MINISTERE DE LA CULTURE ET DE LA COMMUNICATION - DRAC

VILLE DE TOURS

PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Arrêté Préfectoral du 06 février 2014
Arrêté Préfectoral du 28 avril 2016 - MODIFICATION n°1





ATELIER D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME ELISABETH BLANC DANIEL DUCHE - ARCHITECTES DPLG URBANISTE ENPC - ARCHITECTE DU PATRIMOINE
NOUVEAUX TERRITOIRES CONSULTANTS - SOCIO-ECONOMISTES - JEAN-MARIE CURVALE - PAYSAGISTE DPLG
14 RUE MOREAU 75012 PARIS - 01.43.42.40.71 - blanc.duche.urba @orange.fr

SOMMAIRE

PREAMBULE 6

A.LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION GENERALES 8

1. L'AMENAGEMENT DES ESPACE LIBRES 9

1.1. PRINCIPES GENERAUX 9

2. L'ADAPTATION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES A DES DISPOSITIONS PARTICULIERES 12

2.1. ADAPTATION AUX REGLES D'ACCESSIBILITE 12

2.2. AMENAGEMENT DES PETITES COURETTES COMMERCIALES 13

2.3. INTERVENTIONS SUR LES IMMEUBLES DE LA RECONSTRUCTION 15

3. LES OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT DURABLE ET L'AMELIORATION DES PERFORMANCES ENERGETIQUES 24

3.1 LES ETUDES DE REFERENCE 24

3.2. PRINCIPES GENERAUX CONCERNANT LES OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT DURABLE ET L'AMELIORATION DES PERFORMANCES ENERGETIQUES 25

3.3. DES FORMES URBAINES ET DES SPECIFICITES QUALIFIANT LE PATRIMOINE URBAIN ET ARCHITECTURAL 25

3.4. REHABILITATION DU PATRIMOINE BATI ET AMELIORATION DES PERFORMANCES ENERGETIQUES 27

3.5. BATIMENTS NOUVEAUX ET PERFORMANCES ENERGETIQUES 33

3.6. L'INTEGRATION DES INSTALLATIONS VISANT A L'EXPLOITATION DES ENERGIES RENOUVELABLES DANS LES ESPACES LIBRES 33

B.LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT LOCALISEES 34

1. LES ESPACES PUBLICS 35

1.1. PRINCIPES GENERAUX D'AMENAGEMENT DES QUAIS 35

1.2. LES SEQUENCES DES QUAIS HAUTS ET BAS 41

1.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT DE L'AXE NORD/SUD VICTOIRE LES HALLES 52

1.4. LES BOULEVARDS ET LA PLACE JEAN JAURES 60

1.5. PRINCIPES D'AMENAGEMENT DES JARDINS PUBLICS ET DES PLACES 65

2. LES SECTEURS DE RESTRUCTURATION POTENTIELLE 74

2.1. LES ARRIERES DE LA RUE BLANQUI DONNANT SUR L'AVENUE ANDRE MALRAUX (OA N°1) 75
2.2. ILOT AVENUE ANDRE MALRAUX, ENTRE L'ANCIEN LOGIS DU GOUVERNEUR ET LA CHAPELLE SAINT LIBERT (OA N°2) 77
2.3. ILOT RUE AUBER (OA N°3) 81
2.4. LES ABORDS DU TERRAIN DE L'ANCIEN CARMEL (OA N°4) 82
2.5. LES ILOTS AU NORD DU BOULEVARD HEUTELOUP (OA N°5 ET N°6) 84
2.6. LES ILOTS AU SUD DU BOULEVARD DE PREUILLY (OA N°7) 90
2.7. L'INSTITUTION NOTRE DAME DE LA RICHE (OA N°8) 95
2.8. 89-91 RUE JULES CHARPENTIER (OA N°9) 97
2.9. LE MUSEE DES BEAUX ARTS (OA N°10) 99
2.10. L'HOTEL DE VILLE (OA N°11) 101
2.11. L'ILOT DES 8 A 10 AVENUE ANDRE MALRAUX (OA N°12) 104
2.12. L'ENTREE NORD DU SECTEUR SAUVEGARDE : LES DEUX ILOTS NORD DE LA RUE NATIONALE (OA N°13) 106

ANNEXE : L'ETUDE THERMIQUE REALISEE PAR L'AGENCE LOCALE DE L'ENERGIE (ALE) DANS LE SECTEUR SAUVEGARDE 115

P R E A M B U L E

Au même titre que le PLU, le secteur sauvegardé peut contenir des « orientations d'aménagement et de programmation », redéfinies par la loi ENE du 12 juillet 2010, qui dans l'article L.123-1-4 du code de l'urbanisme issu de ses dispositions (art. 19V) précise, entre autres pour ce qui concerne le PSMV, qu'elles doivent s'inscrire « *Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable* » . Par ailleurs, il est précisé : *«[…]qu' en ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir des actions et des opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune […]. Elles peuvent porter sur des quartiers ou de secteurs à mettre en valeur, à réhabiliter, restructurer ou aménager ».*

Afin de répondre à ces exigences, le présent document propose des « orientations d'aménagement et de programmation de deux types :

. **Des orientations d'aménagement et de programmations générales**, portant sur des principes de traitement thématiques ayant trait :

. aux espaces publics

. aux constructions existantes concernant par exemple, l'adaptation des bâtiments pour l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, l'aménagement des courettes couvertes ou encore des cœurs d'îlots des ensembles de la Reconstruction.

. aux objectifs de développement durable et l'amélioration des performances énergétiques

. Des orientations d'aménagement localisées, apportant des précisions sur les traitements des espaces publics majeurs et sur des secteurs de restructuration potentielle.

A. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION GENERALES

1. L'AMENAGEMENT DES ESPACE LIBRES

1.1. PRINCIPES GENERAUX

Les orientations d'aménagement de l'espace public doivent permettre :

- d'affirmer les caractéristiques identitaires de la ville de Tours,
- de révéler, de mettre en valeur les espaces et édifices emblématiques du centre historique,
- de requalifier les espaces et les éléments qui nuisent à la bonne lecture de la ville,
- d'aboutir à un meilleur partage de l'espace public,
- d'assurer la fluidité des déplacements en privilégiant les modes de circulation douce,
- de favoriser dans le secteur sauvegardé, en continuité avec les autres quartiers de la ville, le maintien, le développement de la trame verte et de la biodiversité.

Le traitement de l'espace public doit ainsi prendre en compte :

- la définition des ambiances en fonction du contexte urbain,
- la situation des édifices et des éléments paysagers patrimoniaux et étudier leur interaction avec la composition de l'espace
- La stratification et l'histoire de la ville
- La présence adaptée du végétal
- La nature des limites qui englobent l'espace libre
- Les accès, les porosités
- Les matériaux et mobilier
- L'influence de la lumière
- Les usages, les contraintes et les attentes
- La topographie des lieux et les nivellements précis des sols

Les orientations d'aménagement portent sur le traitement de l'espace public devant rester libre, mais également pour quelques secteurs, sur des possibilités de construction sur ces espaces, induisant de fait, donc la modification des enveloppes des espaces concernés.

L'analyse des espaces libres a permis de mettre en évidence une typologie des espaces publics, en fonction de leur situation dans la ville, de leur cohérence d'aménagement et de leur valeur patrimoniale. Cette analyse a également pris en compte les potentialités paysagères parfois sous-jacentes et les possibilités de mutations des espaces.

Le diagnostic a permis de faire la distinction entre les espaces publics constitués, pour lesquels il n'est pas à prévoir de requalification, les espaces publics majeurs et les espaces singuliers ou d'accompagnement devant être améliorés et enfin les espaces publics majeurs à requalifier. Les seuils de transition à améliorer ont également été repérés sur la carte ci-après.

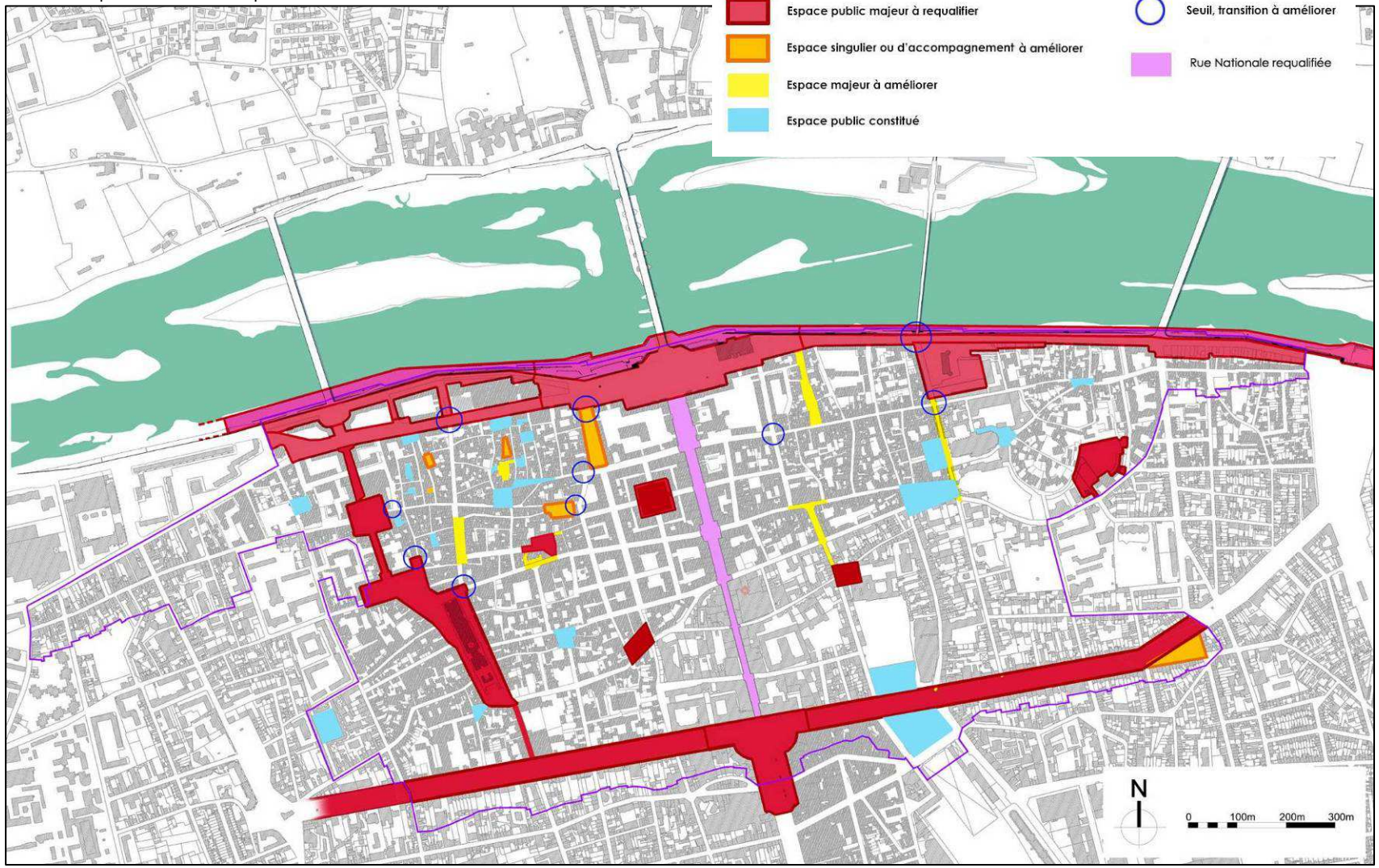
Les espaces repérés comme : « espaces publics majeurs à requalifier » et les plus importants de la catégorie « espaces majeurs à améliorer », font l'objet « d'orientations d'aménagement localisées » décrites dans le second chapitre du présent dossier. Le traitement et l'aménagement des espaces publics fait par ailleurs l'objet de l'article 13 du règlement. Les propositions d'aménagement concernant les seuils de transition à améliorer sont intégrées dans les orientations d'aménagement localisées.

Les plantations

Le caractère persistant ou non des arbres doit être pris en compte dans le choix de l'essence à planter, ceci essentiellement au niveau des tissus urbains denses et à proximité des habitations en rez-de-chaussée qui bénéficient peu d'éclairement naturel en hiver.

Les arbres doivent être protégés durablement des agressions diverses auxquels ils sont soumis en milieu urbain et les conditions permettant leur bon développement doivent être assurées. Le système racinaire des arbres doit être pris en compte au même titre que les autres réseaux enterrés (eau, gaz, électricité, assainissement).

Selon la nature du sol, la plantation des arbres sera réalisée de la façon suivante :
. Pour les sols circulés, prévoir une fosse terre/pierre de 10 mètres cube en moyenne.
. Pour les sols végétalisés ou limités à la circulation piétonne, prévoir une fosse dont le substrat doit être exploitable par les racines dans un volume conséquent et d'une profondeur d'un mètre minimum.



Plan de la hiérarchie entre les espaces publics selon le degré de leur valeur patrimoniale et la cohérence de leur aménagement

2. L'ADAPTATION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES A DES DISPOSITIONS PARTICULIERES

2.1. ADAPTATION AUX REGLES D'ACCESSIBILITE

« Les personnes à mobilité réduite sont définies par le décret du 9 février 2006 qui reprend la directive 2001/85/CE du Parlement et du Conseil européen du 20 novembre 2001. Cette définition inclut l'ensemble des personnes qui éprouvent des difficultés à se déplacer, de manière provisoire ou permanente. Il s'agit de « toutes les personnes ayant des difficultés pour utiliser les transports publics, telles que, par exemple, personnes souffrant de handicaps sensoriels et intellectuels, personnes en fauteuil roulant, personnes handicapées des membres, personnes de petite taille, personnes âgées, femmes enceintes, personnes transportant des bagages lourds et personnes avec enfants (y compris enfants en poussette) ».1

Si à Tours, comme dans toute les villes françaises, pour ce qui concerne les aménagements d'espaces publics, les projets nouveaux prennent en compte ces problématiques, en particulier dans le cadre des aménagement du tramway, la question de l'adaptation des bâtiments existants est très complexe et nécessite souvent d'importants travaux, intérieurs ou extérieurs. Toutefois, eu égard au fait qu'en 2015, la totalité des bâtiments recevant du public devrait être accessible, les aménagements dans le secteur sauvegardé ne peuvent ignorer cette contrainte.

Afin d'assurer l'accessibilité des bâtiments, on recherchera la solution la plus respectueuse du patrimoine bâti :

. En priorité à l'intérieur : rampe ou élévateur en cas de niveau trop élevé pour accéder au rez-de-chaussée, abaissement du niveau du sol de ce dernier, déplacement de l'entrée à l'endroit présentant le moins de dénivelé dans le cas où la rue est en pente…

. Dans le cas où cela s'avère impossible, en extérieur et en priorité sur les façades non visibles de l'espace public : rampe ascenseur ou élévateur dans une cour ou un jardin, ascenseur extérieur pour les types de bâtiments ou espaces libres dans lesquels le règlement les autorise.

