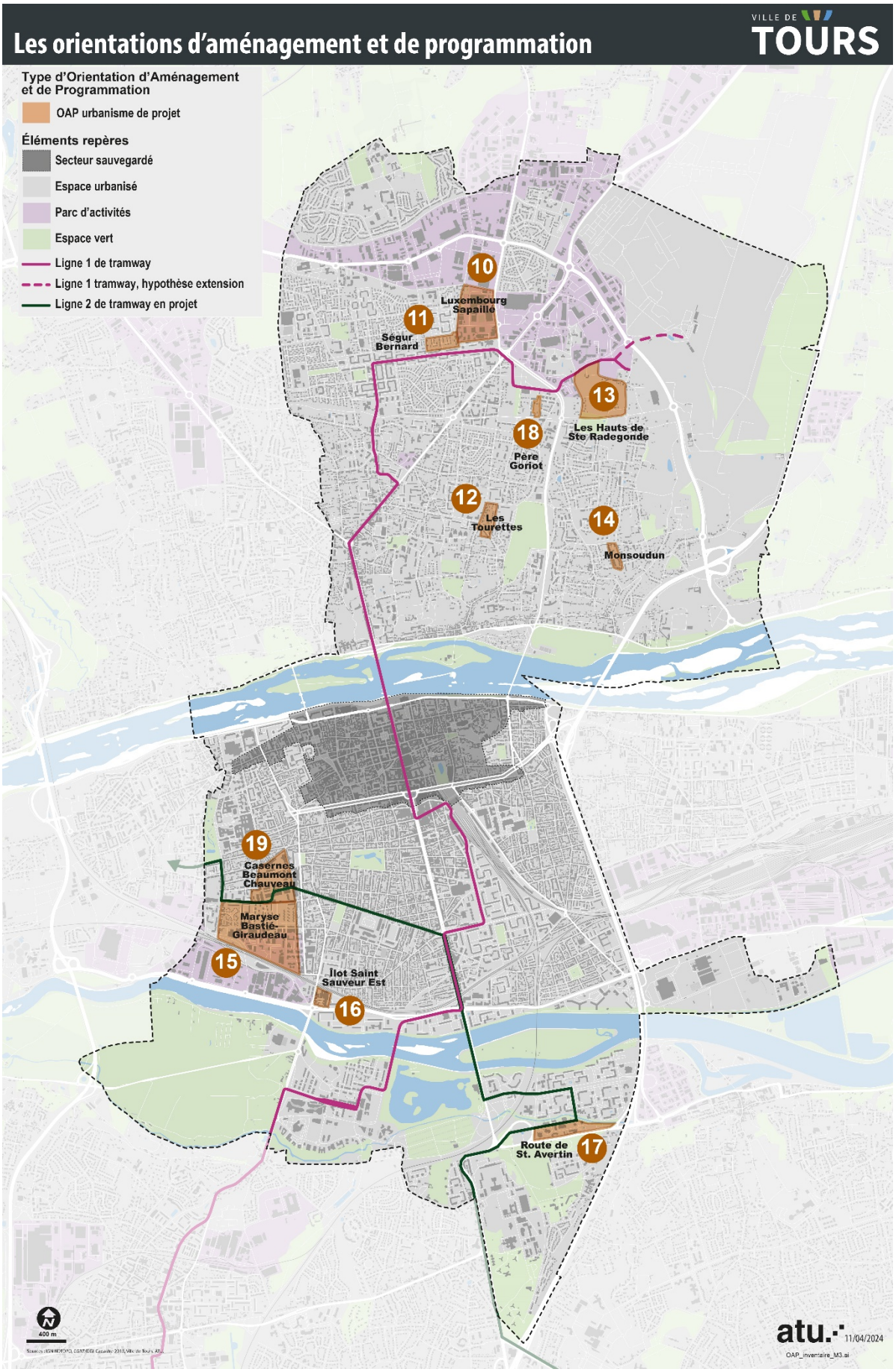
Favoriser l'éclairage naturel des constructions futures (orientation et organisation intérieure) afin de réduire les besoins énergétiques et contribuer au bien-être des occupants en été comme en hiver ; le traitement végétal des constructions futures et / ou de leurs abords devra y contribuer.

❖ ORIENTATIONS GRAPHIQUES D'AMENAGEMENT



- Périmètre
- Equipements publics à restructurer, moderniser, étendre
- Secteur de diversification fonctionnelle ou résidentielle
- Espace public structurant à mettre en valeur ou à sécuriser
- Espace public structurant
- Espace vert en coeur d'îlot à requalifier
- Espace vert public à créer
- Liaison douce à requalifier ou à créer
- Voie à créer
- Tramway et station

CHAPITRE 4 : L'URBANISME DE PROJET


Les orientations d'aménagement et de programmation
VILLE DE TOURS
Type d'Orientation d'Aménagement et de Programmation
OAP urbanisme de projet
Éléments repères
Secteur sauvegardé
Espace urbanisé
Parc d'activités
Espace vert
Ligne 1 de tramway
Ligne 1 tramway, hypothèse extension
Ligne 2 de tramway en projet
10
Luxembourg Sapaille
11
Ségur Bernard
13
Les Hauts de Ste Radegonde
18
Père Goriot
12
Les Tourettes
14
Monsoudun
19
Casernes Beaumont Chauveau
Maryse Bastié-Giraudeau
15
Ilot Saint Sauveur Est
16
Route de St. Avertin
17
400 m
atu.
11/04/2024
OAP_inventaire_M3.ai

10 LUXEMBOURG/SAPAILLET

❖ LE CONTEXTE

Le site de projet Luxembourg/Sapaillet est constitué par un vaste îlot délimité du Nord au Sud par la rue Pierre et Marie Curie et la rue du Luxembourg.

Il présente également une façade Est sur le centre commercial de la petite Arche le long de la rue Gustave Eiffel.

Il constitue une rotule entre deux quartiers d'habitat pavillonnaire et collectif.

Il est constitué majoritairement de fonctions commerciales, industrielles et d'entrepôts pour certaines d'entre-elles en mutation.

On note enfin dans la partie Ouest de l'îlot la présence d'un habitat pavillonnaire le long de la rue de Sapaillé.

La partie Nord-Ouest de l'îlot est marquée par la présence d'un patrimoine rural avec :

- plusieurs éléments marquants composés d'ensembles ruraux avec leur forme originale d'implantation (pignon à l'alignement de la voie et orientation traditionnelle Nord/Sud) accrochés à la rue de Sapaillé, axe historique qui retrouve son gabarit originel étroit dans sa partie Nord ;
- un corps de ferme, véritable témoignage du passé agricole des lieux.

Il s'agit d'un ensemble bâti imposant, clos avec des éléments architecturaux de qualité (grange, porche…). Il marque une séquence très perceptible le long des rues de Sapaillé et Curie par les contrastes qu'il produit en termes de volumes, d'architecture et de fonctions.

Globalement, le site est divisé en deux avec, au Nord de la rue de Belgique, des grands tènements fonciers et, au Sud de la voie, un parcellaire plus ténu. Ce découpage articule deux îlots, sans dessiner d'axe majeur.

Une partie importante du site présente un important potentiel de mutabilité à court terme.



❖ LES OBJECTIFS

- Introduire de la mixité au sein des zones monofonctionnelles.
- Organiser la mutation du tissu industriel et réorganiser de grands îlots « historiques ».
- Développer un programme mixte habitat/bureaux/services.
- Renforcer la densité bâtie.
- Renforcer la trame viaire et en particulier celle des circulations douces et offrir de nouvelles dessertes en cœur d'îlot.
- Prendre en compte les éléments patrimoniaux (patrimoine végétal et bâti).
- Recomposer les façades urbaines en accord avec leur environnement.
- Développer la trame végétale et paysagère forte.

❖ LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

MAILLAGE ET TRAME VIAIRE

S'appuyer sur la trame viaire existante, pour composer un îlot à l'échelle « urbaine ».

Composer une trame viaire qui dessine des îlots qui peuvent évoluer progressivement avec :

- le prolongement Nord de la voie existante pour assurer une continuité du réseau principal jusqu'à la rue Pierre et Marie Curie ;
- la création d'une trame secondaire.

Compéter le réseau de déplacements par un maillage de venelles et de cheminements doux qui suit les voies de desserte secondaire ou redécoupe les îlots, plutôt à vocation fonctionnelle, notamment vers le centre commercial ou vers la station de tramway au Sud.

PROGRAMMATION URBAINE

Entamer le renouvellement partiel du site par la création de logements.

Intégrer aux fonctions commerciales des fonctions plus urbaines en lien avec l'espace public, notamment des équipements et services qui pourraient répondre aux besoins du futur quartier.

Développement de fonctions mixtes le long de l'avenue Gustave Eiffel.

Variété de l'offre de logement avec une progression de la forme urbaine vers l'Est.

PAYSAGE ET FORME URBAINE

Formes urbaines

Valoriser une logique de « îlots paysagers » de taille modeste, pouvant accueillir le stationnement, les espaces verts et les fonctions récréatives.

Accompagner l'avenue Gustave Eiffel d'une composition plus urbaine d'entrée de ville, à la croisée entre la ville neuve et le renouvellement du parc commercial.

Composer des îlots ouverts aux densités mesurées, variées et progressives depuis la rue Sapaillé.

Adapter les futurs programmes aux typologies variées existantes sur et à la périphérie de l'îlot (implantation, volume, hauteur…) avec :

- les hauteurs les plus importantes en façade Ouest de la rue Gustave Eiffel (activités économique/habitat collectif) ;

- des hauteurs moins importantes dans la partie Ouest de l'îlot à l'approche de la rue de Sapaillé (et de l'habitat individuel existant).

Composer avec les éléments bâtis identitaires (ensembles ruraux à protéger) dans le cadre de la restructuration des îlots positionnés aux extrémités de la rue de Sapaillé.

Développer des principes de recul du bâti, articulé avec des alignements.

Trame végétale

Conserver et valoriser la trame végétale existante en accompagnement des ensembles bâtis ruraux présents le long de la rue de Sapaillé.

Traiter un axe paysager fort Est/Ouest qui redécoupe l'îlot en aboutissant au Sud de l'ancien corps de ferme.

Aménager des « îlots paysagers » qui dessinent des respirations et des échappées (cœur d'îlot végétal à composer).

Développer le long des voies une trame végétale non bâtie intégrant les circulations douces.

Implanter les constructions en recul le long de l'avenue Gustave Eiffel pour permettre le traitement paysager et l'accompagnement végétal de l'axe.

❖ ORIENTATIONS GRAPHIQUES D'AMENAGEMENT



11 SEGUR BERNARD

❖ LE CONTEXTE

Le site de projet concerne deux îlots du quartier de l'Europe établis entre deux grands ensembles d'habitat collectif délimités du Nord au Sud par le boulevard Maeterlinck et l'avenue de l'Europe.

Les deux îlots sont séparés par la rue François Coppée qui aboutit au Sud à une station de tramway (arrêt Coppée). La rue de Sapaillé qui borde des grandes emprises économiques appelées à muter (cf OAP 10 Luxembourg/Sapaillet) assure la limite Est du site de projet.

L'ensemble constitué par de l'habitat individuel avec une trame jardinée très présente apparaît comme un îlot de verdure dans un environnement minéral.

La proximité du tramway et le parcellaire peu dense et les typologies bâties environnantes peuvent constituer un accélérateur vers un processus de densification et de renouvellement urbain. C'est dans cette perspective qu'il apparait nécessaire de cadrer cette évolution potentielle afin d'assurer la prise en compte d'enjeux en termes de formes urbaines et de valorisation de la trame végétale.



❖ LES OBJECTIFS

- Anticiper l'évolution potentielle d'un site de renouvellement.
- Maintenir et composer des cœurs d'îlots paysagers.
- Assurer une cohérence dans le phasage du renouvellement.
- Assurer une cohérence entre les nouvelles constructions et la trame bâtie environnante.

❖ LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

MAILLAGE ET TRAME VIAIRE

Compléter la trame viaire afin d'assurer la continuité du réseau.

Désenclaver, à terme, les impasses en cœur d'îlot, notamment par des cheminements piéton permettant un accès direct au tramway.

PROGRAMMATION URBAINE

Renouveler l'offre d'habitat en introduisant des formes intermédiaires et collectives.

Diversifier progressivement l'habitat et réintroduire des cœurs d'îlots plus jardinés.

Phasage du développement :

- des façades d'îlot à faire évoluer préférentiellement dans une première phase ;
- investissement ciblé du cœur d'îlot dans un second temps.

PAYSAGE ET FORME URBAINE

Une trame paysagère à prolonger :

- préserver les jardins familiaux ;
- préserver et poursuivre les alignements d'arbres participant de la structuration de l'espace public ;
- réinventer des cœurs d'îlot jardinés.

Un bâti à composer dans l'esprit des alignements et organisations du bâti environnant :

- bâti à R+2 en périphérie de l'îlot ;
- bâtie à R+1 en cœur d'îlot.

❖ ORIENTATIONS GRAPHIQUES D'AMENAGEMENT



12 LES TOURETTES

❖ LE CONTEXTE

Le site de projet des Tourettes s'inscrit dans une séquence bâtie en façade de la rue du Pas-Notre-Dame.

Il est encadré d'Est en Ouest par l'allée de l'Oratoire et la rue du Pas-Notre-Dame. Il est bordé au Nord par la rue de l'Oratoire support d'implantation de logements collectifs (jusqu'à +5).

Cette partie du site est occupée principalement par des logements individuels de formes et de qualités diverses avec une importante trame végétale en cœur d'îlot.

Les franges périphériques de l'îlot sont à restructurer tout en prenant en compte le trafic routier dans la rue du Pas-Notre-Dame.

La partie Sud du site est occupée par un tissu bâti des années 30 établi de part et d'autre de l'avenue de la Salle et qui constitue une séquence urbaine cohérente en termes d'implantation et de gabarit.



❖ LES OBJECTIFS

- Recomposer une partie des façades en périphérie Nord et Est du site.
- Fluidifier les déplacements.
- Maintenir la trame végétale existante.
- Développer une offre nouvelle d'habitat.
- Désenclaver l'îlot.
- Conserver du tissu urbain dans la partie Sud du site.

❖ LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

MAILLAGE ET TRAME VIAIRE

- Désenclaver les cœurs d'îlot déjà urbanisés en impasse.
- Élargir la partie Est de la rue du Pas-Notre-Dame.
- Développer une liaison d'orientation Est-Ouest assurant la connexion entre l'allée de l'Oratoire et la partie Nord de l'avenue de la Salle.
- Traiter le carrefour (avenue de la République/rue du Pas-Notre-Dame/avenue de la Salle.

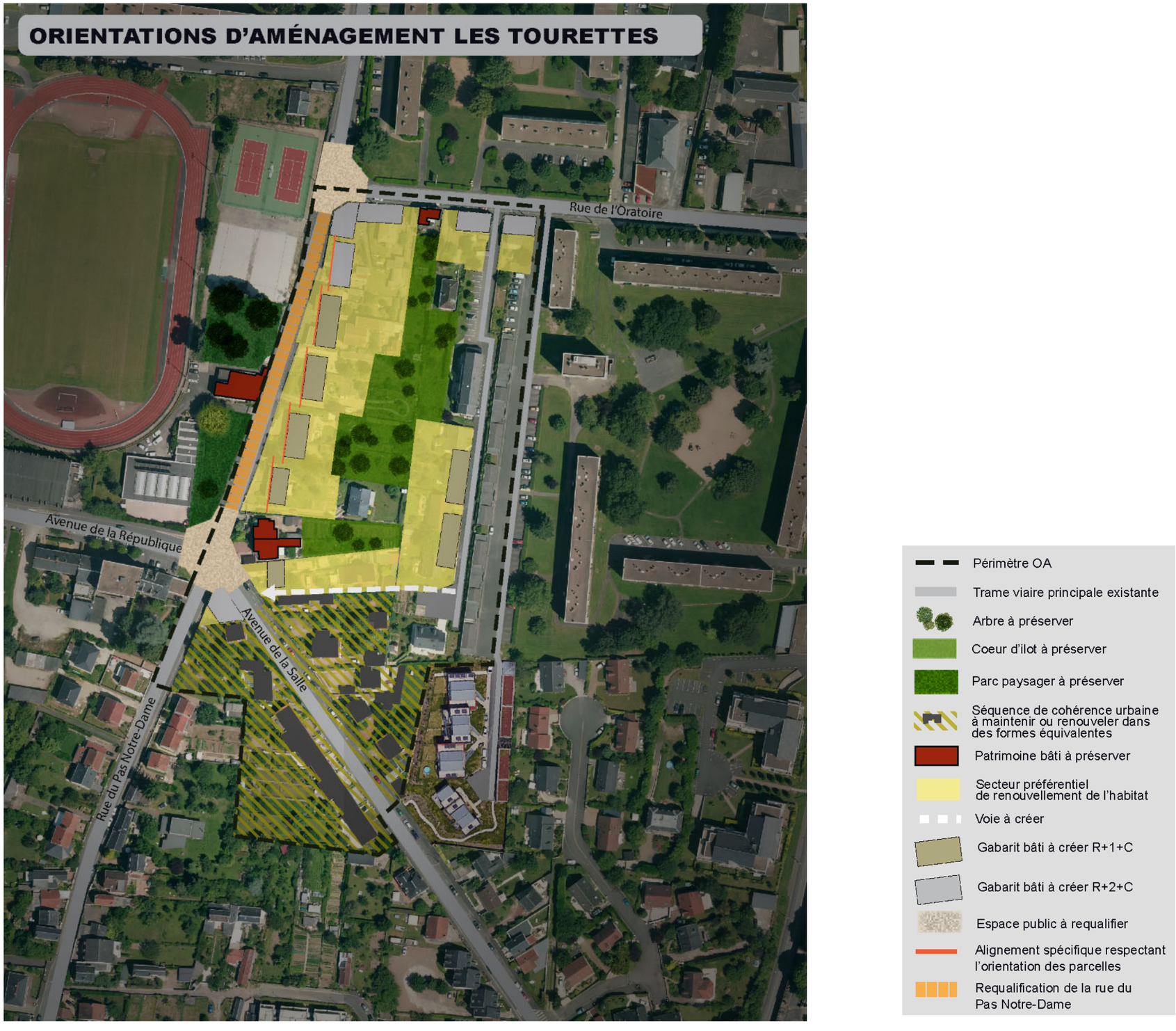
PROGRAMMATION URBAINE

- Restructurer et recomposer le tissu dans la partie Nord du site.
- Composer la rue avec des gabarits plus hauts, notamment dans les angles et en interaction avec les quartiers environnants.
- Implanter les gabarits les plus hauts le long de la rue de l'Oratoire et à l'angle de la rue de l'Oratoire et la rue du Pas-Notre-Dame.

PAYSAGE ET FORME URBAINE

- Préserver la trame végétale en cœur d'îlot.
- Apporter une attention particulière aux arbres existants.
- Conserver les éléments bâtis de qualité.
- Préserver la séquence cohérente des années 1930 localisée au Sud du site de part et d'autre de l'avenue de la Salle (secteur UCc).
- Conserver l'esprit d'implantation dans l'orientation de la parcelle.

❖ ORIENTATIONS GRAPHIQUES D'AMENAGEMENT



13 LES HAUTS DE SAINTE RADEGONDE

❖ LE CONTEXTE

Les Hauts de Sainte-Radegonde constitue une vaste emprise, au caractère rural, au contact de la ville (entrée nord-est de l'agglomération) et de la campagne (vallon de Sainte-Radegonde au sud, espaces agricoles à l'est du boulevard Abel Gance). Ce site est entouré, au nord, par la ville "active" où l'on travaille, où l'on consomme (centre commercial de la Petite Arche, de l'Horloge, Pôle emploi, Acti Bureaux, aéroport), où l'on étudie (lycée Vaucanson) et au sud, par les quartiers résidentiels récents. Il est bordé par la rue Daniel Mayer au sud, par la rue du Colombier, axe de la ligne 1 du tramway au nord, par la rue Ronsard à l'ouest et par la rue de la Presle à l'est.