Pour les bâtiments protégés de types A et B, une dérogation pourra être demandée, dans le cas où aucune solution satisfaisante ne peut être trouvée, eu égard à la valeur patrimoniale de la construction.

[1] Site du Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie

2.2. AMENAGEMENT DES PETITES COURETTES COMMERCIALES

2.2.1. PRINCIPES GENERAUX

Le couvrement des courettes réalisé au fil du temps afin de pouvoir étendre les commerces semble malheureusement être un « droit acquis » sur lequel il sera très difficile de revenir, eu égard à la dynamique commerciale du centre historique.

Le constat sur les cours intérieures, issu des enquêtes d'immeubles, est inquiétant. Outre les problèmes fonciers, juridiques, patrimoniaux et esthétiques, on constate qu'elles sont en grande majorité encombrées, de façon sauvage sans autorisation et contrôle possible de la ville et des services de l'Etat. L'inquiétude porte essentiellement sur les nuisances pour les habitants (bruits, odeurs, vétusté, etc.….), sur les problèmes de sécurité (risques d'incendie et difficulté d'accès) mais également sur le non entretien possible des façades arrières des immeubles de premier rang, des ailes en retour et des immeubles de second rang.
Le couvrement des cours et courettes, mal géré, engendre des phénomènes d'insalubrité et de taudification qui sont de la responsabilité des gestionnaires, et auxquels il convient d'apporter des réponses, afin de permettre la requalification des bâtiments dans le cadre du règlement du PSMV.

Le but de cette orientation d'aménagement et de programmation est de mettre en place un processus qui permettrait de toiletter les cœurs d'îlot et de les rendre plus habitables, tout en n'entravant pas la dynamique commerciale. Il semble donc opportun d'accompagner les projets en apportant des réponses les plus satisfaisantes possibles sur les plans esthétique, technique, sécuritaire et sanitaire. Il s'agit de favoriser l'entretien et l'amélioration des immeubles, afin d'offrir un cadre de vie plus agréable pour les habitants et un cadre de travail acceptable pour les activités.

2.2.2. LES CONDITIONS DE MISE EN ŒUVRE

La présente orientation décline des principes de mise en œuvre qu'il faut, au cas par cas, adapter à la situation spécifique de la parcelle considérée et à la valeur patrimoniale des bâtiments, et plus particulièrement des façades. Proposer par exemple, des toitures végétalisés accessibles par les baies du premier étage des bâtiments ne pourra être accordé partout, un certain nombre de façades à valeur patrimoniale ne pouvant subir les transformations nécessaires.
Pour les petites cours, courettes et puits de lumière (parfois très enchevêtrées) faisant l'objet de la présente proposition, la réalisation ou la transformation de la couverture au niveau du premier étage peut s'envisager dans les conditions suivantes :

. La couverture devra consister en une dalle accessible dont le niveau sera dépendant de la hauteur des baies du premier étage. La remontée de l'étanchéité de la dalle devant être située au-dessous des appuis des baies du premier étage.

. Le bon écoulement des eaux doit être assuré par des pentes de la dalle conduisant à des évacuations correctement dimensionnées et accessibles pour l'entretien. Le système d'évacuation doit obligatoirement éloigner les eaux de ruissellement du pied des façades et murs mitoyens.

. La dalle pourra recevoir un traitement minéral ou végétal, la végétalisation participant à la qualité de vie, en offrant à la vue depuis les étages supérieurs, un aspect de cour plantée ou de jardinet. Dans ce cas, on ménagera en pied de façade une bande minéralisée d'au moins 1 mètre.

. Dans le cas où la cour est entièrement couverte, la dalle doit obligatoirement être accessible du rez-de-chaussée du bâtiment, par une trémie laissant un passage libre minimal de 1,20m x 1,20m hors tout (cadre bâti ouvrant, cadre du bâti dormant, ferrures de rotation, etc.….). Celle-ci doit permettre le passage du matériel nécessaire à l'entretien de la dalle et des façades s'ouvrant dessus (échafaudage,

échelles….). Elle peut servir de désenfumage pour la sécurité incendie. Elle doit être positionnée de façon à ménager une bande d'une largeur minimale de1,50m en pied de chaque façade, pour permettre la pose d'un échafaudage ou d'une échelle. Dans le cas où la cour est trop exigüe pour satisfaire aux dimensions demandées, des adaptations au cas par cas sont envisageables. La trémie peut également être intégrée à une verrière couvrant l'ensemble de la courette, à l'exception d'une bande périmétrique de 1,50m comme indiqué ci-dessus.

. Dans le cas où la cour est partiellement couverte, un accès devra être ménagé par l'extérieur, ou si cela s'avère impossible, par l'intérieur comme décrit ci-dessus.

. La dalle pourra être accessible par le premier étage, en transformant une ou plusieurs fenêtres en portes fenêtres, à condition que l'intérêt patrimonial de l'ensemble soit préservé. Des appuis de même nature et de même aspect que ceux des baies de la façade devront être reconstitués. Ils seront pentés vers l'extérieur et recevront une « goutte d'eau ».

. L'aspect de surface et la teinte de la dalle devront être en harmonie avec l'ensemble bâti environnant.

. Dans le cas où le rez-de-chaussée couvert par la dalle n'est pas entièrement enclavé entre des bâtiments plus hauts, il sera nécessaire de réaliser un garde-corps, pouvant consister en une remontée d'acrotère ou en un traitement plus ajouré, en relation avec l'architecture des bâtiments environnants.

. Les vues sur fonds voisins peuvent nécessiter la pose d'un écran opaque ou translucide de 1,80m minimum de hauteur. Ce dernier sera de préférence traité sous forme d'un mur mitoyen ou dans la continuité d'un mur existant, traité dans la même texture, teinte et couronnement.

. Les dispositifs techniques de ventilation, climatisation ou pompes à chaleur, disposés sur les dalles pour une facilité d'accès et d'entretien, au-delà des problèmes esthétiques, induisent souvent des nuisances sonores et olfactives très importantes pour les riverains. Ces éléments devront, dans tous les cas où cela s'avère possible, être intégrés à l'architecture. Dans le cas d'impossibilité, ils devront faire l'objet d'un traitement les dissimulant à la vue des habitants des étages, pouvant consister par exemple, dans le rehaussement du mur mitoyen, la création d'un double mur en fond de parcelle, l'intégration derrière un massif planté, etc.… les nuisances sonores et olfactives devront être prises en compte et traitées.

2.3. INTERVENTIONS SUR LES IMMEUBLES DE LA RECONSTRUCTION

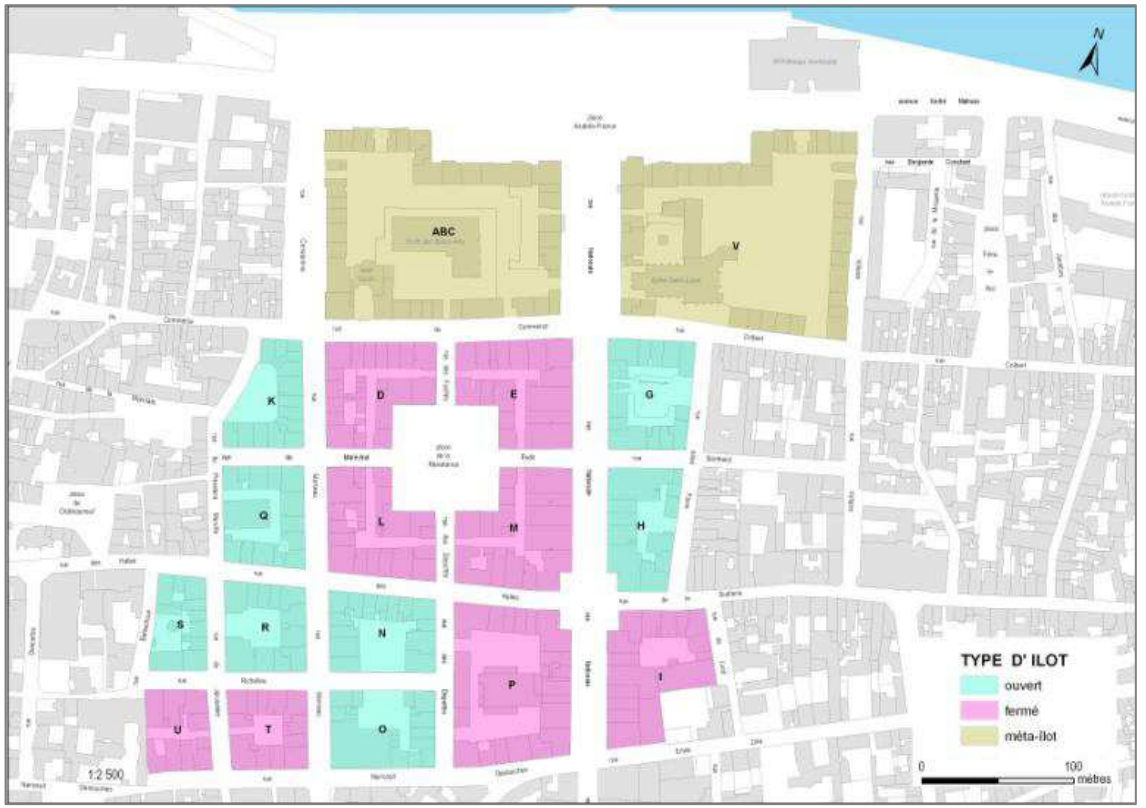
2.3.1. RAPPEL DES CARACTERISTIQUES URBAINES ET ARCHITECTURALES

(voir dossier : «ensemble urbain de la Reconstruction » du PSMV et étude de l'Inventaire du patrimoine régional sur la Reconstruction)

Le quartier de la Reconstruction a été réalisé entre 1947 et 1962, sur la base du plan Dorian. Douze architectes chefs de groupes, interviennent dans ce vaste chantier.

Le quartier est constitué de 22 îlots identifiés par une lettre de l'alphabet. Son homogénéité réside dans sa structure urbaine très lisible, conçue à l'échelle de l'îlot. Deux types d'îlot ont été aménagés : **les îlots « fermés »** cernés d'un front continu et les **îlots « ouverts »** par une large interruption du bâti (îlots G, H, K, N, O, Q, R, S). Répondant aux normes hygiénistes mises au point suite à une réflexion entamée en France dès le début du XXe siècle, ce principe permet de dégager de vastes cœurs d'îlot, sources d'air et de lumière, occupés par des garages ou des arrière-boutiques à rez-de-chaussée.

Par ailleurs, le quartier de la Reconstruction est constitué de **trois sous-ensembles très cohérents** visuellement, correspondant à des espaces majeurs structurants : **la rue Nationale, la place de la Résistance et la place Anatole-France,** constituant une ouverture de la ville sur le fleuve.



Carte des types d'îlot établie par la direction de l'inventaire du patrimoine de la Région Centre, 2011.

La cohérence des quartiers reconstruits réside dans l'application d'un certain nombre de caractéristiques bâties communes relevant d'un nombre restreint de types :

. plan-masse,
. systèmes constructifs,
. matériaux de revêtements de façade,
. gabarits et formes de couverture,
. programmes.

Cette unité architecturale et fonctionnelle n'empêche pas, dans les immeubles dont la construction n'a pas suivi un cahier des charges aussi précis que ceux des trois sous-ensembles, des variations au niveau du second œuvre (répartition des baies, types de lucarnes, dessin des garde-corps, aménagement des parties communes, etc.).

2.3.1. PRINCIPES GENERAUX

Dans le but de conserver ou de retrouver les dispositions d'origine spécifiques à chaque type d'ensembles bâtis, leurs spécificités mises en évidence sur les cartes suivantes doivent être respectées :

. Le type d'accès aux îlots : par le pavillon d'angle, par un porche monumental ou un passage d'entrée couvert.

. Le matériau de façade : enduit ciment, plaque de pierre, pierre de taille, moellons ou brique. Il est à noter que les bâtiments enduits ou recevant un plaquage de pierre, sont réalisés en maçonnerie traditionnelle de moellons pour les plus anciens, en parpaing ensuite.

. Les traitements de l'angle sous forme de pavillons et immeubles d'angle marquant les accès à cœur d'îlots.

. Les différents types d'auvents filants soulignant les rez-de-chaussée.

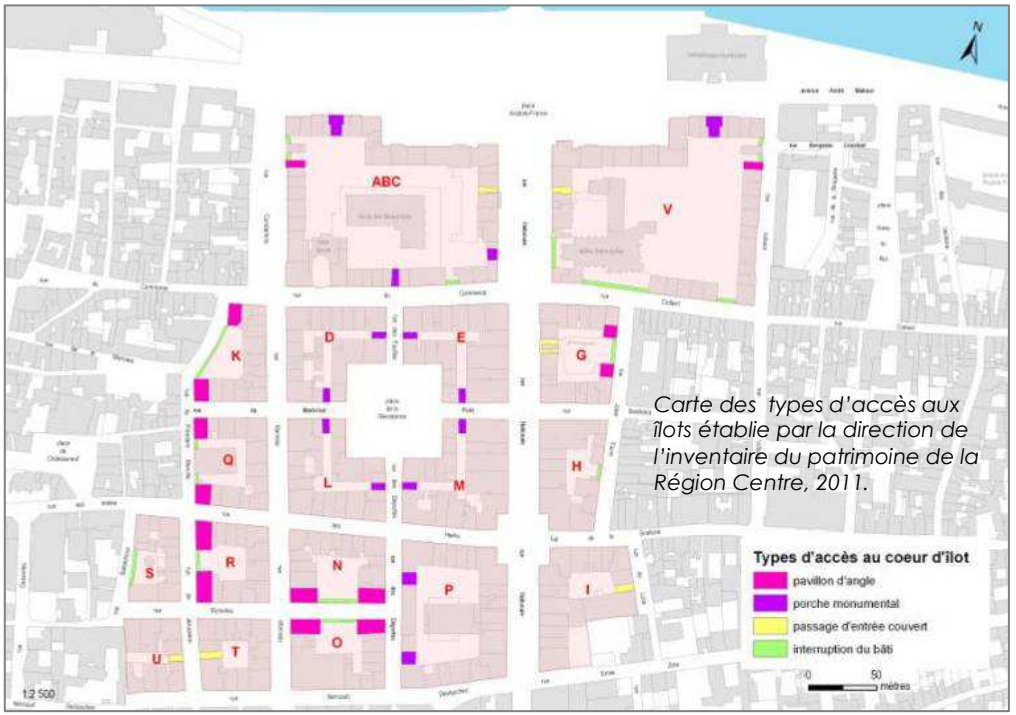
. L'implantation en retrait du premier étage et/ou du dernier étage.

. Le matériau des souches de cheminées : brique ou béton

. Le type de lucarnes : à fronton pignon, à fronton triangulaire, à linteau droit, à croupe (trois pentes de couverture), lucarne rentrante ou encore rampante.



Photo peu après la construction des îlots M et E. Source : direction de l'inventaire du patrimoine de la Région Centre, 2011.



Carte des types d'accès aux îlots établie par la direction de l'inventaire du patrimoine de la Région Centre, 2011.