Les Hauts de Sainte-Radegonde bénéficient :

- **de nombreuses aménités urbaines** : lycée Vaucanson (1.200 élèves), collège public Pierre de Ronsard (500 élèves), projet de crèche (30 berceaux), gymnase de Monconseil, terrains de rugby, complexe cinématographique Méliès avec espaces de restauration… ;
- **d'une bonne desserte par les transports collectifs** : outre la ligne tramway dont l'extension est prévue, à l'est, jusqu'à l'aéroport, le site est desservi par plusieurs lignes de bus **et par des axes routiers structurants** : une voie est-ouest majeure de Tours Nord, la rue Daniel Mayer, et à proximité de 2 voies structurantes nord-sud : le boulevard Maréchal Juin et le boulevard Abel Gance. Il est situé à l'aboutissement de la rue Jean Giraudoux, l'axe structurant nord-sud de Sainte-Radegonde ;
- **d'un réseau viaire interne contrasté :** à l'intérieur du site, certaines voies ont déjà été élargies à deux fois une voie avec trottoirs comme les débouchés des rues de la Presle vers la rue du Colombier ou de la Chambrerie vers la rue Daniel Mayer. Mais la grande majorité des rues (de la Presle et de la Chambrerie), ont conservé un caractère agricole, avec une chaussée étroite et des fossés sans trottoir ;
- **d'un territoire dynamique :** de nombreux projets gravitent à proximité immédiate du site (le programme de logements au Colombier, celui de services et commerces et logements du Forum Méliès, le programme d'habitation le long de la rue Daniel Mayer, les bureaux de la SEM Maryse Bastié sur le boulevard du Maréchal Juin et la rue Ronsard); celui-ci devient ainsi l'élément fédérateur d'un quartier nouveau ;

-



- **des paysages variés et de qualité :** le site marque la tête du vallon de Sainte-Radegonde, structure paysagère identitaire des quartiers du Nord-Est de la Loire. Le bois de la Chambrerie, le domaine de Chatenay, le vallon de Sainte-Radegonde constituent des espaces de nature et récréatifs à proximité. D'autres signes (puits, mares…) attestent de la présence de l'eau et renforcent le caractère naturel du site ;
- **d'un patrimoine bâti agricole à mettre en valeur :** présence de nombreuses anciennes closeries qui témoignent de l'histoire notamment agricole. L'ancienne closerie de la Babinière implantée sur le point haut est un ensemble très visible et identitaire. Ce dernier est constitué de quatre bâtiments autour d'une cour fermée et de deux allées. Le petit patrimoine bâti indique la présence de l'eau par des puits, des fossés, des mares, et des noms de lieu-dit : la Presle, la Mare…

❖ LES OBJECTIFS

- **Prendre en compte la géographie et le caractère naturel du site :**

- le vallon, devient un axe majeur de composition et moteur de la transformation urbaine,
- la relation entre le site et l'environnement large (les espaces de nature et récréatifs, les espaces agricoles)
- la trame verte existante, en particulier le bois et les parcelles de vergers,
- la perspective sur le vallon depuis le haut de la rue Ronsard,
- la qualité et les contrastes des ambiances actuelles,
- la double progressivité : de la ville au nord/ouest vers la campagne au sud/est et du cœur du parc vers la périphérie du projet, doit se traduire dans la densité et le traitement de l'espace public.

- **Conserver et faire évoluer les éléments du patrimoine** particulièrement la ferme de la Babinière, la tour de l'ancien manoir de la Chambrerie, le bâti ancien du hameau de la Presle et les différents murs des closeries et du hameau ; s'en inspirer pour la composition future.
- **Proposer une nouvelle offre de logements à dominante collective :**

- insérer les nouvelles formes avec le tissu urbain existant (hameaux)
- proposer une densité progressive de la façade urbaine vers l'intérieur des îlots.

- **Faciliter les déplacements et liaisons douces. Dissuader l'usage de la voiture à l'intérieur du site** :

- garantir les continuités viaires pour assurer le dialogue avec les fonctions urbaines environnantes (arrêts transports en commun, équipements, parc…),
- desservir les logements à partir des voies périphériques,
- limiter la vitesse sur le réseau viaire secondaire

- **Promouvoir la gestion alternative de l'eau dans son environnement large, la limitation de l'imperméabilisation des sols, la gestion en surface des eaux d'écoulement pluviales.**
- **Privilégier les chaudières collectives dans les bâtiments collectifs** pour permettre à l'avenir une conversion en réseau de chaleur.

❖ LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

CREER UNE PROMENADE CHAMPETRE OUVERTE ET PERCEPTIBLE

Le vallon comme axe majeur de la composition urbaine

- créer un cheminement central se prolongeant à travers les parcelles à l'Est vers le vallon de Chatenay ;
- implanter le bâti de manière à permettre la perception du vallon de Sainte-Radegonde depuis le carrefour du Colombier.

Les différents corridors écologiques connectés grâce à la promenade centrale

- créer une respiration centrale qui devient le support d'un nouvel écosystème (hais, clos de biodiversité, verger,..) pour les insectes, les oiseaux et la petite faune.

Un parc ouvert reliant les différentes aménités

- créer des liaisons confortables depuis les entrées du site vers l'extérieur du site :
  - > franchissement du couloir du tramway ;
  - > connexion avec les rues piétonnes de l'opération Forum Méliès entre la ferme de la Babinière, la promenade et l'arrêt de tramway ;
  - > traversée du Bois de la Chambrerie et de la rue Daniel Mayer vers les terrains de rugby et les espaces de promenade du bois ;
  - > prolongement du cheminement du parc le long de la parcelle du centre de maintenance du tramway vers le vallon de Chatenay ;
  - > connexion avec les rues piétonnes qui emmènent au jardin de la Grenouillère.

Un parc en cœur d'îlot mais perceptible de toute part

- implanter le bâti de manière à créer des percées visuelles depuis les voiries périphériques.

PRESERVER ET METTRE EN VALEUR L'HERITAGE RURAL

- développer un projet paysager en lien avec le passé agricole et horticole ;
- mettre en valeur les murs en pierre, la tour de l'ancien manoir de la Chambrerie, l'ensemble de la ferme de la Babinière réaffectée ;
- respecter le paysage construit du hameau de la Presle ;
- préserver le Bois de la Chambrerie, les bosquets, les arbres fruitiers et les fossés ruraux.

LA VILLE JARDIN COMME ENVIRONNEMENT

Des limites public-privé donnant de la profondeur au parc

- créer des systèmes de haie bocagère haute en limite de lot ;
- préfigurer la promenade centrale en anticipant l'arrivée des constructions sur les lots privés : planter les limites des parcelles dès la rétrocession des terrains.

Des immeubles en retrait par rapport à la promenade centrale et des hauteurs décroissantes pour limiter leur présence

- implanter le bâti en recul depuis les espaces de la promenade centrale et des voiries ;
- créer une densité progressive de la façade urbaine vers l'intérieur des ilots.

Développer des produits immobiliers intermédiaires entre l'individuel et le collectif

- créer des jardins individuels profonds pour garantir l'intimité des logements en rdc et proposer des duplex quand les jardins sont étroits ;

- réduire les parties communes des immeubles ;
- privilégier l'accès des logements en rdc par les jardins individuels ;
- offrir des grands prolongements extérieurs (balcons, terrasses…) ;
- augmenter les hauteurs sous-plafond des logements rdc en simplex pour garantir le confort des futurs habitants ;
- mettre en place un système de clôture pour préserver les logements des vues et conserver la transparence des lots ;
- encourager la construction de certaines typologies (duplex).

Des volumes unitaires et une ligne de ciel dessinée

- autoriser plusieurs types de toitures (terrasses et pentes) et créer des logements qui intègrent leur volume ;
- traiter chaque bâti de manière unitaire et encourager la diversité architecturale à l'échelle du lot (balcons, redan, toiture, matérialité…).

Une large place pour les espaces en pleine terre

- privilégier le stationnement en sous-sol, sous l'emprise des bâtiments ;
- limiter le stationnement en extérieur aux places destinées au logement social et au stationnement visiteur ;
- ne pas morceler les espaces de pleine terre et les traiter en continuité avec les espaces publics (palette végétale) ;
- placer les services/ locaux communs à l'extérieur et les mutualiser.

CREER UNE VILLE ECONOME ET RESPONSABLE

Des liaisons douces et une place limitée pour la voiture

- créer des aménagements légers pour réduire la vitesse, permettre un usage mixte de la chaussée (zone de rencontre sur le hameau de la Presle, conservation des gabarits de chaussée), et préserver le caractère rural du réseau secondaire ;
- desservir les lots par les voies périphériques pour limiter l'imperméabilisation des sols ;
- créer un maillage piéton connecté à la promenade centrale, dans les espaces publics et dans les lots privés pour favoriser les traversées en cœur de site.

Une gestion alternative des eaux pluviales

- gérer l'eau à la parcelle pour les lots privés (tendre vers le rejet 0L/s) en préservant des espaces de pleine terre ;
- créer des espaces le long de la promenade pour gérer les épisodes pluvieux importants (prairie humide) ;
- favoriser l'évapotranspiration et le mouvement de l'eau en prenant en compte la topographie du site.

Des matériaux locaux vers une approche bas carbone

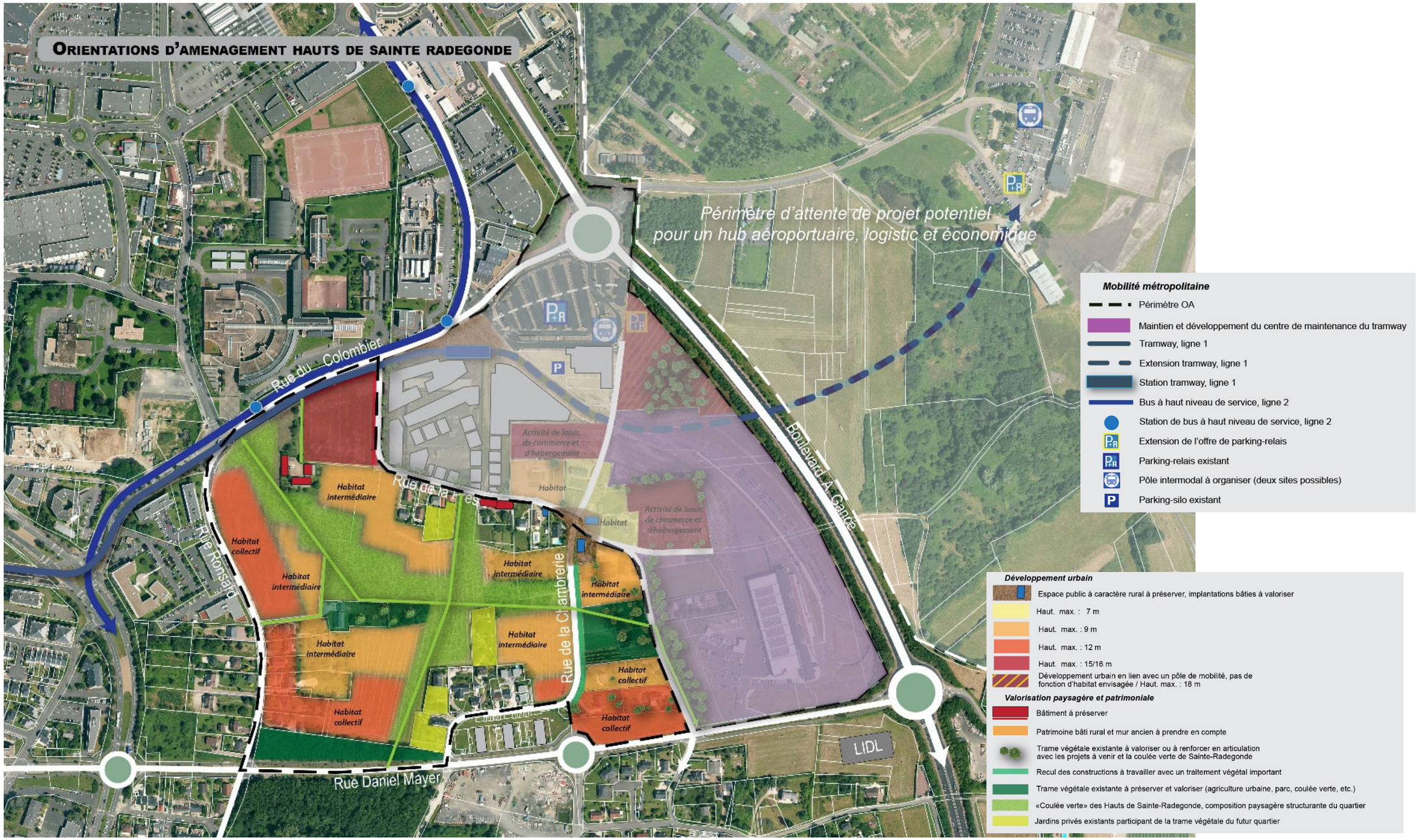
- privilégier l'utilisation des matériaux pérennes et naturels, garantir leur bon vieillissement ;
- exclure l'utilisation de certains matériaux (PVC, matériaux collés ou agrafés) ;
- exclure les couleurs criardes, favoriser les teintes naturelles.

Des orientations bâties privilégiées

- concevoir des logements bien ensoleillés pour favoriser les économies de consommation d'énergie et apporter un confort de vie pour les habitants.

Des chaudières collectives pour anticiper un réseau de chaleur urbain

❖ ORIENTATIONS GRAPHIQUES D'AMENAGEMENT



Les bâtiments identifiés dans la légende comme « bâti rural à prendre en compte dans le cadre d'un renouvellement » doivent répondre aux objectifs suivants : ils font partie intégrante du projet de renouvellement et peuvent à ce titre, être restaurés, réhabilités, restructurés ou partiellement démolis, afin de constituer une trace intéressante du passé dans le projet. Ainsi, leur volumétrie peut être modifiée et leur aspect extérieur évoluer pour répondre aux enjeux contemporains (normes, isolation thermique, accessibilité, etc.).

Une démolition totale du bâtiment peut être acceptée si et seulement si celui-ci a fait l'objet d'un sinistre important (incendie, état sanitaire dégradé, etc.).

14 MONTSOUDUN

❖ LE CONTEXTE

Le site de projet de Montsoudun s'inscrit dans un vaste périmètre, celui des coteaux de la Loire intégrant un périmètre resserré sur le site de Tours Habitat et Val Touraine Habitat.

Il s'agit d'un site caractéristique du Val de Loire avec :

- son inscription et sa relation visuelle forte avec le grand paysage (belvédère au Sud tourné vers le grand paysage du Val de Loire ;

Un patrimoine historique double :

- de grandes propriétés rurales de plateaux ;
- des maisons de villégiature du début du siècle dernier.

Une trame végétale d'une grande qualité, dense et arboré.

Une trame viaire qui suit la logique topographique.

C'est un site avec un parc de logements dont le renouvellement a été initié sur le plateau. Ce processus est appelé à se poursuivre en investissant de nouveaux îlots par densification ou par reconfiguration de certains espaces.

Cette évolution doit s'envisager en prenant en compte les paramètres paysagers et morphologiques du site.



❖ LES OBJECTIFS

- Développer une offre d'habitat par l'achèvement de l'aménagement des îlots.
- Prendre en compte le grand panorama du Val de Loire.
- Développer les perméabilités Nord Sud du site.
- Participer à la prise en compte du site patrimonial des coteaux.
- Inscrire la programmation urbaine en cohérence avec la diversité des séquences bâties existantes.

❖ LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

MAILLAGE ET TRAME VIAIRE

Renforcer les cheminements piétons qui accompagnent les cœurs d'îlot (développer une liaison importante Nord/Sud qui traverse les îlots actuels et permettant l'accès au Sud au belvédère sur la Loire).

Articuler les espaces libres ou bâtis autour des grandes perspectives et/ou panorama sur le paysage de Loire.

Valoriser l'espace public à l'articulation des rues du Fer à Cheval et de Montsoudun.

PROGRAMMATION URBAINE

Poursuivre le renouvellement du parc de logements anciens.

Intégrer une nouvelle opération.

Qualifier l'espace public.

PAYSAGE ET FORME URBAINE

Forme urbaine

S'appuyer sur la trame viaire existante, conserver la logique des îlots existants.

Organiser la trame bâtie de manière à cadrer les vues sur les éléments structurants du paysage.

Réinvestir par du logement les espaces situés à l'extrémité Est de la rue de Montsoudun et développer des volumes et des hauteurs de (hauteur maximale à 10 mètres) permettant de mieux composer les angles des îlots.

Renouveler une séquence de la façade Sud de la rue du Clos Saint-Libert en respectant les gabarits et les implantations existantes (avec une accroche à l'alignement mais une façade courante avec un léger retrait).

Réhabiliter/renouveler les logements bas des années 50 positionnés perpendiculairement à la rue du Fer à Cheval en conservant le principe de l'implantation dans le sens des courbes de niveau et prendre en compte le registre de pignons pour composer la rue.

Conserver et mettre en valeur le patrimoine bâti existant sur le plateau (rue du Clos Saint-Libert, rive Nord de la rue de Montsoudun) et à la remontée du vallon de Sainte-Radegonde.

Reconfigurer la tête Sud de l'îlot (démolition partielle et reconstruction de l'angle Sud de la rue du Fer à Cheval).

Trame végétale et paysagère

Conserver la trame végétale existante dans la diversité de ses formes (à la remontée du vallon, dans les cœurs d'îlots, en accompagnement des grandes propriétés).

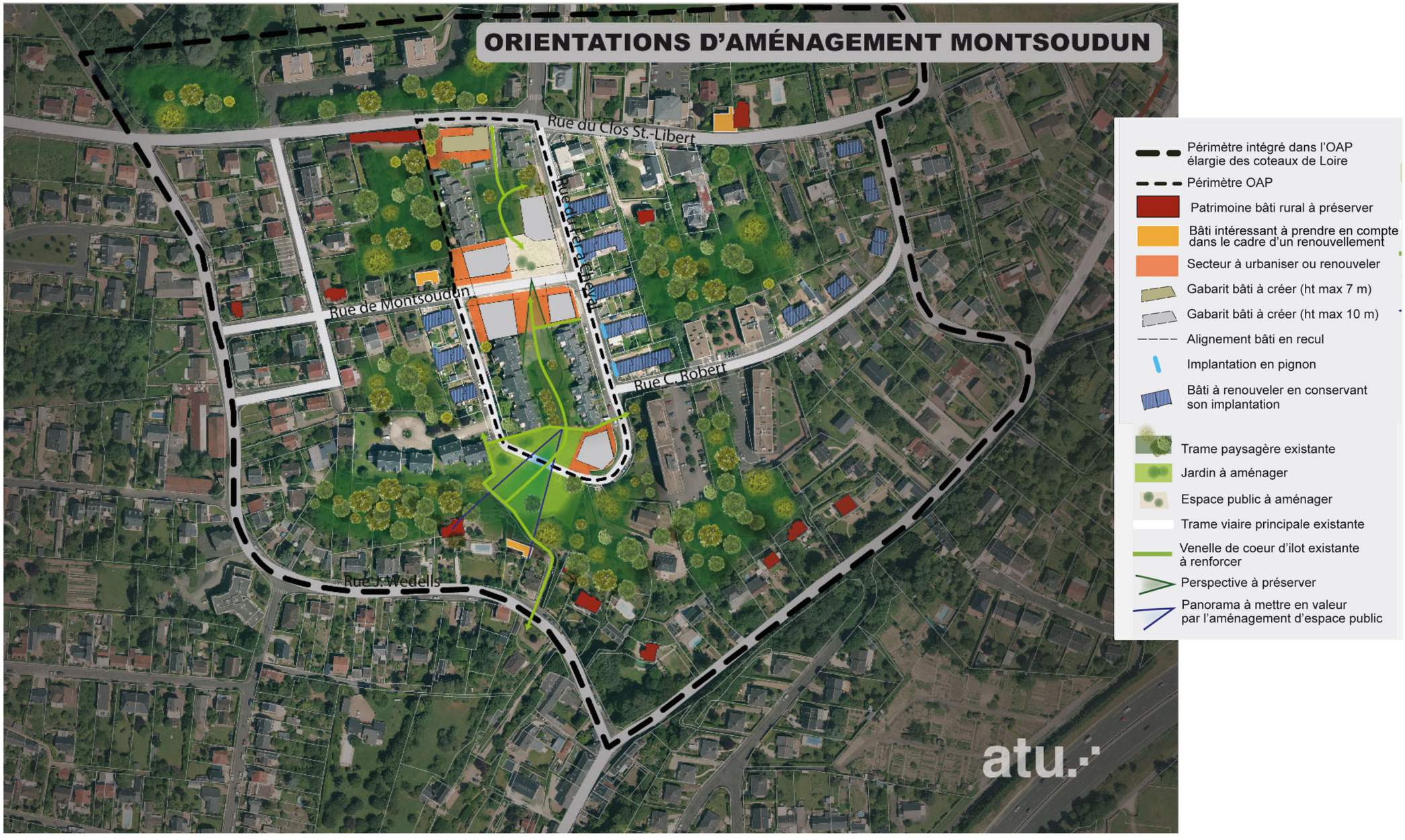
Développer une trame paysagère et végétale d'orientation Nord-Sud depuis la rue du Clos saint-Libert jusqu'au belvédère sur la Loire.