TOURS - Les immeubles de la reconstruction

Matériau de révêtement de façade :

- Enduit ciment
- Plaquis de pierre
- Pierre de taille
- Moellon
- Brique



Carte des matériaux de revêtement de façade établie par la direction de l'inventaire du patrimoine de la Région Centre, 2011.

TOURS - Les immeubles de la reconstruction

Les principaux types de lucarne :

- lucarne à fronton-pignon
- lucarne à fronton triangulaire
- lucarne à linteau droit
- lucarne à croupe
- lucarne rentrante
- lucarne rampante



Carte des types de lucarnes établie par la direction de l'inventaire du patrimoine de la Région Centre, 2011.

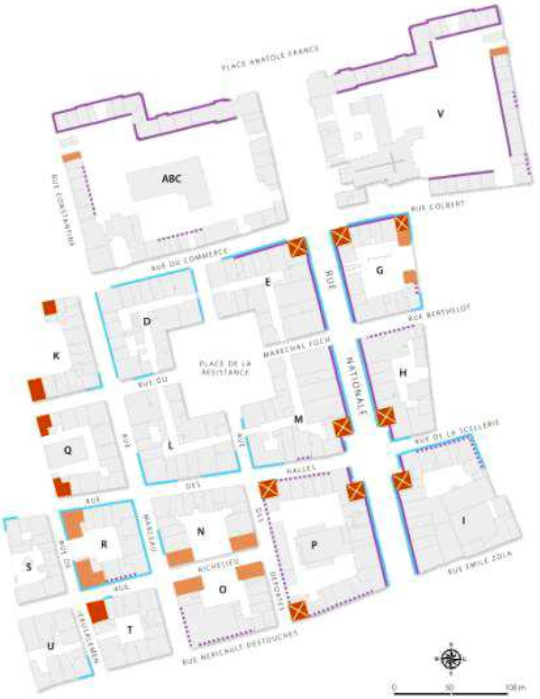
TOURS - Les immeubles de la reconstruction

Traitement de l'angle :

- pavillon d'angle avec couverture en pavillon
- immeuble d'angle traité en pavillon
- immeuble d'angle en retour d'équerre (mise en valeur de l'accès au coeur d'îlot)

Animation de la façade :

- auvent filant
- étages en retrait au-dessus du rez-de-chaussée
- dernier étage en retrait uniquement



Carte des traitements d'angle et de l'animation de façade établie par la direction de l'inventaire du patrimoine de la Région Centre, 2011.

TOURS - Les immeubles de la reconstruction

Matériau de souche de cheminée :

- Brique
- Béton



Carte des matériaux de cheminées établie par la direction de l'inventaire du patrimoine de la Région Centre, 2011.

Les détails de traitement de façades sont également à prendre en considération :

. Les balcons ponctuels ou filants (pour leurs structures et leurs ferronneries).

. Les encadrements de baies, marquages des travées, appuis, bandeaux et corniches réalisés en ciment armé, en briques…

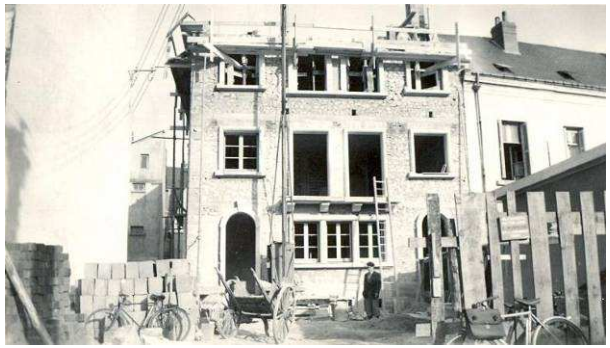
. Les traitements particuliers des baies : verrières à structures métalliques ou de pavés de verre (en particulier éclairant les cages d'escaliers).

. Les portes d'entrées : leur «mise en scène » dans la composition, les éléments de modénature, les traitements spécifiques des portes en métal (fer, cuivre), bois, verre clair, martelé, armé…

Pour les bâtiments protégés par le secteur sauvegardé de types A et B : **les cages d'escaliers** et tous les éléments constitutifs : structure, sols, rampes, portes palières, boites aux lettres, lanterneaux…



Exemple de caractères d'origine à conserver ou restituer : trois étages carrés sur rez-de-chaussée souligné par un bandeau filant continu. Marquage vertical des travées de baies. Façades enduites, corniche filante, toit à quatre pentes, lucarnes à croupes axées sur les travées, cheminées béton....
Source : direction de l'inventaire du patrimoine de la Région Centre, 2011.



Construction en maçonnerie de moellons et modénature de ciment moulé. Source : direction de l'inventaire du patrimoine de la Région Centre, 2011.



Différents types de bâtiments récemment achevés. Source : direction de l'inventaire du patrimoine de la Région Centre, 2011.



Volets et garde-corps, modénature de pierre, verrière de cage d'escalier, devanture commerciale, porte d'entrée. Source : direction de l'inventaire du patrimoine de la Région Centre, 2011.



Différents types de traitement des portes d'entrées. Source : direction de l'inventaire du patrimoine de la Région Centre, 2011.

2.3.2. SPECIFICITES DES CŒURS D'ILOTS

CONSTAT

Les cœurs des îlots de la Reconstruction ont reçu dès l'origine, un traitement entièrement minéralisé. Toutefois, bien que considérés comme des espaces de service, leur aménagement était, à l'image de l'ensemble des opérations immobilières, soigné et étudié.

Ces cœurs d'îlots sont généralement dégagés, à l'exception de l'îlot Q occupé à l'origine par un garage automobile (transformé en bureaux) et des îlots occupés à l'origine, par des salles de cinéma, l'îlot P (le Rex non occupé aujourd'hui) et l'îlot I (l'Olympia reconstruit et le Studio transformé en immeuble de bureaux).

En avancé des façades des immeubles, des constructions à rez-de-chaussée couvertes en terrasse, sont occupées par des arrières boutiques, par des garages individuels et par des locaux de services. On trouve également dans quatre îlots (D, M, T et H), des chaufferies, chacune faisant l'objet d'un traitement particulièrement soigné. L'éclairement et la ventilation étaient, dans certains cas, assurés par des lanterneaux plats (voir photo). Les terrasses non accessibles, avaient reçu un revêtement multicouche sombre, parfois gravillonné.
On peut également relever une cohérence dans le traitement des menuiseries : portes de garages, baies vitrées ou verrières de pavés de verre par exemple.

Aujourd'hui, on constate que les projets d'origine sont conservés et aucune construction supplémentaire n'a été réalisée. En fait, les altérations portent sur les éléments de second œuvre : remplacement des portes de garages et autres menuiseries, manque d'uniformité des teintes des façades, des menuiseries et des couvertures, dispositifs techniques en façades et couvertures (gaines de ventilation, climatiseurs…). En fait, l'altération la plus importante, toutefois remédiable, est l'envahissement des espaces libres par les voitures en stationnement.

LES ORIENTATIONS PROPOSEES

Bâtiment à rez-de-chaussée

Le principe général consiste à assurer une homogénéité de traitements des façades, couvertures et menuiseries.

Les toitures terrasses pourront recevoir un traitement gravillonné, dont la tonalité doit être identique pour l'ensemble des couvertures de chaque îlot (sombre, rappelant la tonalité des ardoises ou claire reprenant les tons du tuffeau par exemple). Les toitures peuvent également être végétalisées sur substrat, eu égard à la faible épaisseur utilisable (impression de « tapis vert » ou teintes de lichens…).



Modèle de lanterneau plat d'origine. Source : direction de l'inventaire du patrimoine de la Région Centre, 2011.

Les lanterneaux plats existants, percés de baies horizontales en parties verticales et dotés de pavés de verres en partie horizontale, doivent prioritairement être réutilisés pour l'éclairage et la ventilation des commerces, voire pour le désenfumage. Des dispositifs de ce type peuvent par ailleurs, être réalisés sur des couvertures n'en comportant pas, pour assurer l'éclairage et /ou la ventilation ou encore le désenfumage.

Les façades et les menuiseries doivent être homogénéisées, à partir des modèles d'origine ou de modèles en cohérence avec les dispositions initiales (portes de garages, d'entrée, de locaux annexes, matériaux de façades…).

Les teintes des menuiseries et des façades doivent être uniformes sur l'ensemble d'un îlot, obligatoirement sombres sur les menuiseries, de préférence également soutenues sur les façades.

Espaces libres

Le stationnement aérien doit être limité et organisé. L'objectif devant être à plus ou moins long terme, de le supprimer. L'impact du stationnement sera minimisé par un traitement de sol uniforme, avec des matériaux clairs et perméables, et si cela s'avère indispensable, un marquage au sol discret (incrustation de pavés ou cloutage par exemple).
Dans la mesure du possible, des plantations doivent être réalisées, en pleine terre ou en bacs.
La fermeture des îlots ouverts peut être réalisée par des grilles ajourées de fer dans l'esprit de la Reconstruction. Les systèmes de motorisation doivent être dissimulés

Façades des bâtiments donnant sur les cœurs d'îlots

Lors d'opérations de ravalement, l'uniformisation des façades selon les dispositions d'origine (enduits ciment, plaques de pierre, pierre de taille, moellons, briques …) doit être recherchée. Les détails de traitement des systèmes d'éclairement des cages d'escaliers, des appuis, encadrements de baies, corniches… doivent être maintenus ou reconstitués.



Passage cocher : à droite, à l'origine, à gauche, actuellement avec portail de fermeture.
Source : direction de l'inventaire du patrimoine de la Région Centre, 2011.

L'uniformisation des menuiseries doit être recherchée : modèles et teintes (plutôt sombres) reprenant ceux d'origine ou un modèle en accord.

L'isolation par l'extérieur peut être admise selon les dispositions générales du règlement, dans le cas où un alignement complet de façade est traité (afin d'éviter l'effet de pianotage). La reconstitution de la modénature sera demandée si elle présente un intérêt. On pourra également autoriser un retraitement complet des façades, dans le cas où elles ne présentent pas d'intérêt patrimonial (immeubles en gris clair sous conditions).

L'ensemble des équipements techniques en couvertures, en façades ou dans les espaces libres doit supprimé ou dissimulé (gaines de ventilation, climatiseurs ou pompes à chaleur, containers à ordures…).









Vues générales de différents types de cœurs d'îlots




Balcons



Cages d'escaliers et lanterneaux






Les chaufferies






Garages *Claustra* *Passages cochers*







Façades sur cœurs d'îlots

3. LES OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT DURABLE ET L'AMELIORATION DES PERFORMANCES ENERGETIQUES

3.1 LES ETUDES DE REFERENCE

Le sujet des performances énergétiques dans le bâti ancien antérieur à 1945 a été, ces dernières années beaucoup étudié. Les conclusions du présent chapitre ont été établies à partir d'un certain nombre d'études dont une liste sélective suit et par les résultats d'une étude spécifique au centre historique de Tours, réalisée par l'ALE 37 ***: « Révision du Plan de sauvegarde et de mise en valeur de la Ville de Tours - Synthèse des bilans thermiques sur 12 logements, Mars 2013 »,*** dont la méthodologie et les conclusions font l'objet d'une annexe à la fin du présent document.

Quelques études de référence :

. Etude APUR « Analyse de la performance thermique des logements parisiens – Mars 2011 (sur le site de l'APUR), dont une partie est consacrée aux bâtiments du secteur sauvegardé du Marais (3ème et 4ème arrondissements)

. Guide ABC de l amélioration thermique des bâtiments collectifs construits entre 1850 et 1974 – mars 2011 – CSTB/ARC/ADEME/FFB

. Guide « un bâti en tuffeau pour aujourd'hui et demain » du PNR Loire Anjou Touraine en partenariat avec le CAUE.

. Actes des séminaires de l'Association nationale des Villes et Pays d'art et d'histoire et des Villes à secteurs sauvegardés et protégés : « Centres anciens, modèles de villes durables, Narbonne 29 et 30 novembre 2007 » et « Patrimoine bâti et développement durable, Grenoble, 15 et 16 octobre 2009 ».

. « Connaissance des bâtiments anciens et économies d'énergie » CETE de l'Est, Maisons paysannes de France » 2007.

. Maisons Paysannes de France : projet « projet et fiches ATHEBA (amélioration thermique du bâti ancien) 2009.

3.2. PRINCIPES GENERAUX CONCERNANT LES OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT DURABLE ET L'AMELIORATION DES PERFORMANCES ENERGETIQUES

Le plan de sauvegarde et de mise en valeur étant un document d'urbanisme, la prise en compte des principes de développement durable et d'économies d'énergie est à considérer dans toutes ses composantes.

Pour ce qui concerne le bâti existant ou futur, les préconisations du PSMV peuvent porter sur l'aspect extérieur des constructions (façades et toitures), ainsi que sur l'intérieur des bâtiments protégés au titre du PSMV. Elles peuvent également porter sur l'intégration des installations destinées à économiser l'énergie dans les espaces libres (panneaux solaires).

Notre approche est basée sur des données pragmatiques concernant d'une part, les formes urbaines du tissu constituant le secteur sauvegardé, d'autre part les spécificités et les qualités des constructions anciennes. A partir de ces constats, nous apporterons des réponses visant :

. à concilier réhabilitation de bâti ancien et amélioration de ses performances énergétiques,

. à susciter des projets respectueux du patrimoine urbain, paysager et architectural et vertueux en matière de consommation énergétique.

Il convient de rappeler que toute intervention sur un bâtiment ancien doit s'accompagner en amont, d'une étude architecturale et technique, permettant d'établir un projet de réhabilitation et d'amélioration des performances énergétiques cohérent, prenant en compte l'ensemble des facteurs pouvant avoir une influence sur le but recherché (principes d'isolation des différentes parties du bâtiment, interventions sur les menuiseries ou sur le système de chauffage, utilisation des énergies renouvelables, création d'espaces tampons sur certaines façades…) .

Les solutions préconisées doivent reposer sur des matériaux et des techniques de mise en œuvre qui respectent les caractéristiques du bâti ancien. Ceci n'exclut pas l'emploi de matériaux ou de mises en œuvre modernes adaptés à ses spécificités. Le but étant in fine, de permettre de substantielles économies de chauffage dans le respect du patrimoine. Pour mémoire, comme le révèlent les nombreuses études réalisées sur le bâti ancien, on peut obtenir jusqu'à 50 % d'économies en isolant les combles, environ 40 % en intervenant sur les murs extérieurs et 15 à 20% en remplaçant les menuiseries.

Toutefois, ces gains énergétiques ne doivent pas aller à l'encontre d'aspects essentiels comme le traitement de l'humidité dans les murs ou la ventilation des logements, au risque de nuire au confort des occupants et de provoquer des dommages sur le bâtiment.

3.3. DES FORMES URBAINES ET DES SPECIFICITES QUALIFIANT LE PATRIMOINE URBAIN ET ARCHITECTURAL

3.3.1. DES FORMES URBAINES ET PAYAGERES ECONOMES EN ESPACE

L'une des qualités majeures des constructions anciennes est liée à la morphologie des ensembles qu'elles constituent. Les tissus traditionnels de nos centres villes sont d'excellents modèles de groupement d'établissements humains, par la proximité des services et des emplois, la diversité des échanges, l'économie des transports et des consommations énergétiques. Ils sont à l'opposé des extensions urbaines inconsidérées des lotissements et des zones d'activités, ayant engendré le mitage du territoire français.