Développer les perméabilités visuelles au Sud pour ouvrir le cœur d'îlot sur le grand paysage et l'espace public.

Mettre en valeur, en partie Sud du site le belvédère sur le grand paysage de Loire à partir de l'aménagement de l'espace public en revers de plateau.

Développer la trame végétale dans les îlots à restructurer.

❖ ORIENTATIONS GRAPHIQUES D'AMENAGEMENT



Les bâtiments identifiés dans la légende comme « bâti intéressant à prendre en compte dans le cadre d'un renouvellement » doivent répondre aux objectifs suivants : ils font partie intégrante du projet de renouvellement et peuvent à ce titre, être restaurés, réhabilités, restructurés ou partiellement démolis, afin de constituer une trace intéressante du passé dans le projet. Ainsi, leur volumétrie peut être modifiée et leur aspect extérieur évoluer pour répondre aux enjeux contemporains (normes, isolation thermique, accessibilité, etc.).

Une démolition totale du bâtiment peut être acceptée si et seulement si celui-ci a fait l'objet d'un sinistre important (incendie, état sanitaire dégradé, etc.).

15 MARYSE BASTIE-PARC D'ACTIVITES GIRAUDEAU

❖ LE CONTEXTE

Il s'agit d'un ensemble urbain aux fonctions et formes urbaines très diversifiées avec :

- au Nord de la rue du Général Renault, la cité patrimoniale du Sénateur Belle (habitat individuel), le quartier d'habitat social Maryse Bastié (habitat collectif), et jusqu'à la rue Giraudeau des opérations d'habitat variées ;
- au Sud de la rue du Général Renault, la présence de grands îlots parfois étanches recevant une grande mixité de fonction avec le parc d'activités Giraudeau, un pôle commercial de quartier et des opérations d'habitat.

À plus large échelle, il constitue une pièce de ville à l'interface de deux grands sites destinés à muter en quartier mixte :

- au Nord, le site des Casernes à partir de la réaffectation des emprises militaires ;
- au Sud, le site du Menneton avec notamment la perspective de reconquérir la façade sur le Cher.

L'ensemble présente des enjeux de restructuration urbaine, de requalification d'espaces publics, de reconfiguration d'îlots, de réorganisation de la trame viaire d'une valorisation des modes doux et d'amélioration de la qualité paysagère générale.

Il est répertorié en zones **CF** et **CTF** (zone inondable en aléas Fort et Très Fort) dans le plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation (PPRI).

Enfin il est concerné par le tracé de la ligne 2 du tramway (partie Ouest de la rue Michel Baugé).



❖ LES OBJECTIFS

- Valoriser les espaces publics stratégiques.
- Poursuivre le renouvellement urbain d'îlots ciblés.
- Valoriser l'accès aux équipements.
- Assurer la cohérence urbaine entre les différents quartiers : Maryse Bastié, Casernes et Giraudeau.
- Remailler et poursuivre l'aménagement paysager du site Giraudeau.
- Accompagner à long terme le renouvellement du parc d'activités Giraudeau.
- Requalifier la façade Sud de la rue Giraudeau.
- Intégrer le passage de la ligne 2 du tramway.
- Développer le réseau de circulations douces.
- Organiser la mutation urbaine tout en prenant les mesures pertinentes pour limiter la vulnérabilité des personnes, des activités et des biens face aux risques d'inondation.
- Renforcer la présence du végétal.
- Reconnecter la ville autour de la frontière ferroviaire.

❖ LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

MAILLAGE ET TRAME VIAIRE

Voirie

Requalifier et prolonger le réseau viaire existant principalement au Sud de la rue du Général Renault pour redéfinir et irriguer de nouveaux îlots :

- en Est-Ouest, prolongation des rues le Corbusier et Viollet le Duc ;
- en Nord-Sud, continuité de la rue de l'Adjudant Velin.

Prendre en compte l'insertion de la ligne 2 du tramway rue Baugé.

Liaisons et circulations douces

Sécuriser les déplacements non motorisés au droit des équipements et services de proximité (centre commercial, centre social, groupe scolaire…).

Développer le réseau de liaisons douces entre les principales polarités du quartier et les espaces mutables au sud de la rue du Général Renault, développer le maillage pour assurer sa connexion aux quartiers voisins (axes Nord-Sud et Est-Ouest).

Aménager un itinéraire le long de la rue de Fromentel.

Compléter le maillage inter-quartier en créant un lien nouveau pour les circulations douces entre le Nord et le Sud des voies ferrées pour rejoindre le quartier du Menneton (cet itinéraire se poursuivra au-dessus du Cher et donnera un accès au parc de la Gloriette).

PROGRAMMATION URBAINE

Poursuivre la réorganisation des îlots dans le cadre d'une mixité fonctionnelle notamment au Sud de la rue du Général Renault.

Développer un programme mixte d'habitat.

Maintenir et développer les activités économiques en cœur d'îlot jusqu'en façade de la rue Fromentel

Traiter les espaces publics en accompagnement des équipements.

PAYSAGE ET FORME URBAINE

Forme urbaine

Ouvrir le quartier sur son environnement :

- à court / moyen terme, en lien avec les projets des Casernes et de la 2e ligne de tramway ;
- à moyen / long terme, en lien avec le projet de renouvellement urbain du Menneton.

Requalifier l'îlot en interface avec le quartier d'habitat social localisé en rive Nord de l'avenue du Général Renault et poursuivre de la diversification des fonctions urbaines et de l'habitat sur les espaces mutables (rue Merlusine).

Mettre en valeur et protéger la trame bâtie patrimoniale :

- l'habitat individuel localisé frange Ouest de la rue Merlusine (ancienne cité militaire) ;
- la cité jardin du sénateur Belle.

Redimensionner les îlots au Sud de la rue du Général Renault à partir de la définition d'une nouvelle trame urbaine et dans la perspective d'une évolution des fonctions.

Renforcer l'attractivité des équipements de proximité (pôle scolaire), équipement scolaire et du parc social (espaces non bâtis du secteur Merlusine, propriété de Tour(s)Habitat par un traitement de l'espace public (création ou valalorisation) en ciblant prioritairement :

- la partie Ouest de la rue de Fromentel ;
- l'extrémité Ouest de la rue Général Renault avec l'intégration du pôle commercial en rive Sud ;

- la frange Nord rue Général Renault pour introduire le quartier Maryse Bastié ;
- la séquence Ouest de la rue Marcel Baugé ;
- les rotules à l'intersection des voies dans la perspective d'une mise en évidence d'une axe Nord-Sud reliant le futur parc des Casernes et la rue de Fromentel et son prolongement vers la vallée du Cher.

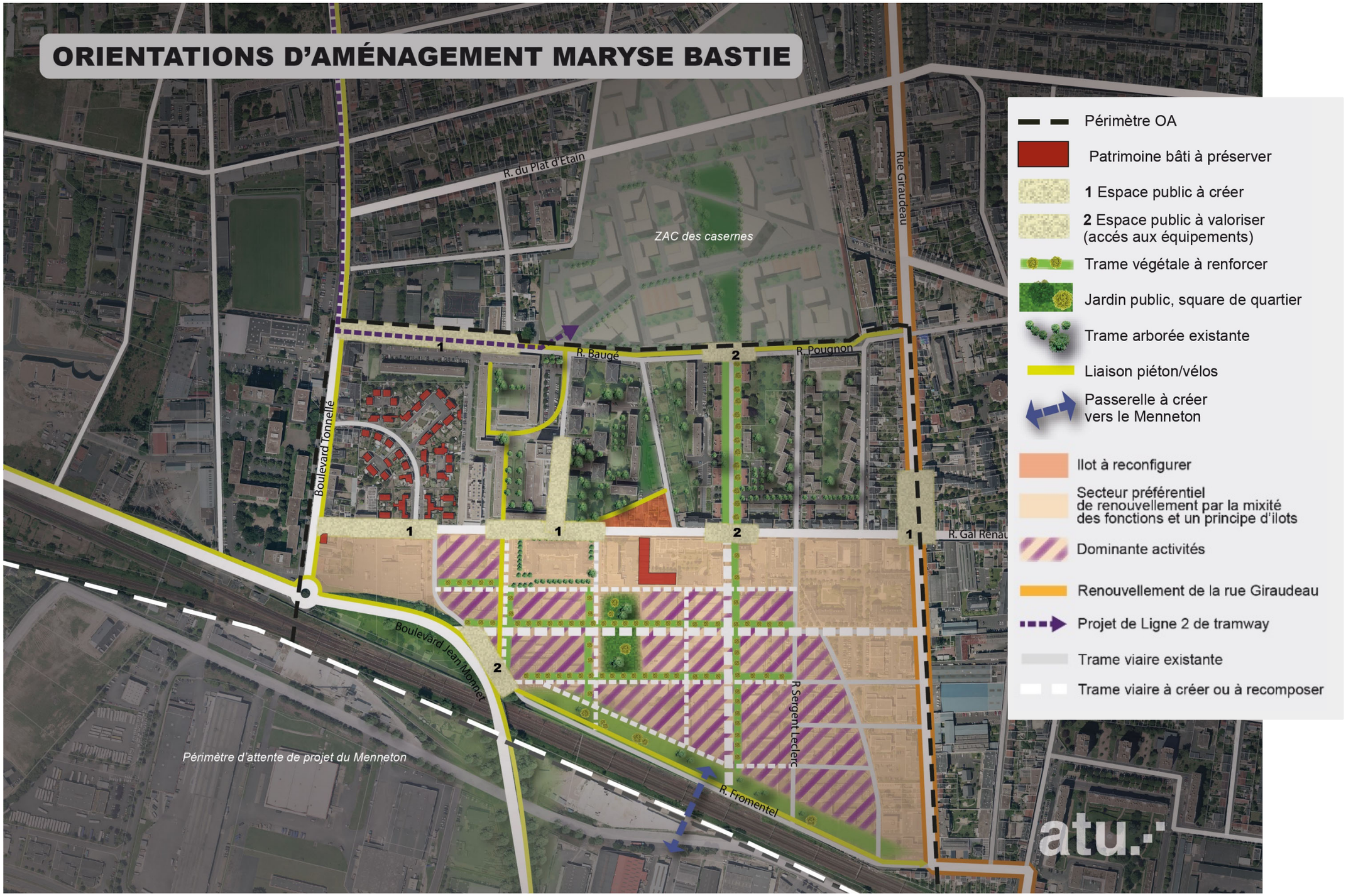
Trame végétale et paysagère

Conserver et valoriser la trame arborée existante.

Développer l'offre de de jardins publics et de squares de quartier notamment dans le cadre de la reconfiguration des îlots au Sud de la rue du Général Renault.

Valoriser la trame paysagère par le maillage des éléments épars existants : renforcer / étendre la trame verte en connectant le réseau de parcs, squares et les alignements d'arbres existants ou projetés.

❖ ORIENTATIONS GRAPHIQUES D'AMENAGEMENT



16 SAINT-SAUVEUR

❖ LE CONTEXTE

Le site de projet Saint-Sauveur se caractérise par sa topographie en creux, sa trame végétale au Sud et sa situation de tête d'îlot à l'interface de plusieurs quartiers : le quartier des Rives du Cher, le quartier Febvotte et le site industriel du Menneton, destiné à devenir à terme un grand quartier mixte.

Il s'établit au carrefour de deux axes urbains structurants, le boulevard Louis XI et la rue Auguste Chevallier et bénéficie de la proximité des transports en commun.

Il est répertorié en zone CTF (zone inondable en aléa Très Fort) dans le plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation (PPRI).

C'est un îlot à restructurer en réaffectant les emprises économiques et en développant une mixité programmatique.



❖ LES OBJECTIFS

- Requalifier une friche industrielle.
- Prendre en compte les caractéristiques paysagères et topographiques du site.
- Valoriser la mémoire d'une partie du site.
- Développer une offre singulière d'habitat et d'activités.
- Recomposer les façades du site.
- Organiser la mutation urbaine tout en prenant les mesures pertinentes pour limiter la vulnérabilité des personnes, des activités et des biens face aux risques d'inondation.

❖ LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

MAILLAGE ET TRAME VIAIRE

Développer la perméabilité Est-Ouest du site.

Organiser l'accès au site depuis la rue Auguste Chevallier et en rive Ouest du site du Crédit Agricole.

Développer un maillage de circulations douces à l'échelle de l'ensemble du site.

Composer un espace partagé central en s'inspirant notamment du registre de la cour commune (étudier la possibilité de garder l'ouverture et l'accessibilité du site).

PROGRAMMATION URBAINE

Diversité programmatique en termes de logement (logements collectifs, résidence locative, résidence étudiante, hôtellerie, ...).

Diversité programmatique en termes d'activités (artisanat, commerces, services, équipements) tirant parti de la situation singulière du site à l'interface des quartiers.

PAYSAGE ET FORME URBAINE

Forme urbaine

Valoriser les façades urbaines ("vitrines du site") en fonction de leurs caractéristiques et des programmes :

- Façade ferroviaire à dominante d'activités au Nord du site ;
- Façade activités/mixte en rive Est de la rue Auguste Chevallier avec les volumes les plus importants en vis-à-vis du programme de logements existant et des volumes intermédiaires au Sud.
- Le logement sera privilégié en cœur d'îlot.

Prendre en compte la topographie du site (site en creux) : garder les possibilités d'un rapport direct avec le terrain naturel (sous réserve des résultats de l'étude de pollution des sols).

Organiser la production urbaine en fonction d'un risque potentiel d'inondation.

Optimiser la réduction des dommages potentiels liés aux risques d'inondations en agissant sur la qualité, l'usage et l'organisation du bâti. Il est ainsi demandé d'apporter une attention particulière aux matériaux utilisés, aux fonctions des espaces localisés en dessous des plus hautes eaux connues et à l'écoulement des eaux.

Trame végétale et paysagère

Mettre en évidence le caractère d'écrin du site :

- en valorisant le bourrelet végétal en frange Sud du site (traitement du talus) ;
- en traitant avec un parti végétal et paysager l'ensemble des fonds de parcelle et notamment les jardins existants.

❖ ORIENTATIONS GRAPHIQUES D'AMENAGEMENT



17 ROUTE DE SAINT-AVERTIN

❖ LE CONTEXTE

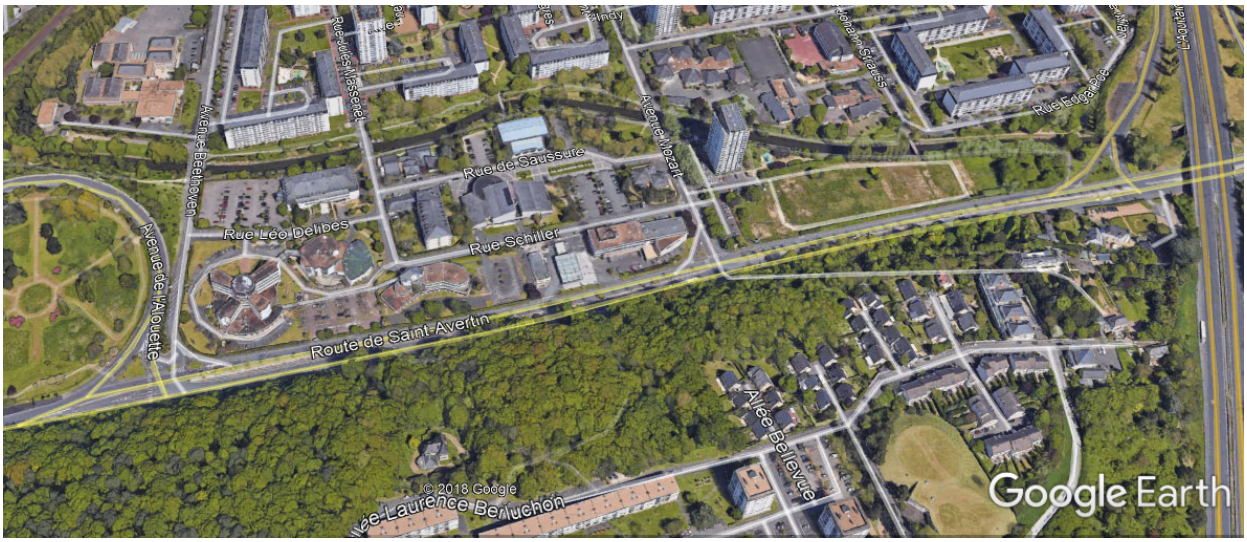
Le site de projet s'établit en entrée de ville le long de la route de Saint-Avertin, axe circulé à consonance routière. Il possède également une façade le long de l'avenue Beethoven.

Il articule deux espaces totalement contrastés :

- le quartier des Fontaines avec son urbanisme des grands ensembles des années 1970 et 80 ;
- les coteaux Boisés de Montjoyeux et l'effet massif de sa trame végétale.

Par ailleurs la présence du petit Cher qui s'écoule dans le sens Est-Ouest constitue également un point fort des lieux, et participant à l'organisation des espaces jardinés du quartier. Il est toutefois moins perceptible dans la trame d'espace public, à l'extrémité Ouest du site.

La restructuration du site de l'école supérieure de commerce (avec démolition du bâtiment principal d'angle) ainsi que la densification des espaces libres situés à l'Est de la rue Mozart permettent d'envisager un renouvellement urbain en façade d'entrée de ville, dans un contexte à terme bonifié par le passage de ligne 2 du tramway.



❖ LES OBJECTIFS

- Accompagner le renouvellement urbain du site de l'école de commerce.
- Développer une offre nouvelle d'habitat et d'activités tertiaires.
- Valoriser l'entrée de ville depuis Saint-Avertin.
- Diversifier et compléter l'aménagement de la rive Sud du quartier des Fontaines.
- Révéler la qualité paysagère du site (présence du Petit Cher et des coteaux).
- Trouver l'équilibre entre la composition urbaine cadrée et l'ambiance intimiste du Petit Cher.
- Organiser la mutation urbaine tout en prenant les mesures pertinentes pour limiter la vulnérabilité des personnes, des activités et des biens face aux risques d'inondation.
- Anticiper le passage de la ligne 2 du tramway en cœur du quartier (rue de Saussure).