A Tours, les principales caractéristiques de la forme urbaine « traditionnelle », participant à la qualité des performances thermiques de ces tissus sont représentées par :

. Une structure d'îlots fermés, avec des constructions implantées à l'alignement des voies et en ordre continu, induisant un environnement protégé des vents dominants, en particulier dans les cœurs d'îlots.

. Des implantations en mitoyennetés, réduisant la surface de façades exposées à l'extérieur, qui peuvent ne représenter en moyenne que 40% du linéaire de l'enveloppe extérieure des bâtiments.

. La présence de végétation, participant à la régulation de la température, en constituant par exemple, des barrières contre les vents dominants (alignements plantés le long des voies, jardins privés ou publics…).

. Des bâtiments peu épais, favorisant l'aménagement de logements traversant, permettant un ensoleillement maximal et une ventilation naturelle.

D'une façon générale, ce type de tissus offre une forte corrélation entre comportement du bâti et sollicitations extérieures. A l'heure du réchauffement climatique, le bâti ancien, de par son mode de construction et de groupement, présente dans bien des cas, un comportement thermique favorable, si les problèmes liés à l'humidité sont correctement pris en compte et traités.

3.3.2. SPECIFICITES ET QUALITES DU BATI ANCIEN DE TOURS

On entend généralement par bâti ancien les constructions réalisées avant le début du 20e siècle et l'émergence en architecture du mouvement moderne. Elles se caractérisent notamment par l'emploi de techniques constructives et de matériaux non industrialisés, adaptés à un contexte local. Cette définition du bâti ancien peut néanmoins s'étendre aux constructions réalisées jusqu'à l'entre deux guerres, dont les matériaux constitutifs restent très majoritairement ceux employés dans les périodes précédentes, même si certains d'entre eux sont produits industriellement, comme la brique.

Ce patrimoine est d'autant plus irremplaçable que notre mode de production ne permet plus de construire ainsi. Or, l'engouement pour le «développement durable » et les objectifs concernant les économies d'énergie peuvent, s'il l'on n'y prend pas garde, aller à l'encontre des bonnes pratiques pour sa préservation. Il est donc indispensable de bien connaître les caractéristiques constructives des bâtiments anciens, afin de proposer des modes d'intervention respectant leurs spécificités.

Le patrimoine bâti ancien est donc globalement à préserver tant pour ses modes constructifs que pour ses valeurs urbaines et le mode de vie et de comportement qu'il engendre. Il est également à noter que la conservation induit une économie d'énergie grise substantielle, par rapport à la démolition/reconstruction.

Le bâti ancien possède des qualités intrinsèques dont la principale est sa durabilité, moyennant son entretien. Ces constructions sont réalisées à partir de matériaux en grande partie d'origine locale, soit naturels (pierre, bois, chaux, sable, ardoise), soit ayant subi des transformations relativement simples (brique). Ces matériaux ont prouvé leur longévité s'ils sont régulièrement entretenus. Par ailleurs, la connaissance que l'on en a sur une longue période atteste qu'on a pu, au fil du temps, les adapter aux évolutions du climat, comme à celles des techniques de mise en œuvre.
Les matériaux naturels ont des propriétés respirantes, par leur masse, ils sont propices a l'inertie thermique, assurant un confort en demi-saison, en atténuant les différences de température entre le jour et la nuit. Enfin, leur dégradation ne pose pas de problèmes pour l'environnement.

Les bâtiments anciens sont ventilés naturellement, grâce à la perméabilité des menuiseries, aux conduits de cheminées ouverts et aux dispositions traversantes d'une grande partie des logements, qui permet à la ventilation naturelle de bien fonctionner. Ces dispositions assurent en particulier un confort d'été, et permettent d'éviter le recourt à la climatisation.

Enfin, bon nombre de bâtiments comporte des occultations extérieures ou intérieures (persiennes ou volets), qui participent à l'animation de la façade mais qui permettent également de réguler la température à l'intérieur des bâtiments, en hiver en conservant la chaleur la nuit et en été en s'en protégeant.

3.4. REHABILITATION DU PATRIMOINE BATI ET AMELIORATION DES PERFORMANCES ENERGETIQUES

La réhabilitation du patrimoine bâti ancien de Tours, notamment dans le but d'améliorer ses performances énergétiques, doit avant tout préserver sa valeur patrimoniale et tenir compte des caractéristiques techniques spécifiques des matériaux qui les composent et de leurs mise en œuvre. Les approches portant sur ces deux angles sont indissociables et doivent être menées de front.

Dans le cadre du secteur sauvegardé, les thèmes suivants, visant à améliorer les performances énergétiques des bâtiments sont à explorer et font l'objet du présent chapitre :

. La capacité des constructions à recevoir une isolation par l'extérieur, et sous quelle forme.

. Les possibilités de transformation ou de changement des menuiseries.

. L'intégration des ouvrages et installations visant à l'exploitation des énergies renouvelables.

Quelques principes de base peuvent être retenus, dans le but de préserver l'authenticité des bâtiments protégés au titre du secteur sauvegardé :

. Tenir compte de la situation urbaine de chaque bâtiment (voir chapitre ci-dessus : « Des formes urbaines et paysagères économes en espaces »), afin de déterminer leur impact visuel à partir des espaces accessibles au public.

. Pour les façades et les couvertures à valeur patrimoniale : maintenir les textures, et les teintes des matériaux extérieurs et ne pas porter atteinte à leur modénature et à leurs ornements.

3.4.1. LA CAPACITE DES CONSTRUCTIONS A RECEVOIR UNE ISOLATION PAR L'EXTERIEUR OU PAR L'INTERIEUR

Les constructions sont classées dans le PSMV en fonction de leur intérêt patrimonial. Toutefois, l'analyse des différentes typologies met en lumière le fait que sur un même bâtiment, on peut trouver des traitements de façades différents. Ainsi, les façades ouvertes sur l'espace public se « donnant à voir », peuvent présenter les matériaux et les décors les plus recherchés, alors que les façades donnant sur les cours ou jardins peuvent être de facture beaucoup plus simple. Le choix d'une part, de la possibilité ou non de réaliser une isolation par l'extérieur, d'autre part de déterminer sous quelle forme, dépend donc étroitement des caractéristiques architecturales de la façade considérée mais aussi de son environnement.

JUSTIFICATION DES CHOIX CONCERNANT L'ISOLATION DES FAÇADES PAR L'EXTERIEUR

Pour les bâtiments protégés au titre du secteur sauvegardé de types A et B

Ils ne pourront recevoir une isolation rapportée à l'extérieur en surépaisseur, pour des raisons esthétiques (changement radical de l'aspect de la façade donc de ce qui a déterminé son intérêt patrimonial), mais aussi pour des raisons d'ordre technique, car ces matériaux et leur mise en œuvre ne supportent pas la pose d'une enveloppe empêchant les échanges hygrométriques entre l'intérieur et l'extérieur du bâtiment, entraînant à plus ou moins long terme, des dégradations de la structure et du parement.

Pour les bâtiments de type B, l'isolation par l'extérieur pourra toutefois être envisagée dans certains cas et sous conditions, pour les façades ne donnant pas sur l'espace public et étant invisibles de celui-ci. Les conditions définies par le règlement doivent permettre

d'assurer un traitement qualitatif et satisfaire aux objectifs suivants :

. assurer la salubrité et la pérennité des structures, ne pas porter atteinte aux performances techniques de la façade et en particulier aux échanges hygrométriques entre extérieur et intérieur du bâtiment ;

. privilégier la mise en œuvre des matériaux biosourcés, tels que définis dans le décret relatif aux « conditions d'attribution du label bâtiments biosourcés » du 19 décembre 2012.

Une solution satisfaisante pour les bâtiments enduits consiste à réaliser un enduit à base de chaux et de particules isolantes comme de la perlite expansée ou de la vermiculite. Ces mortiers peuvent être appliqués en forte épaisseur (de 3 à 8 centimètres), après piochage total de l'enduit existant. Il convient également de conserver ou de restituer la modénature et les décors, dans leurs dessins et leurs traitements. Ce procédé peut aussi être appliqué aux façades aujourd'hui enduites au ciment, sur des matériaux de structure anciens, en particulier pour les immeubles de la Reconstruction, réalisés en maçonnerie de moellons.

. Pour les bâtiments non protégés par le PSMV

Leurs façades peuvent, dans certains cas, recevoir une isolation par l'extérieur dans les conditions définies au règlement, en utilisant des solutions respectant leurs structures comme la pose d'un enduit isolant telle que décrit ci-dessus ou d'une isolation sous forme de panneaux perméables à la vapeur d'eau (par exemple laine de bois ou de chanvre), protégés par un bardage, une vêture ventilée ou un enduit respirant.
Ces traitements seront généralement possibles dès lors qu'un ensemble homogène de façades sera étudié et dont le projet aura été validé préalablement par les services instructeurs, par exemple la totalité des façades d'un coté d'un îlot de la Reconstruction, afin d'éviter l'effet de « pianotage » engendré par l'apport d'isolation sur une façade en débord d'alignement par rapport à l'ensemble.

3.4.2. LES POSSIBILITES DE TRANSFORMATION ET DE REMPLACEMENT DES MENUISERIES

DESCRIPTION

Les fenêtres

Les fenêtres d'origine des bâtiments anciens sont réalisées en bois. Matériau de proximité (en général le chêne), durable et réparable. Ces fenêtres se caractérisent par la finesse de leurs profils, induits par la relative légèreté des verres simples dont elles sont dotées. Ces ouvertures engendrent des déperditions thermiques mais assurent également de ce fait, une ventilation naturelle du logement, élément non négligeable du confort intérieur.

Les occultations extérieures et intérieures

Les bâtiments de Tours sont nombreux à comporter des occultations extérieures. Il s'agit :

. De persiennes ou de volets pleins en bois, à deux vantaux se rabattant sur la façade, apparaissant sous la Révolution et se généralisant sous la Restauration. Ces dispositifs sont généralement employés pour les maisons et immeubles XIXe, qui en ont quasiment tous été dotés dès leur construction. Mais on les trouve également sur les très nombreuses maisons du centre historique « refaçadées » à cette époque.

. De persiennes ou volets constitués de plusieurs panneaux se rabattant dans l'épaisseur du mur de façade (le tableau). Ce dispositif apparaît et se généralise dans la deuxième moitié du XIXe siècle. Une particularité locale est constituée par la persienne ou le volet « à la tourangelle » se repliant en accordéon, en coulissant sur des rails métalliques hauts et bas. D'abord en bois, ces persiennes sont ensuite réalisées en fer, ce qui permet de réduire leur épaisseur. Elles sont employées plus particulièrement pour les maisons ou immeubles fin XIXe et jusqu'après la deuxième guerre mondiale. Des bâtiments plus anciens ont par ailleurs, été équipés de tels dispositifs.

. Des volets roulants en bois pour les immeubles de la Reconstruction. Prévus encastrés dès l'origine, ils sont parfaitement invisibles lorsqu'ils sont ouverts. Leur remplacement est souvent difficile, car il implique de retrouver ou d'adapter des systèmes. Leur entretien et leur réparation s'avèrent donc impératifs.

Enfin, il est à noter que les demeures nobiliaires et bourgeoises ont été très souvent dotées de volets intérieurs à partir du XVIIIe siècle. L'épaisseur des ébrasements des baies permet en effet d'intégrer des panneaux repliables, traités dans la continuité des boiseries de la pièce. Des dispositifs de ce type peuvent parfaitement être adaptés dans d'autres types de bâtiments, en employant des panneaux modernes.

JUSTIFICATION DES CHOIX CONCERNANT LES MENUISERIES

Les fenêtres

Le choix retenu pour assurer l'amélioration des performances énergétiques des menuiseries doit tenir compte d'une part, de leur qualité esthétique, d'autre part de leur emplacement (sur rue, cour ou jardin), donc de l'exposition aux intempéries et de leur perception par rapport aux espaces accessibles au public. Dans la mesure où leur état le permet, on favorisera la conservation des modèles d'origine ou leur remplacement par des modèles similaires (matériau, partition…).

Il est à noter que dans bien des cas, l'incidence des déperditions énergétiques des baies du bâti ancien est négligeable et le gain réel d'isolation apporté par le remplacement des fenêtres peu significatif (les résultats de l'étude thermiques du premier chapitre en attestent avec un gain moyen de 13% sur les déperditions énergétiques). Par contre, le double vitrage constitue un élément de confort dans la mesure où il permet d'éviter l'effet de paroi froide et parfois la condensation induits par le simple vitrage. Il assure également un affaiblissement acoustique appréciable dans certains cas en milieu urbain.

Dans le règlement du PSMV, une variété de solutions est proposée, allant de la réparation au changement, le choix devant être réalisé au vu de la qualité de la menuiserie, de son état et de sa perception par rapport aux espaces accessibles au public.

Pour les fenêtres, sont envisageables :

. La pose d'un double vitrage ou d'un survitrage non visible de l'extérieur, si la menuiserie peut supporter son poids.

. La pose d'une deuxième fenêtre intérieure, si l'épaisseur des murs et les dispositions intérieures le permettent. Cette solution présente l'avantage de conserver les menuiseries anciennes et de ne pas modifier l'aspect extérieur tout en améliorant les performances énergétiques et thermiques. Elle sera à adopter pour les menuiseries présentant un grand intérêt patrimonial.

Pour ces trois solutions dans lesquelles la menuiserie est conservée, la pose de joints efficaces peut permettre de réduire significativement les déperditions.

. Le changement complet de la menuiserie (bâti dormant et ouvrants), par un modèle s'approchant des modèles anciens (les profils étant généralement plus épais) et assurant de meilleures performances énergétiques, en utilisant du double, voire du triple vitrage et en assurant l'étanchéité à l'air.

Les occultations : volets et persiennes

Les occultations extérieures constituent d'une part, un décor et une animation des façades les plus simples (pour les persiennes rabattables sur la façade), d'autre part, une protection efficace contre les déperditions énergétiques l'hiver et contre la chaleur l'été. A ce titre, dans la mesure où ces dispositifs sont en accord avec la façade considérée, il est essentiel de les conserver, prioritairement de les

restaurer ou de les remplacer si la conservation s'avère impossible.

Les façades ne possédant pas de persiennes peuvent également en être dotées dans les mêmes conditions.

Les bâtiments protégés au titre du secteur sauvegardé possédant des volets intérieurs faisant partie intégrante des boiseries d'une pièce devront les conserver. De tels dispositifs peuvent par ailleurs être préconisés dans la mesure où la pose de volets extérieurs n'est pas envisageable ou souhaitée.