❖ LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

MAILLAGE ET TRAME VIAIRE

Intégrer le passage de la ligne 2 du tramway rue de Saussure et l'implantation d'une station à l'ouest.

S'appuyer sur la reconfiguration de la partie ouest du site pour compléter ou requalifier la trame viaire :

- prolongement est de la rue Schiller jusqu'à l'avenue Beethoven.
- requalification de la rue Léo Delibes.

Compléter le réseau de circulations douces (piétons/vélos) :

- pour aménager et sécuriser un itinéraire est-ouest le long de la route de Saint-Avertin en s'appuyant sur l'espace libre consécutive au respect d'une marge de recul pour l'implantation des constructions ou en cœur de quartier.
- pour aménager une liaison nord-sud en direction du Petit Cher.

PROGRAMMATION URBAINE

Développer l'offre de logements.

Maintenir / créer une offre d'activités tertiaires et d'enseignement.

Créer un parc ou un espace végétalisé accessible au public.

PAYSAGE ET FORME URBAINE

Forme urbaine

Développer une architecture "signal" cadrant l'angle avenue Beethoven/route de Saint-Avertin (hauteur maximale de 34 mètres).

Développer une façade urbaine non continue le long de la route de Saint-Avertin, rythmée par des implantations en pignons.

Privilégier les ouvertures visuelles et physiques en direction du coteau dans l'organisation de la trame bâtie (cf. orientation du faitage dans le document graphique), éviter la constitution d'îlots fermés et opter pour un principe d'alignement des façades.

Trame végétale et paysagère

Organiser les perspectives visuelles vers le coteau.

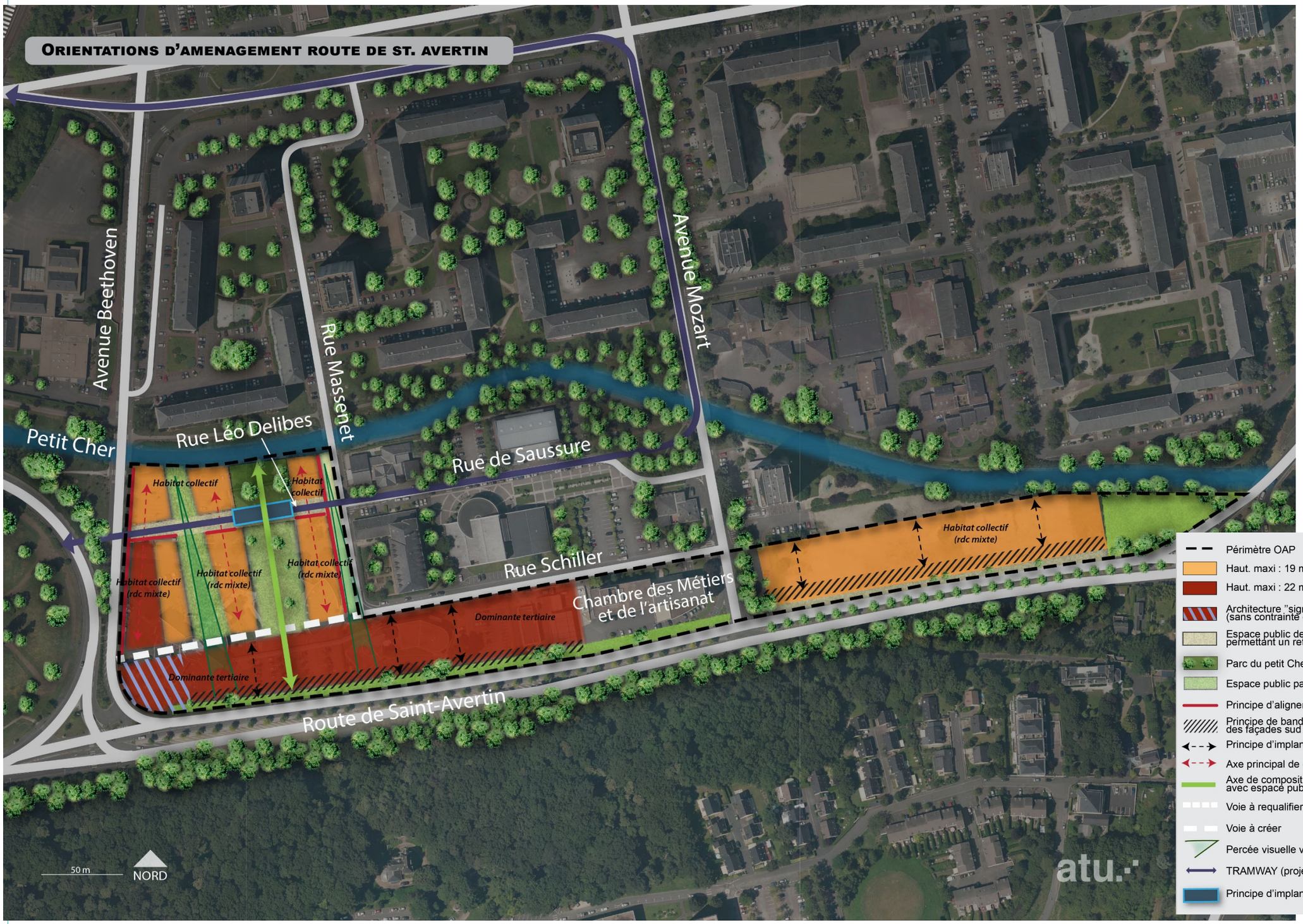
Mettre en valeur la présence du Petit Cher par l'aménagement d'un parc ou d'un espace végétalisé accessible au public.

Développer un axe de composition principal nord-sud permettant le dialogue entre le Petit Cher et les coteaux boisés.

S'appuyer sur ce principe pour développer une trame végétale de qualité s'épanouissant jusqu'au Petit Cher.

En rive Nord de la route de Saint-Avertin, profiter de la marge de recul pour aménager un espace à dominante végétal assurant la transition entre la façade urbaine et la voie.

❖ ORIENTATIONS GRAPHIQUES D'AMENAGEMENT



18 PERE GORIOT

❖ LE CONTEXTE

Situé à l'interface entre le quartier de Monconseil (le gymnase est situé au nord) et les quartiers pavillonnaires de Tours Nord, le site est bordé au nord et à l'Est de la rue du père Goriot, par les lotissements des années 1980 et 1990 et au sud par la rue Daniel Mayer, percée dans les années 2000-2010 et support de nouvelles constructions plus denses et plus urbaines.

Ce site se caractérise par sa faible imperméabilisation (présence d'une nature à la fois ornementale et productive). Il entretient des percées visuelles entre les rues Daniel Mayer et du Père Goriot dans un environnement immédiat très bâti et marqué par une diversité des formes urbaines et des typologies d'habitat.

On note également la présence de quelques équipements à proximité.



❖ LES OBJECTIFS

- Prendre en compte la trame végétale existante dans ses fonctions productives et ornementales
- Assurer le maillage de l'îlot par des cheminements piétons et développer les continuités existantes
- Redéfinir des emprises bâties redessinant les contours de l'ilot et s'inscrivant dans la physionomie de la rue
- Reconfigurer l'espace public
- Poursuivre l'aménagement de la façade urbaine rue Daniel Mayer
- Assurer l'interface avec les quartiers pavillonnaires au nord
- Renouveler le bâti et développer l'offre de logements

❖ LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

MAILLAGE ET TRAME VIAIRE

Renforcer les cheminements piétons permettant la desserte du cœur d'îlot et l'accès aux espaces végétalisés.
Cette trame permet de développer une liaison importante Nord/Sud et d'assurer une traversée Est-Ouest du site.

Assurer une desserte de l'opération d'habitat collectif depuis le Sud de la rue du Père Goriot.

PROGRAMMATION URBAINE

Développer l'offre de logements.

Créer un espace végétalisé accessible au public.

Développer les circulations douces

PAYSAGE ET FORME URBAINE

Forme urbaine

Développer un programme de logements en cohérence avec la trame bâtie existante

Développer un programme d'habitat collectif permettant de poursuivre la structuration de la façade urbaine le long de la rue Daniel Mayer

Insérer un programme de logements individuels denses le long de la rue du Père Goriot