Principes de remplacement

Si les occultations extérieures ont toutes un impact sur l'aspect extérieur du bâtiment, dans les solutions proposées concernant les fenêtres, seul le changement complet de la fenêtre en a un. Se pose dès lors la question du type de fenêtre ou d'occultation admis. En effet, le remplacement des fenêtres et volets ou persiennes constitue un bon exemple dans lequel se rejoignent les préoccupations de mise en valeur du patrimoine et de prise en compte du développement durable.

Ces dernières décennies, l'emploi de menuiseries PVC, s'est largement développé (fenêtres et volets roulants en particulier), y compris pour le bâti ancien. Au-delà de l'aspect esthétique discutable et non compatible avec le bâti ancien de ce matériau, la réduction de la surface vitrée pour les fenêtres (de 15% à près de 50%) l'emploi d'un matériau dont on connaît les méfaits en terme de santé (dégagement de gaz toxiques), les risques de dégradation du bâti avec l'apparition de champignons lignivores, ou encore les problèmes de recyclage en fin de vie, sont des éléments qui justifient l'interdiction de ce type de matériau dans le règlement du secteur sauvegardé.

Celui-ci doit préconiser des solutions favorisant la durabilité du patrimoine, le recyclage, mais aussi le maintien d'un artisanat local pourvoyeur d'emplois qualifiants. Les matériaux préconisés sont donc le bois, de préférence d'essences produites localement afin de réduire l'empreinte carbone, et dans certains cas le métal, en particulier pour les fenêtres des immeubles du XXe siècle (entre deux guerres, Reconstruction…) qui en ont été dotés dès l'origine. On trouve également un nombre non négligeable de persiennes pliantes en tableau en métal.

3.4.3. LES INTERVENTIONS A L'INTERIEUR DES IMMEUBLES

Les immeubles protégés de type A et B

Le règlement du secteur sauvegardé ayant vocation à porter sur les intérieurs des immeubles protégés (en totalité pour ceux de type A et sur les parties communes pour ceux de type B), il convient de s'assurer que les interventions visant à économiser l'énergie soient compatibles avec la protection et la mise en valeur des éléments constitutifs du bâtiments, d'une part les structures (planchers murs, couverture) et les aménagements intérieurs (cloisonnements, distributions verticales…) d'autre part les éléments de second œuvre et de décor (boiseries, planchers, décors de plâtre, de stuc, gypseries, cheminées…).

Une attention particulière sera portée à la création de pièces humides, dont l'emplacement sera choisi de façon à ne pas porter atteinte aux pièces principales comportant des décors. Par ailleurs, les travaux devront assurer une parfaite étanchéité et durabilité des installations, afin d'éviter les dégradations dues à des fuites ne pouvant être détectées que tardivement, après que des dégâts aient pu toucher les structures et les décors.

La ventilation

L'isolation des murs et la pose de menuiseries plus étanches induisent une meilleure étanchéité à l'air de l'intérieur des immeubles. Pour assurer le confort des habitants, l'efficacité énergétique et la salubrité du bâtiment, il est alors souvent prévu d'installer un système de

ventilation mécanique. En effet, la ventilation participe à la régulation hygrométrique du bâtiment et permet de maintenir une atmosphère intérieure plus saine, plus facile à chauffer, et offrant un meilleur ressenti thermique à température égale. La ventilation double flux, permettant de récupérer l'air extrait est théoriquement la plus performante, mais elle est souvent difficile à intégrer dans une construction ancienne. Dans tous les cas, ces systèmes induisent un entretien très régulier, afin qu'ils soient efficaces et pérennes.
Les grilles de ventilation débouchant sur l'extérieur doivent être intégrées le plus discrètement possible dans les menuiseries ou les façades.

Quel que soit le système de ventilation retenu, naturel ou artificiel, la ventilation naturelle des caves doit être maintenue. Ces espaces et leurs ouvertures extérieures (soupiraux) doivent donc être dégagés pour laisser l'air circuler sous le plancher du rez-de-chaussée.

Le chauffage

Le choix du type de chauffage dépend à la fois du prix de l'énergie (gaz, électricité, bois, etc.), des dimensions et des dispositions particulières du local à chauffer mais aussi du mode de gestion.

Le chauffage au gaz est aujourd'hui le moins cher, quoique le gaz augmente beaucoup actuellement, mais le chauffage électrique, plus facile à installer et ne nécessitant pas de contrat d'entretien et d'abonnement supplémentaire, peut convenir pour de petites surfaces très bien isolées. Il existe aujourd'hui des radiateurs à fluide assurant un niveau de confort équivalent à celui du chauffage central à gaz. Le chauffage bois, qui peut représenter un appoint ou un système à part entière avec les poêles à granulés à approvisionnement automatique, reste économiquement compétitif.

L'installation d'une chaudière nécessite un conduit d'évacuation, qui peut utiliser, dans la mesure du possible, un ancien conduit de fumée chemisé.

Les évacuations induisant la pose de ventouses de façade sont interdites sur les façades des immeubles protégés de type A et B et sur toutes les façades donnant sur l'espace public.

3.4.4. L'INTEGRATION DES OUVRAGES ET INSTALLATIONS VISANT A L'EXPLOITATION DES ENERGIES RENOUVELABLES

DESCRIPTION

Les ouvrages et installations visant à l'exploitation des énergies pouvant être visibles soit sur les bâtiments, soit dans les espaces libres sont les panneaux solaires, les mini-éoliennes et les équipements utilisant des énergies alternatives géothermiques ou aérothermiques.

Les panneaux solaires

Les panneaux solaires sont des dispositifs visant à produire de l'électricité (panneaux photovoltaïques) ou de l'eau chaude (capteurs solaires), pouvant être implantés en couverture ou éventuellement en façade des bâtiments existants ou futurs, ou encore dans les espaces libres publics ou privés.

Pour les constructions existantes, ce type de dispositif peut, dans certains cas, présenter un intérêt mais les contraintes techniques sont plus nombreuses que pour les constructions neuves (intervention sur des couvertures anciennes, difficulté d'accessibilité pour la pose ou l'entretien, colonnes techniques, cheminements intérieurs,…).

Des techniques en peine évolution

Il est à noter qu'outre les « traditionnels » panneaux solaires, d'autres dispositifs sont aujourd'hui disponibles sur le marché, comme des

bacs métalliques supports de panneaux solaires, s'insérant dans les couvertures en zinc, des bandes de cellules minces et souples en silicium amorphe pouvant se coller sur une étanchéité type bi-couches de toiture terrasse ou encore des tuiles photovoltaïques. Il existe également des panneaux photovoltaïques transparents, pouvant être utilisés en remplacement ou création de verrières, d'auvents, d'ombrière ou d'abris à voiture.
L'évolution rapide des technologies en la matière va sans doute permettre d'offrir, dans les années à venir, des produits de moins en moins impactant pour le patrimoine et l'environnement.

Les mini éoliennes
Les éoliennes permettent de produire de l'électricité.

En milieu urbain dense, peuvent être installées sur le toit, des mini-éoliennes, dans la mesure où la charpente peut supporter leur poids et la poussée en cas de grand vent. On trouve des modèles à poser verticalement, mais aussi horizontalement. Dans ce cas, l'éolienne est enfermée dans une boîte pour utiliser l'effet venturi (ce qui accélère la poussée du vent), mais son impact visuel est alors très important.

Les équipements utilisant des énergies alternatives géothermiques ou aérothermiques
Ces équipements, en particulier les pompes à chaleur, permettent de substantielles économies d'énergie. Ils peuvent nécessiter l'installation d'un appareillage extérieur au bâtiment (pour les pompes à chaleur air/eau). Il s'agit généralement d'appareils sensiblement identiques aux climatiseurs, dont l'emploi s'est largement généralisé dans les centres anciens.
Il est à noter que les pompes à chaleur eau/eau, qui peuvent être installées dans des locaux suffisamment aérés, ne présentent pas ces types de désagrément. Cependant, le fait qu'elles nécessitent des forages pour récupérer l'eau d'une nappe phréatique les rend difficiles à installer en milieu urbain.

JUSTIFICATION DES CHOIX CONCERNANT L'INTEGRATION DES INSTALLATIONS VISANT A L'EXPLOITATION DES ENERGIES RENOUVELABLES SUR LES BATIMENTS EXISTANTS

Les panneaux solaires

Si le règlement autorise sous conditions la pose de panneaux solaires, l'intégration de ces dispositifs est largement conditionnée par la qualité du paysage urbain, en particulier des perspectives et des alignements homogènes. Ils ne pourront donc être envisageables que dans la mesure où ils ne sont pas visibles de l'espace public.

Les mini éoliennes
Pour des raisons de protection du paysage (ces dispositifs étant extrêmement difficiles à dissimuler puisque leur fonctionnement dépend de leur exposition au vent) et eu égard aux perceptions dominantes de la nappe des toits à partir de certains points hauts (bibliothèque, tours de la cathédrale, immeubles hauts…) l'installation de mini éoliennes n'est pas envisageable.

Les équipements utilisant des énergies alternatives géothermiques ou aérothermiques
Les dispositifs extérieurs de ces équipements ne doivent pas nuire, comme tous les éléments techniques admis dans le cadre du règlement du secteur sauvegardé, à la qualité patrimoniale du bâti et au paysage urbain. Il conviendra donc d'une part, qu'ils ne soient pas visibles de l'espace public, d'autre part que des solutions d'intégration acceptables soient recherchées, afin de minimiser leur impact visuel.

3.5. BATIMENTS NOUVEAUX ET PERFORMANCES ENERGETIQUES

Les bâtiments nouveaux peuvent constituer des terrains d'expérimentation, en suscitant des projets respectueux du patrimoine urbain, paysager et architectural et vertueux en matière de consommation énergétique.

Toutefois, tous les éléments participant à la maîtrise de la consommation énergétique : panneaux solaires, isolation par l'extérieur, vérandas constituant des espaces tampons, mini-éoliennes, équipements utilisant des énergies alternatives géothermiques ou aérothermiques… doivent être pris en compte dès la phase d'étude du projet, dans le but d'assurer leur intégration et d'en tirer le meilleur parti, tant pour les aspects techniques qu'esthétiques.

3.6. L'INTEGRATION DES INSTALLATIONS VISANT A L'EXPLOITATION DES ENERGIES RENOUVELABLES DANS LES ESPACES LIBRES

Les panneaux solaires

Le document graphique identifie des « espaces libres à dominante végétale ou minérale » classés selon deux catégories, ceux protégés pour leur intérêt patrimonial et/ou historique et ceux protégés pour la qualité du paysage urbain et du cadre de vie. Dans ces types d'espaces, ces dispositifs sont interdits car ils peuvent nuire à l'intégrité de ces entités, qui doivent être conservées entièrement végétalisées.

Les mini éoliennes

La taille des espaces libres et la densité des bâtiments rendent impossible, pour des raisons de protection du paysage mais également de nuisances sonores, la pose de tels dispositifs dans les jardins et autres espaces libres du secteur sauvegardé.

Les équipements utilisant des énergies alternatives géothermiques ou aérothermiques

Les dispositifs extérieurs de ses équipements ne doivent nuire, comme tous les éléments techniques admis dans le cadre du règlement du secteur sauvegardé, à la qualité patrimoniale du bâti et du paysage urbain. Il conviendra donc d'une part, qu'ils ne soient pas visibles de l'espace public, d'autre part, que des solutions d'intégration acceptables soient recherchées, afin de minimiser leur impact visuel.

B. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT LOCALISEES

1. LES ESPACES PUBLICS

1.1. PRINCIPES GENERAUX D'AMENAGEMENTS DES QUAIS

1.1.1. ETAT DES LIEUX

La Loire, les quais et leurs abords sont inscrits au patrimoine mondial de l'UNESCO. Cette inscription implique de la part des collectivités d'instaurer une politique générale visant à intégrer la protection et la mise en valeur de ce patrimoine.

Lieux essentiels de la mise en scène de la ville et d'appréhension du territoire, les quais, en limite du secteur sauvegardé forment une limite urbaine et constituent un lieu d'interface, un espace de confrontation entre un milieu « naturel », en mouvance perpétuelle et des ouvrages bâtis, statiques et monumentaux édifiés par l'homme au fil des siècles.



Les ouvrages qualitatifs des quais

Les quais, aménagés pour une grande part au XIXe siècle, « corsètent » le fleuve et marquent de leurs lignes étirées le socle de la ville. Ces ouvrages d'art, ainsi que les équipements anciens de navigation, les murs parapet, les escaliers et les rampes, l'appareillage et l'unité apportés par les matériaux, la sobriété des lignes et des formes constituent un patrimoine architectural et historique remarquable représentatif du savoir-faire des ingénieurs du XIXe siècle.

En partie basse des quais, si les ouvrages d'art marquent encore profondément de leur empreinte les paysages de Loire, ils sont également déqualifiés par des aménagements récents, des détériorations et des occupations qui se sont établis au fil du temps, alors que leurs usages fonctionnels liés à l'activité fluviale disparaissaient. Le stationnement automobile sur les quais accapare de grandes surfaces, masque les édifices et détourne l'image et la fonction apparente de ces ouvrages de protection.

Aujourd'hui il n'existe pas réellement de promenade piétonne confortable et continue. La multiplicité des matériaux de sol utilisés,

l'appareillage des revêtements employés, le choix du mobilier et de son emplacement, la place importante laissée au stationnement, le mobilier de défense et de protection à caractère routier, tendent également à dévaloriser les lieux et nuisent à la lecture de ce patrimoine construit et de la nature « sauvage » de La Loire.



L'occupation et la dégradation des espaces des quais

Par ailleurs, les plantations « horticoles » sur certaines séquences en partie basse des quais, apparaissent déconnectées de l'identité du lieu, elles banalisent le paysage ligérien et masquent sur certains tronçons, les ouvrages d'art.

En partie haute des quais, la qualité de l'espace public est dépendante à la fois du caractère de la voirie qui forme une scission entre la ville et son fleuve, de la présence des alignements de platanes qui est une composante identitaire du paysage ligérien, des porosités qui s'établissent vers l'intérieur du tissu urbain et du caractère de l'enveloppe bâtie, qui constitue la façade de la ville, mais aussi l'enveloppe de l'espace libre.

Enfin, la présence d'édifices emblématiques (château, bibliothèque, université…), l'importance laissée au vide, les ouvertures sur le grand paysage participent à l'animation et au séquençage de la partie haute des quais. Les ponts, les accroches avec le fleuve, les connexions avec les principaux axes d'accès en bord de Loire, mais aussi de découverte de la ville, sont des points importants dans l'usage courant des lieux, que les orientations d'aménagement doivent prendre en compte.

1.1.2. ORIENTATIONS ET PRINCIPES D'AMENAGEMENT PAR SEQUENCES

L'aménagement des quais, des boulevards et de la façade urbaine ouverte sur le fleuve, ne peut se réaliser qu'en prenant en compte l'échelle du grand paysage, celle du fleuve et de ses strates qui s'étirent parallèlement au cours d'eau et l'échelle de la ville avec ses porosités, ses compositions ordonnancées, ses logiques de circulation et ses accroches avec le fleuve.



Le front de Loire et les marqueurs urbains de la ville

Ce constat a conduit à proposer un séquençage du linéaire, en lien avec les espaces adjacents et l'identité paysagère des différents tronçons de la façade urbaine. Une distinction devra être faite entre les séquences en partie basse des quais et celles en partie haute dans la mesure où elles ne répondent pas au même logique d'accroche avec le territoire.

Les séquences des quais bas

En partie basse, les aménagements devront être établis par grandes séquences homogènes à l'échelle du fleuve et du linéaire de quais *(séquences représentées en bleu sur le plan ci-après)*.

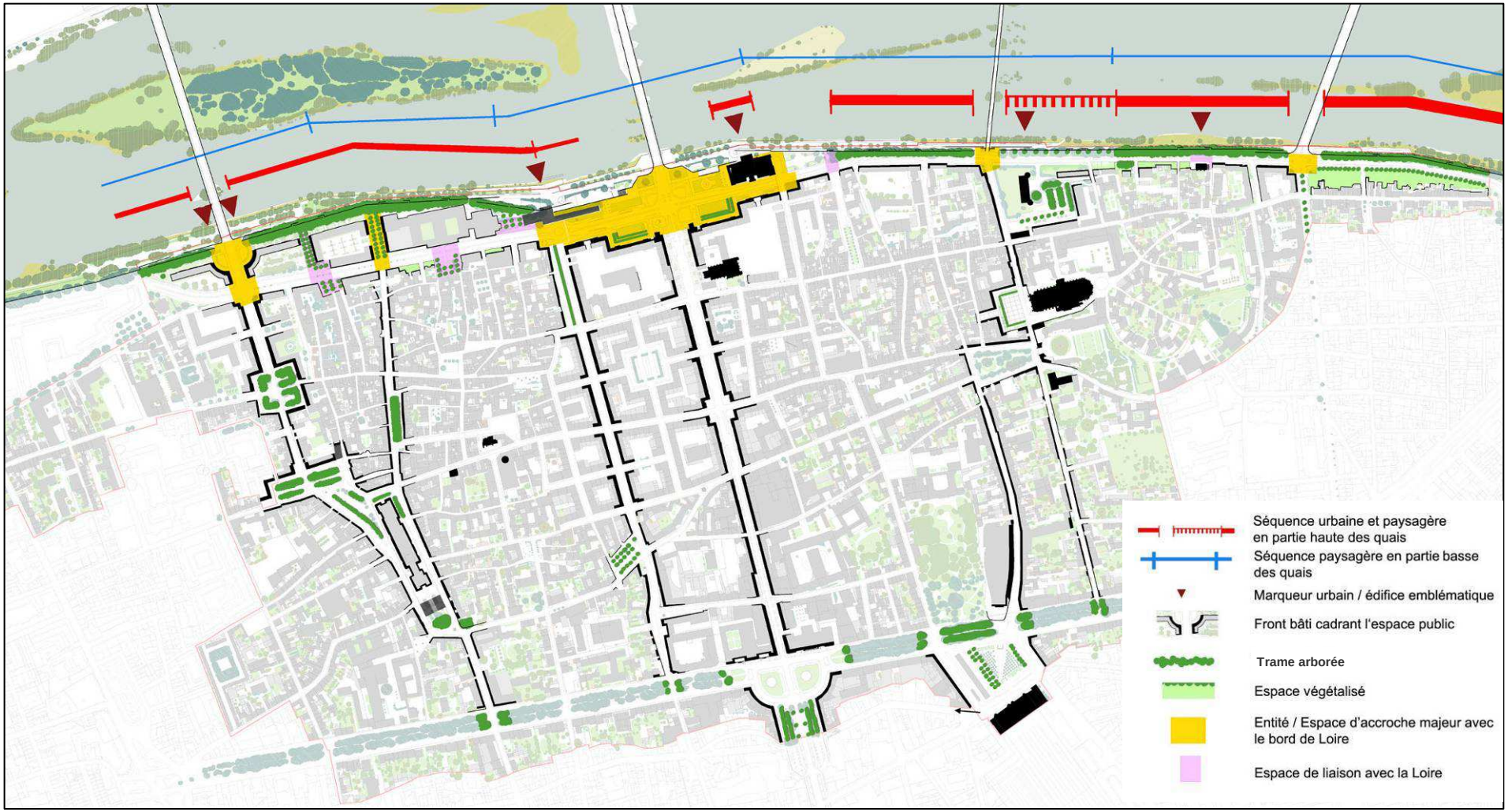
Une séquence centrale, plus urbaine, plus minérale, en lien avec la place Anatole France doit permettre de mettre en valeur l'entrée nord de la Ville et sa façade urbaine, perçue depuis la rive droite du fleuve. Cette séquence, en lien avec les activités fluviales et touristiques doit être traitée le plus sobrement possible et permettre l'implantation temporaire d'activités variées (manifestation touristique, animation ludique, exposition, restauration (guinguette), loisir et détente…) sous réserve que les équipements s'intègrent parfaitement à l'environnement de ce bord de Loire. Dans cette optique, il conviendra d'améliorer l'aspect du petit chantier de restauration de bateaux, s'il a vocation à être maintenu in situ.

Des liens physiques fort devront être assurés entre ces quais bas et la place Anatole France (restitution de l'escalier est, liaison entre le futur bâtiment faisant le pendant de la bibliothèque…), mais également avec la Loire et l'île Simon, dans l'hypothèse de la construction d'une passerelle.

De part et d'autre de cet espace central, des séquences de transition exclusivement conçues sous forme de promenades, doivent permettre, par gradation des aménagements, de retrouver aux extrémités est et ouest du secteur sauvegardé, des espaces plus naturels et moins dessinés. Les épaisseurs variables entre les quais et les berges, la présence ou non de stationnement, le repérage des différents accès (rampes et escalier), les plantations présentes, doivent guider l'orientation première du type d'aménagement. Les aménagements qui s'appuieront sur les potentialités paysagères du site pourront s'orienter pour les sections courantes, vers la création d'une simple promenade linéaire. Pour les espaces plus amples, elle pourrait se dilater et être aménagée dans l'esprit d'un espace vert étiré, en écho

avec la ripisylve du fleuve, ou retrouver l'image des quais faisant référence au passé nautique de la ville et à la batellerie traditionnelle de Loire.

La création de ces séquences implique d'établir un projet d'ensemble au-delà de la limite nord du secteur sauvegardé, qui se situe au milieu de la partie basse des quais. Ces aménagements induisent également de repenser le stationnement (qui à long terme pourrait être diminué), de le réorganiser, de modifier les revêtements de sol (enrobé) et le mobilier (bordures de défense), afin de créer des espaces plus confortables pour le piéton, plus homogènes dans leurs traitements et en harmonie avec les ouvrages construits. Il s'agit également



Orientations d'aménagement des quais par séquences, en lien avec l'identité des tronçons formant la façade urbaine, les marqueurs urbains perceptibles depuis le fleuve, les porosités de la ville et les principaux axes de déplacements et de découverte de la ville

de redéfinir la palette des plantations, qui devront revêtir des caractères plus « naturels ». L'aménagement des aires de stationnement devra aussi être conçu de manière à atténuer l'impact des longs linéaires de voitures et permettre des usages variés des lieux. Tout doit être mis œuvre pour que les caractéristiques de l'espace n'affichent pas la fonction première de parking, et que lorsque celui-ci est libéré de la voiture, il puisse aussi devenir un lieu de promenade et de détente en bord de Loire, ou accueillir d'autres fonctions temporaires.

Ces aménagements devront faire l'objet d'un programme phasé sur l'ensemble du linéaire bas des quais. Cette promenade doit permettre la découverte du fleuve et la mise en valeur des ouvrages construits, la prise en compte des accroches physiques avec la ville, l'intégration de différents modes de déplacement doux (piétons, vélos) et affirmer la confrontation entre la nature changeante du fleuve et les ouvrages statiques du socle de la ville.

Les matériaux, leur agencement et leur gabarit devront tenir compte de l'échelle des ouvrages, de l'appareillage des maçonneries existantes et s'accorder avec leur tonalité.

Les séquences en partie haute des quais

En partie haute des quais, les orientations d'aménagement proposent de créer des fenêtres d'ouvertures, des filtres ou des continuités végétales en façade urbaine, afin de révéler les points emblématiques de la ville et de son histoire, mais aussi d'amplifier les caractéristiques et les lignes de force des compositions urbaines initiées et qui participent à la mise en scène de la ville et à son rattachement avec la Loire ou plus largement avec son territoire.

Il s'agit également par l'intermédiaire de la trame végétale, de susciter la présence du fleuve qu'on ne découvre en fait qu'au niveau des quais hauts, et par un traitement des sols, d'affirmer le caractère répétitif instauré par l'ensemble des voies perpendiculaires du centre ancien. Ce caractère est une composante paysagère importante de la ville, qui ne s'appréhende le plus souvent, qu'à travers le déplacement le long de l'axe est-ouest formé par les rues Blanqui, Albert Thomas, Colbert, du Commerce et du Grand Marché. Ce jeu d'ouvertures répétitives instauré par les voies et sentes piétonnes orientées nord-sud et perpendiculaires au fleuve, se prolonge également à l'ouest et à l'est des noyaux urbain anciens, au niveau des faubourgs de La Riche et de Saint-Pierre des Corps.

Les grandes orientations d'aménagement par séquences en partie haute des quais sont indiquées sur le plan ci-dessus, par des traits pleins ou tiretés épais rouges. Les traits pleins correspondent à des séquences urbaines homogènes, cadrées par des alignements de platanes ou structurées par un front bâti. En négatif, les sections laissées vides marquent des séquences d'ouvertures, des lieux d'accroche avec le territoire, que les orientations d'aménagement doivent conforter. La séquence en tiretés au niveau du château correspond à une séquence intermédiaire plus aérée, devant permettre une meilleure mise en valeur de l'édifice, tout en préservant le motif paysagé et identitaire formé par les alignements de platanes. Les « marqueurs urbains » pour lesquels le traitement des abords doit être particulièrement soigné, sont repérés par une flèche marron sur le plan ci-dessus.
Les plantations à maintenir, à conforter ou à créer, celles participant à la scénographie urbaine et aux séquences permettant d'affirmer en négation les fronts bâtis ou les vides urbains, sont également repérées sur le même document graphique.

En partie haute des quais, les aménagements de l'espace public doivent faciliter les connexions piétonnes entre la ville et son fleuve. Ils doivent également diminuer l'impact et les nuisances liés à la circulation des véhicules en transit et se libérer des contraintes routières.

Avec le développement des circulations douces, l'arrivée du tram, le maintien et le renfort de l'offre de places en parking souterrain, la diminution de l'espace voué à la voiture et les conditions objectives de ralentissement de leur vitesse au niveau de la rue des Tanneurs et de l'avenue André Malraux doivent être ainsi recherchées, et parallèlement permettre d'établir des espaces de circulations douces plus confortables, ceci essentiellement le long des façades bâties cadrant ces deux précédentes voies.

Dans ce sens, au niveau des espaces de connexions entre la ville et son fleuve, ainsi que des accès aux différents ponts, les aménagements de l'espace doivent être conçus de manière à gommer le caractère routier des voies et à faciliter les déplacements nord-sud , en s'appuyant sur la trame bâtie et sur les compositions urbaines, afin de scinder le long linéaire de voie routière et d'atténuer la scission existante entre la ville et la partie haute des quais.

Ces aménagements représentés en jaune et en parme sur le plan ci-dessus, doivent parallèlement permettre une meilleure mise en valeur des espaces, des édifices et des compositions urbaines emblématiques de la ville (façade urbaine de la rénovation en hémicycle au niveau du pont Napoléon, les places J. Duval et des Joulins permettant d'accéder au quartier Saint Martin, la place Anatole France, l'accès à la place Foire le Roi, l'accès au pont de fil et les abords du château, les abords de l'ancienne église Saint-Libert, futur siège de la société archéologique de Touraine et la connexion entre le pont Mirabeau et le faubourg Saint-Pierre des Corps).

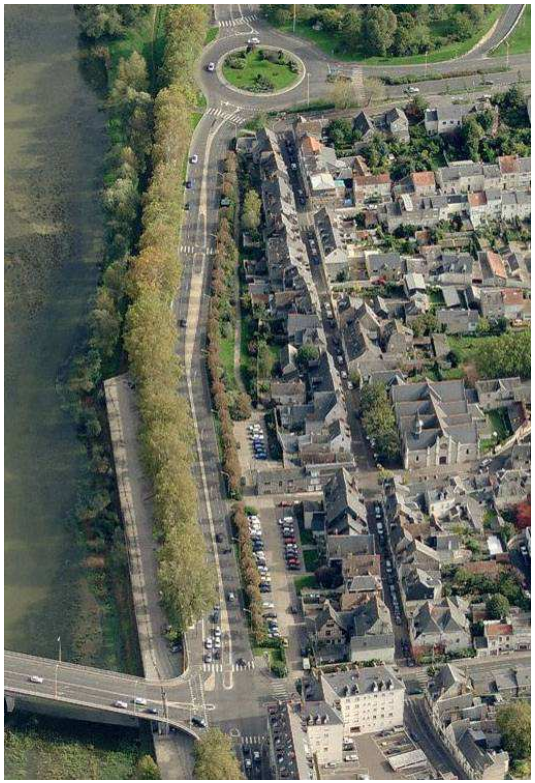
1.2. LES SEQUENCES DES QUAIS HAUTS ET BAS

1.2.1. L'AVENUE ANDRE MALRAUX ET LES ARRIERES DU FAUBOURG SAINT-PIERRE-DES-CORPS

ETAT DES LIEUX

La séquence des arrières du faubourg de Saint-Pierre-des-Corps correspond à une des principales entrées de la ville depuis la route d'Orléans et depuis la sortie de l'autoroute A10. Fortement marquée par la circulation, elle permet de joindre la rive droite de la Loire via le pont Mirabeau. En surplomb par rapport au faubourg de Saint-Pierre des Corps, cette séquence, support d'un trafic important, se compose d'une succession de strates linéaires formées par : les quais, les alignements de platanes, une allée piétonne séparée des voies par une bande enherbée, les voies de circulation séparées par un îlot central, une haie de thuya formant un mur opaque entre la voie et le faubourg Saint-Pierre-des-Corps et un espace interstitiel occupé à l'ouest par le jardin Guyard Martin et à l'est par une zone de stationnement calée sur les arrières des façades du faubourg. La voirie ne présente pas de trottoir en partie sud. Le cheminement se fait au niveau des parkings placés à l'arrière du faubourg et par le jardin Guyard-Martin. Il n'est pas annoncé depuis le carrefour formé par la rue Mirabeau et l'avenue André Malraux.
Au niveau du carrefour, la logique routière est fortement présente. Elle ne favorise pas le repérage du piéton et ne participe pas à la mise en valeur de l'accès au faubourg de Saint-Pierre-des Corps.