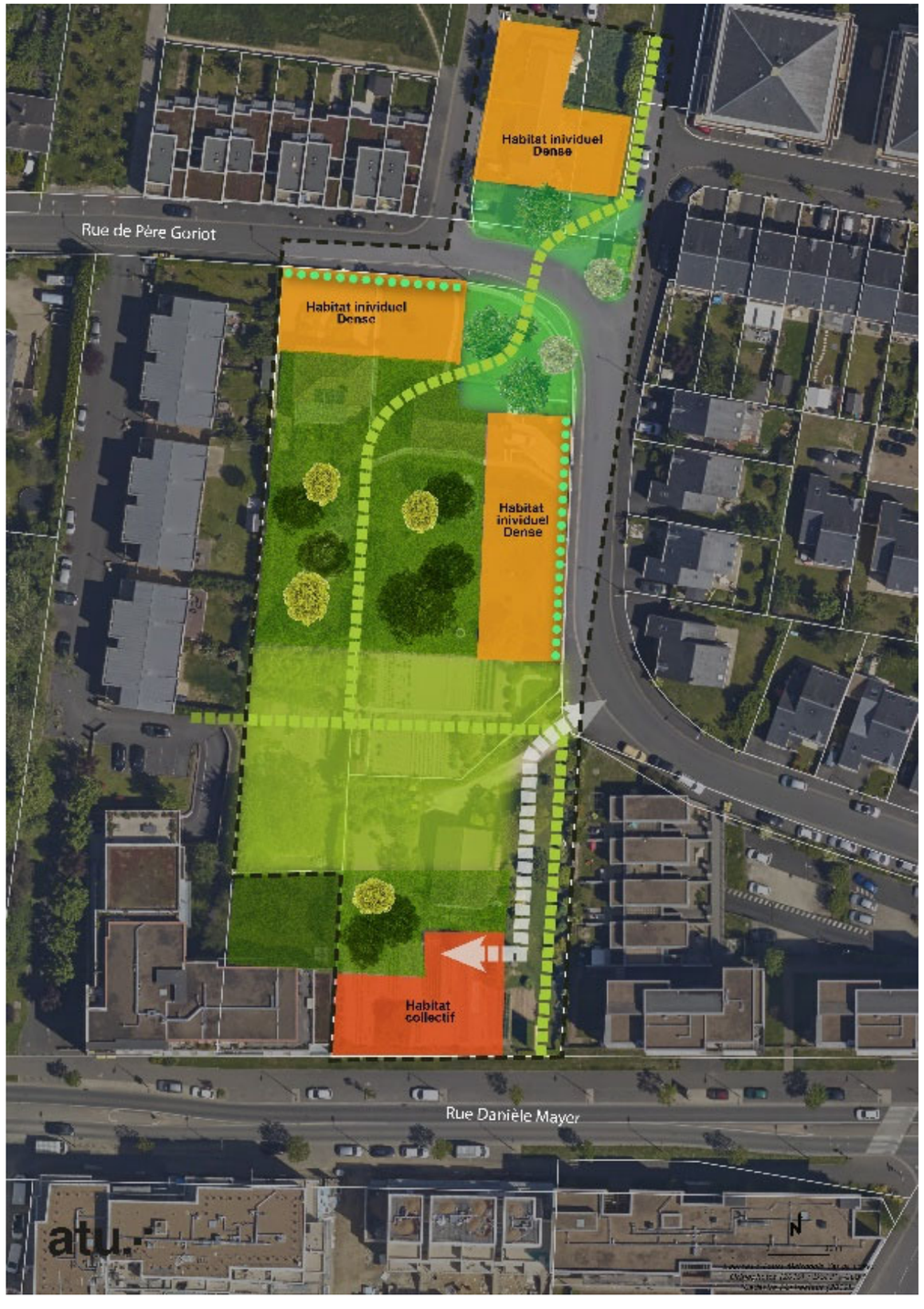
Trame végétale et paysagère

Requalifier l'espace public au Nord du site de part et d'autre de la voie en accompagnement des programmes d'habitat individuel

Valoriser la trame végétale au cœur du site avec :

- La création d'un jardin ornemental,
- Le maintien de la trame jardinée existante.

❖ LES ORIENTATIONS GRAPHIQUES D'AMENAGEMENT



Périmètre de l'OAP

Adapter le bâti pour redéfinir le contour de l'ilot en conservant la physionomie de la rue

Habitat inividuel

Habitat collectif : constituer une façade urbaine sur la rue Danièle Mayer

Principe de transition des constructions alignées sur la rue (courette, plantations)

Reconstiuer un coeur d'ilot

jardin ornementale

jardin productif

Faciliter la desserte

Liaison piétonne à créer

Organiser la desserte des logements

Améliorer la qualité de l'espace public

requalifier l'espace public nord-est

19 CASERNES BEAUMONT-CHAUVEAU

❖ LE CONTEXTE

Les casernes Beaumont et Chauveau se situent à l'Ouest du centre-ville de Tours, à la rencontre entre deux tissus :

- au Nord, le quartier Rabelais se caractérise par sa dominante résidentielle et ses typologies de particuliers tourangeaux, organisées selon des lanières Est-Ouest.
- au Sud, le quartier Maryse Bastié, aux formes plus variées et à la trame Nord-Sud, fait l'objet d'un projet de renouvellement urbain.

Le mur d'enceinte, qui ferme le site jusqu'à aujourd'hui, met à distance ces deux tissus et constitue ainsi une barrière socio-spatiale pour les quartiers environnants, notamment le secteur Maryse Bastié.

Le site est traversé par la rue du Plat d'Etain, qui distingue les casernes Chauveau, au Nord, et Beaumont au Sud.

Il s'agit d'un site chargé d'histoire, de l'Abbaye de Beaumont aux casernes militaires. D'un monde de femmes bénédictines qui travaillent la terre et offrent un refuge aux varenniers lors des crues de la Loire ou du Cher, on passe à un monde d'hommes dédié à l'exercice et à l'entrainement militaire. On retrouve aujourd'hui la trace de l'Abbaye dans l'organisation de la ville en lanières Est-Ouest et par la présence du pavillon de Condé, l'ancien logis abbatial. Plus récentes, les casernes ont laissé quelques pavillons aujourd'hui utilisés par l'Université de médecine de Tours, les anciennes écuries à réhabiliter, le mur d'enceinte ainsi que la piste de course. L'héritage du site est également constitué d'un patrimoine arboré majestueux à remettre au centre du projet.

Une partie des casernes est aménagée. On trouve, à l'Est du secteur Chauveau, un bâtiment du CROUS, le Bio^3, la résidence de l'alternance et la résidence Rabelais. Au Nord du secteur Beaumont prend place une partie de l'administration de l'Université de Tours.

Les casernes sont répertoriées en zones C_M, C_F et C_{TF} (zones inondables en aléas Modéré, Fort et Très Fort) dans le plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation (PPRI) en vigueur. Seule la butte où siégeait l'ancienne Abbaye de Beaumont, au Sud-Ouest du site, se trouve dans une zone hors d'aléa.

Le site des casernes doit être parcouru par la ligne de tramway 2 et accueillir une station en son sein.



❖ LES OBJECTIFS

- Ouvrir le verrou constitué par le mur d'enceinte des casernes.
- Relier et mettre en cohérence les quartiers environnants.
- Ancrer la mémoire du site, de l'Abbaye de Beaumont aux casernes militaires.
- Intégrer l'ensemble du patrimoine arboré dans une trame paysagère dense.
- S'inscrire dans une démarche de désimperméabilisation des sols et privilégier les espaces de pleine terre.
- Valoriser le cycle de l'eau.
- Valoriser les mobilités douces et limiter la place de la voiture.
- Réinterpréter le tissu faubourien tourangeau.
- Concevoir des logements bioclimatiques.
- Garantir le droit au ciel pour tous les logements.
- Intégrer le passage de la ligne 2 du tramway.

❖ LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Maillage et trame viaire

La composition du quartier propose de réinterpréter le tissu faubourien tourangeau. Elle reprend la trame historique Est-Ouest de l'Abbaye de Beaumont et du quartier Rabelais et prolonge l'ensemble des rues du quartier Maryse Bastié.

Ce maillage constitue alors un réseau de voies vertes : des venelles dédiées aux modes actifs, ouvertes et parcourables par tous. Elles relient les places-parvis et l'ensemble des équipements qui ponctuent le quartier. Avec la reconstitution du groupe scolaire Maryse Bastié au cœur du projet, on s'assure que les parcours soient sécurisés dans l'optique de réaliser « la ville des enfants ». L'unique voie circulée qui traverse le site est en zone de rencontre. Elle permet une desserte de chaque bâtiment ainsi que du parking silo, situé à la sortie du quartier. Enfin, le quartier est traversé par la nouvelle ligne de tramway et accueille une station devant la Maison du Bois, développant une alternative supplémentaire à la voiture, dans l'optique d'un quartier apaisé.

Programmation urbaine

Le futur quartier doit devenir un lieu de destination à la fois local et métropolitain. Divers équipements y prennent ainsi place dont la Maison du Bois, le Tiers-lieu des Beaumonts, la reconstitution du groupe scolaire Maryse Bastié et le pavillon de Condé réhabilité. Ces hauts-lieux sont prolongés par des places-parvis qui ponctuent et animent l'espace public. On trouve également des rez-de-chaussée actifs le long des axes principaux du quartier : la rue du Plat d'Etain, le prolongement du boulevard Jean Royer et la rue du capitaine Pougnon. Outre les programmes existants, le reste du quartier est à dominante de logements.

Paysage et forme urbaine

Le site bénéficie d'un remarquable patrimoine arboré, à mettre en valeur. Tous les arbres existants sont préservés et intégrés dans un réseau d'espaces verts qui constitue alors une canopée et un poumon vert régénérateur. Celui-ci se compose d'un grand jardin des mémoires, de squares de proximité et de nombreuses allées boisées. Le quartier constitue un îlot de fraîcheur, favorisant l'évapotranspiration et le petit cycle de l'eau. Un travail sur les matériaux dans l'espace public permet également de limiter l'imperméabilisation des sols. Un tiers du site est dédié à des espaces verts en pleine terre.

Le quartier propose une diversité de formes et de typologies. La composante principale du projet est le logement intermédiaire, en R+3+attique, qui met l'accent sur le droit au ciel pour tous les logements. Selon un principe de duplex superposés ou emboités, on développe ainsi un système de maisons à tous les étages, valorisant les jardins privatifs à rez-de-chaussée et les terrasses accessibles en toiture. La

conception bioclimatique est également au cœur de la réflexion, le plan de masse définit une implantation des constructions favorisant une intégration harmonieuse des futures constructions vis-à-vis du déjà là (bâtiments existants), préservant l'intimité des vis-à-vis, et privilégiant également l'ensoleillement des rez-de-chaussée. On retrouve ainsi 100 % de logements bi-orientés ou traversants. Enfin, on mentionnera le recours à des matériaux biosourcés ou géosourcés, pour la structure et le remplissage, ainsi que la réflexion sur le cycle des bâtiments, privilégiant réemploi, circuit court, économie circulaire, ainsi que des assemblages et des modes constructifs anticipant la fin de vie des bâtiments.

Mémoire

Ancrer la mémoire du site, c'est révéler le patrimoine matériel et immatériel, mettre au cœur du récit la rencontre entre le monde des religieuses et celui des militaires. Les vestiges du passé sont intégrés et mis en valeur dans le futur quartier. Les activités maraîchères de l'abbaye et sportives des casernes orientent les usages dans l'espace public. La butte sur laquelle se trouvait l'abbaye accueille un groupe scolaire et devient un refuge pour les enfants de demain.

❖ LES ORIENTATIONS GRAPHIQUES D'AMENAGEMENT