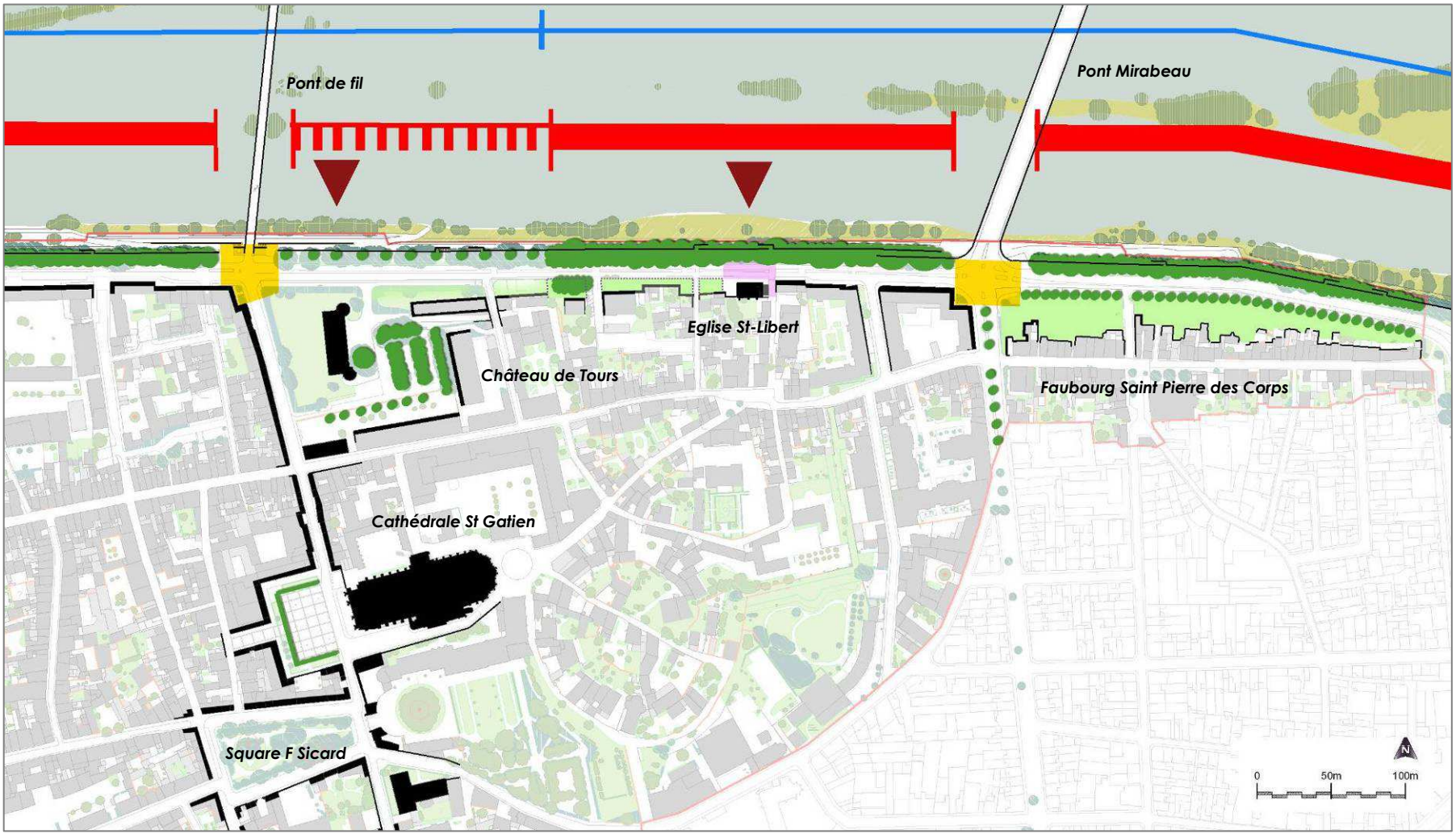




ORIENTATIONS ET PROPOSITIONS D'AMENAGEMENT

Les aménagements de cette séquence doivent permettre de recomposer les arrières de la façade urbaine du faubourg, d'améliorer son accès et de préserver le caractère végétal de cette entrée de ville. Ces aménagements et le traitement des espaces plantés sont liés à la proposition d'aménagement d'un parking végétalisé permettant l'adaptation des constructions existantes au niveau des arrières de la rue Blanqui, faisant l'objet de l'orientation d'aménagement et de programmation n°1 du chapitre suivant « Les secteurs de restructuration ».

Pour ce qui est de l'espace public, le réaménagement du carrefour doit favoriser le déplacement des piétons en assurant les continuités de circulations douces. Il doit permettre d'atténuer le caractère routier des lieux, de favoriser l'ouverture visuelle sur le fleuve, de cadrer l'espace en s'appuyant sur le décrochement des bâtiments les plus récents, d'intégrer les accès aux parkings proposés et de créer un seuil d'entrée dans la ville.



Orientations d'aménagement des quais par séquences. Les séquences à l'est de la place Anatole France

1.2.2. L'AVENUE ANDRE MALRAUX ET LES ABORDS DU CHATEAU



ETAT DES LIEUX

La séquence entre le pont Mirabeau et le château, longue d'à peu près 300 mètres, forme un tronçon important marqué et déqualifié, d'une part par le caractère routier de l'avenue André Malraux dont l'emprise des voies fait environ neuf mètres, d'autre part par la façade urbaine qui se compose de bâtiments hétérogènes (dont certains sont désaffectés) et d'espaces délaissés, accaparés par le stationnement.



Cette séquence est aussi un espace emblématique de la ville, d'abord parce qu'elle constitue la limite nord de l'ancienne enceinte du IVe siècle, mais aussi parce qu'elle permet de révéler depuis les quais, le château de Tours et l'ancien logis du gouverneur et plus à l'est, l'ancienne église de Saint-Libert, actuellement en cours de restauration. Par ailleurs, cette séquence est en lien avec un itinéraire privilégié de la découverte de la ville. Elle est connectée avec la rue Lavoisier menant à la cathédrale Saint Gatien et avec le pont de fil, qui permet de relier le centre urbain au quartier Paul Bert, situé sur la rive droite de la Loire.



ORIENTATIONS ET PROPOSITIONS D'AMENAGEMENT

Les aménagements doivent permettre d'atténuer l'impact routier de la voirie en réduisant les emprises des bandes de roulement, en supprimant le marquage central entre les deux voies et en créant des coupures physiques permettant d'assurer les traversées piétonnes dans le prolongement du pont de fil et face à l'ancienne église Saint-Libert. La réalisation de ces coupures sous forme de plateaux, doit favoriser la mise en valeur de ces deux édifices. Ces aménagements doivent également permettre de raccrocher visuellement le château à la Loire. En effet, ce dernier, implanté en bord de fleuve jusqu'au XVIIIe siècle est aujourd'hui difficilement perceptible depuis les lointains, du fait de la forte présence de végétation le long du fleuve et de l'alignement de platanes en partie haute des quais, qui forment une barrière visuelle. La possibilité de créer un filtre plus lâche en abattant un platane sur deux, permettrait de rendre plus perceptible le château depuis les lointains et favoriserait la création d'une séquence différenciée et plus ouverte le long de l'avenue André Malraux.







La requalification des limites du tissu bâti cadrant l'avenue André Malraux doit être l'occasion de redonner une cohérence urbaine à ce secteur relativement hétérogène et dégradé. Un travail de raccord subtil entre patrimoine, architecture ancienne et contemporaine, une redéfinition des retraits du bâti et des limites de propriété, mais aussi celle de l'emplacement du végétal formant des fronts visuels ou non, doivent permettre une meilleure lecture du site et une mise en valeur des édifices patrimoniaux qui ponctuent ce tronçon de l'avenue.

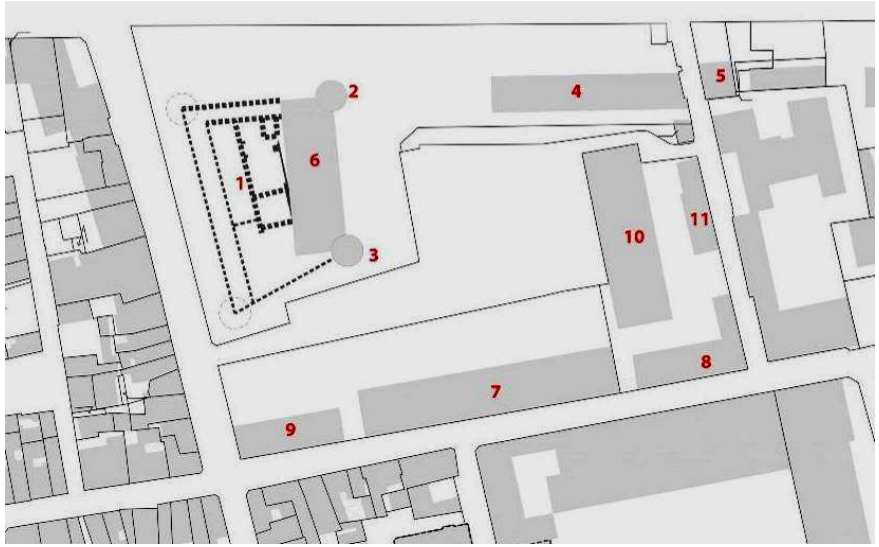
Les aménagements en lien avec les propositions d'adaptation du bâti existant, doivent permette une meilleure lecture du site en proposant une recomposition de la façade urbaine et en favorisant le dégagement des espaces libres aux abords du château,, et par contraste de part et d'autre de celui-ci et du logis du gouverneur permettre le réalignement des propriétés le long de la voie et favoriser la présence d'espaces végétalisés. (voir chapitre suivant portant sur les « secteurs de restructuration », orientation n°2).

L'aménagement de la partie haute des quais doit être pensée de façon globale et permettre également d'améliorer les abords du château qui souffre aujourd'hui de dysfonctionnements liés à des problèmes de stationnement et de traitement des limites.

Les aménagements, les plantations en limite de l'avenue et de la rue Lavoisier devront préserver les vues sur les édifices.

Les limites séparatives avec les anciennes casernes doivent être retraitées afin de mettre en valeur les bâtiments des différentes époques et améliorer l'accès à la place des Turones. Les projets d'aménagement devront également s'attacher à retraiter les sols de cette place et repenser la place de la voiture, afin d'atténuer l'impact des marquages et mobiliers propres aux stationnements.

Le traitement des espaces libres pourrait être également l'occasion de révéler ou de susciter à travers des aménagements paysagés la stratification des lieux (le dessin des vestiges archéologiques enfouis).



1. *Vestiges archéologiques (thermes, castrum, résidence comtale, forteresse XIII^e s. ; **2**. Tour de Guise ; **3**. Tour Meusnier ; **4**. Logis des gouverneurs ; **5**. Partie amputée du logis des gouverneurs ; **6**. Logis de Mars, v. 1780 ; **7 et 8**. Bâtiments de casernement récemment transformés en logements ; **9**. Bâtiment de casernement construit dans les années 1840, transformé en logements ; **10**. Bâtiment de 1912, actuel police municipale ; **11**. Bâtiment du début du XX^e s.*







1.2.3. LA PLACE ANATOLE FRANCE

ETAT DES LIEUX

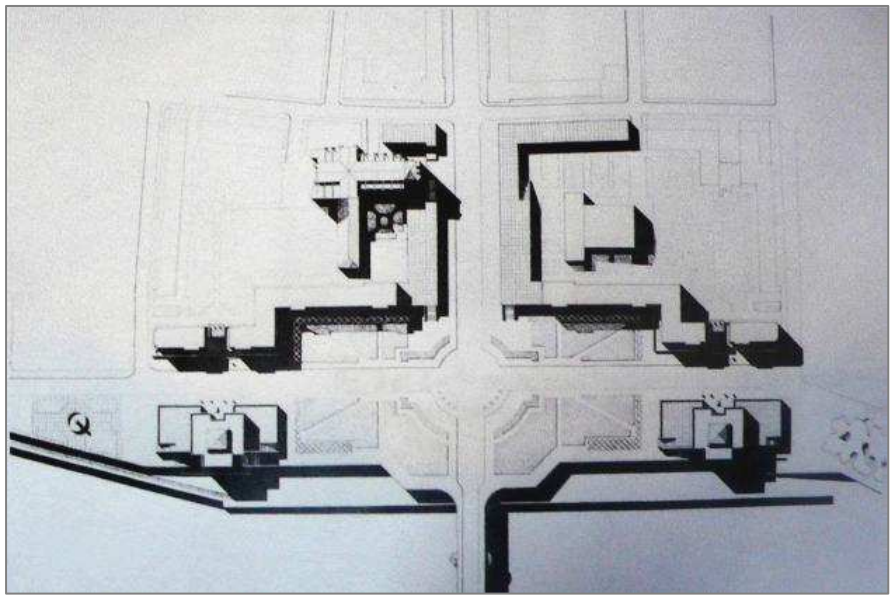
La place Anatole France est un espace majeur, composé, participant à l'image de l'entrée nord de la ville. C'est un espace de dilatation et d'ouverture vers le fleuve, permettant la mise en scène du front bâti et participant à la scénographie urbaine de l'entrée de ville et au séquençage de la rue Nationale.

L'ancienne place des Arts ou place Royale est située au débouché du pont de pierre ouvert à la circulation depuis la fin du XVIIIe siècle. Elle est reconstruite avec ses abords, suite aux combats et à l'incendie de juin 1940. Le périmètre de reconstruction est par ailleurs, élargi à l'ensemble du quartier après l'attaque aérienne de juin 1944.
La place Anatole France s'inscrit dans un projet d'aménagement original, eu égard sa situation en bord de Loire et à la présence de plusieurs monuments historiques protégés et du site classé des rives de Loire. Il est réalisé par l'architecte Pierre Patout. Ce projet n'a cependant pas été entièrement abouti puisque le bâtiment devant constituer le pendant de la bibliothèque, implantée en limite nord du quai haut et surplombant le fleuve, n'a jamais été réalisé.
La place Anatole France a depuis, été réaménagée lors de la construction du parking souterrain, sous les Carmélites au début des années 2000.

Cadrée dans sa partie sud par un front bâti homogène, la place s'ouvre sur le fleuve et permet à la ville d'établir un point d'ancrage majeur avec celui-ci. En relation visuelle avec la Tranchée, cette porte d'entrée du quartier historique participe également au séquençage de la rue Nationale et constitue le point final de la composition.
La position dominante de la place, surplombant le fleuve, offre un large panorama sur le territoire, sur les coteaux de Saint-Symphorien et sur la Tranchée, qui marque qui fortement le paysage. Toutefois, elle apparait aujourd'hui partiellement décomposée du fait de l'absence du bâtiment en symétrie avec la bibliothèque ainsi que de la suppression à l'est de l'escalier monumental issu des aménagements du XVIIIème siècle, conservé à l'ouest.



Vues de la maquette de l'entrée nord, 1952, fonds M.R.U.



Projet de Patout pour l'entrée nord de Tours, 1955, A.M.T.
Si la bibliothèque, à l'est de l'entrée nord, a été réalisée, son jumeau, à l'ouest, prévu à l'origine pour accueillir un palais des congrès n'a jamais été construit.

La place souffre également de sous fréquentation et du manque de variété des usages. Réduite à un rôle de carrefour routier, elle est fortement marquée par la circulation automobile et par les emprises viaires qui scindent les lieux et segmentent les continuités piétonnes entre la rue Nationale et les quais de la Loire.

Par ailleurs, les connections avec les berges manquent de traitements qualitatifs. Aux abords de la bibliothèque, la rampe d'accès étroite calée contre le bâtiment, engendre des espaces résiduels peu confortables et scinde visuellement le socle de la bibliothèque. Près de la faculté, les quais et les vues sur la Loire sont dévalorisées par le hangar du chantier naval et le traitement de ses abords.

En partie basse, l'espace souffre de la médiocre qualité des aménagements (sol en enrobé, plantation horticole déconnecté du lieu, emprise des terrasses basses inadaptée à la promenade ou implantation d'activités ludiques ou culturelles, continuité piétonne peu marquée).









ORIENTATIONS ET PROPOSITIONS D'AMENAGEMENT

La place Anatole France constitue l'entrée du centre historique, ce caractère emblématique doit être affirmé. La simplicité de sa composition et la qualité de son traitement doivent définir l'esprit général du traitement des espaces libres du secteur sauvegardé, et s'inscrire dans la continuité des aménagements de la rue Nationale, réalisés pour l'arrivée du tramway.

L'aménagement de la place jusqu'à la Loire, doit être pensé en prenant en compte l'ouverture sur le grand paysage du fleuve et la relation entre la ville et celui-ci. Cette orientation doit, entre autres, se traduire par des traitements favorisant une continuité avec les quais hauts et des relations physiques avec les quais bas et les berges. L'une des actions s'inscrivant dans cette logique doit porter sur la réouverture de l'escalier monumental à l'ouest de la bibliothèque, faisant le pendant de celui qui a été maintenu à l'ouest du pont. Cet escalier est vraisemblablement conservé sous le remblai, comme en attestent des vestiges en élévation. A l'ouest, il sera également envisageable de créer une circulation verticale accessible aux personnes à mobilité réduite (ascenseur), qui devra être, dans la mesure du possible, intégrée à la construction faisant le pendant de la bibliothèque.

Afin d'assurer « l'accroche » avec l'axe est/ouest, l'emprise d'aménagement de la place doit s'étendre entre la rue Constantine et la rue Voltaire. Il doit intégrer le traitement du carrefour entre la rue Constantine et la rue des Tanneurs, ainsi que le raccordement avec l'esplanade de la Faculté.

A l'est, les aménagements doivent permettre de rendre plus confortables les espaces à l'entrée principale de la bibliothèque et intégrer ce bâtiment emblématique à la composition d'ensemble. La réduction de l'impact de la voie de transit est/ouest doit être recherchée et un léger dévoiement de l'avenue André Malraux vers le sud doit être étudié afin libérer de l'espace face à la bibliothèque.

La symétrie de composition de l'espace, les percées visuelles sous porches, les relations avec les cœurs d'ilot réaménagés doivent être intégrées à la réflexion.

La continuité des circulations piétonnes en rive des quais, celles permettant d'atteindre les bords de Loire doit être assurée.

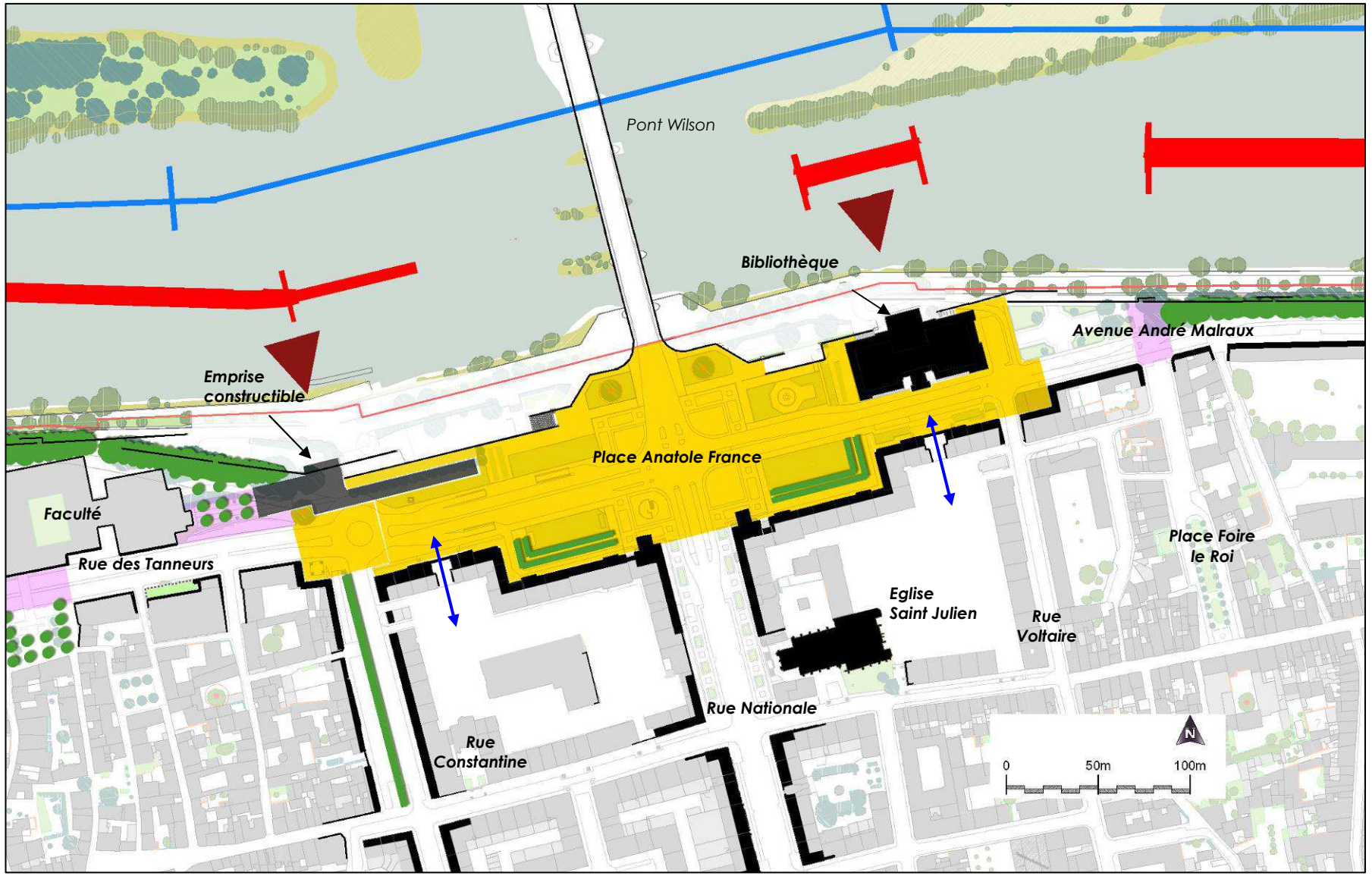
L'aménagement de la place doit également intégrer la modification envisageable du tracé de la rampe d'accès aux quais bas au niveau de la bibliothèque, afin de dégager son socle et d'améliorer le traitement de ses abords. Par ailleurs, lors de la réhabilitation de cet équipement public, un accès a été créé sur le coté ouest du bâtiment.

Il est à noter que la possibilité offerte par le plan de sauvegarde, de construire un bâtiment en pendant de la bibliothèque dans l'axe de la rue Constantine et en front de Loire offre l'opportunité de terminer la composition telle que prévue à l'origine par Patout. Le traitement de l'espace public de la place Anatole France, prolongée par la rue des Tanneurs ainsi que des quais doit prendre en compte cette nouvelle dimension.

Enfin, l'ancien plan de sauvegarde comportait des « espaces boisés classés » correspondant aux alignements d'arbres structurant la place. Bien que conservée, cette obligation est traduite dans le nouveau plan dans la légende « composition ou ordonnance végétale d'ensemble à préserver, à renforcer, à compléter ou à créer ». Toutefois, afin de favoriser la lisibilité et l'accès de la bibliothèque (pour la nouvelle entrée) et du futur bâtiment à réaliser en pendant, ces alignements d'arbres pourront être supprimés.

L'emprise constructible en pendant de la bibliothèque

En pendant de la bibliothèque, le plan de sauvegarde définit une « emprise constructible maximale ». Afin de conserver la vue vers la Loire pour les habitants du front bâti situé au sud, le bâtiment futur le plus haut a été décalé vers l'ouest. Cette adaptation et les contraintes liées à la circulation ont conduit à proposer un gabarit différent pour la future construction. Elle se compose d'un bâtiment



Orientations d'aménagement des quais par séquences. La place Anatole France

principal flanqué de deux ailes. La surface au sol du corps principal peut être d'environ 550m², sa hauteur sera au maximum identique à celle du point le plus haut de la bibliothèque, soit le lanterneau. Le traitement du couronnement du bâtiment devra être assuré par une décroissance des derniers niveaux, afin de s'inscrire dans la logique du gabarit de la bibliothèque. Par ailleurs, il conviendra de ménager une percée visuelle au rez-de-chaussée du bâtiment, dans l'axe de la rue de Constantine. Les deux ailes pourront avoir une emprise au sol d'environ 450m² pour l'aile ouest et 700m² pour l'aile est. Ces dernières seront limitées en hauteur à un socle commercial, traité dans l'esprit des portiques galeries de la rue Nationale. Elles seront couvertes à faible pente ou en toit terrasse. Un soin particulier sera apporté à la conception des cette « cinquième façade », car elle sera très visible des immeubles voisins et du front de Loire.

Afin de rendre réalisable cette orientation, l'emprise de ce bâtiment est indiquée sur le plan règlementaire du PSMV, dans la légende « emprise constructible maximale » (voir plan ci-dessus). Il est à noter toutefois qu'il n'y a aucune obligation de réalisation, dans cas d'un réaménagement de ces espaces par exemple.

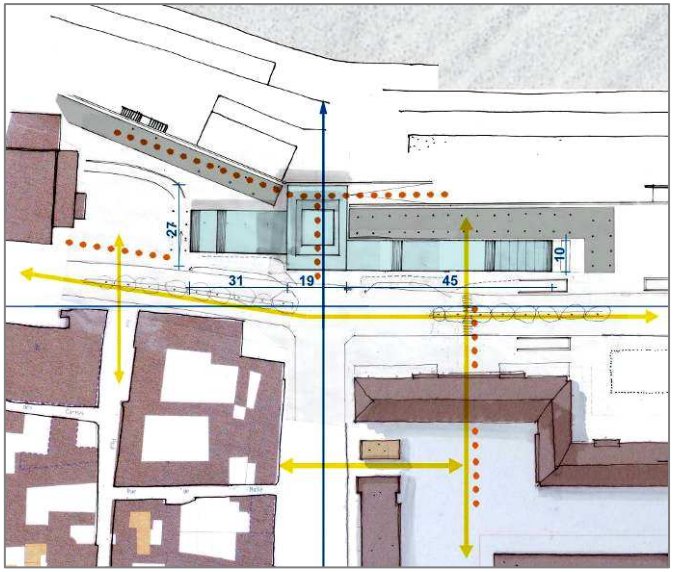
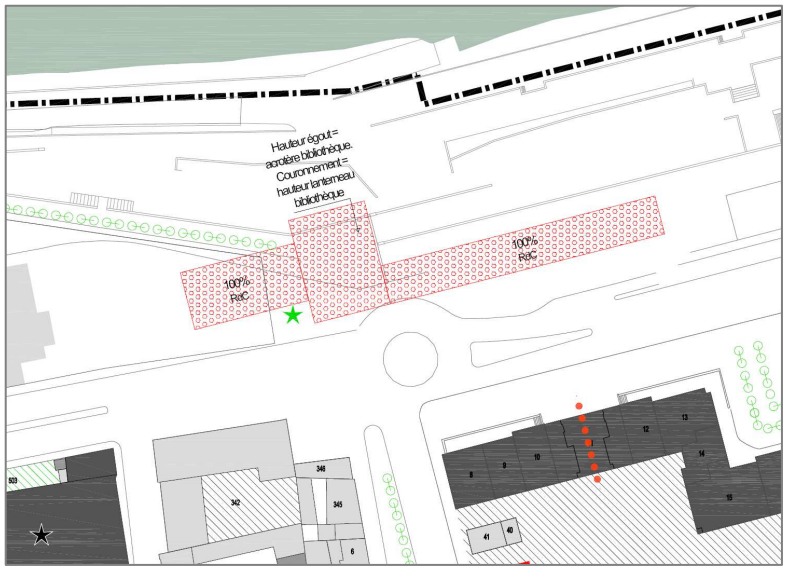
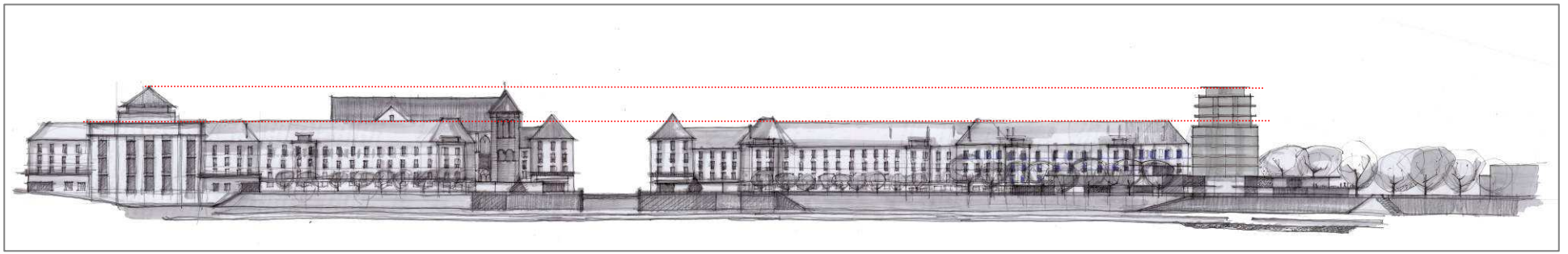


Schéma illustratif de l'emprise constructible maximale(en bleu) faisant le pendant de la bibliothèque à l'ouest (sans valeur règlementaire)

Proposition du PSMV





Elévation illustrative du front de Loire vers le sud, faisant le pendant de la bibliothèque à l'ouest, intégrant l'emprise constructible maximale, à droite (sans valeur règlementaire)

1.1.6. UNIVERSITE, QUAI DU PONT NEUF, RUE DES TANNEURS

ETAT DES LIEUX

La rue des Tanneurs crée une fracture dans la ville et coupe les relations physiques entre le quartier Saint Martin, la Loire et l'université. L'emprise laissée à la voirie est importante et les trottoirs sont, sur certaines portions, étroits et peu confortables.

La passerelle d'accès à la faculté, en continuité architecturale avec les bâtiments qui la soutiennent, a un impact très fort dans la perspective de la rue et s'intègre difficilement au paysage de celle-ci.

L'encaissement de la voie et son décrochement de niveau réalisé pour permettre le raccord de cette passerelle à l'esplanade haute de l'université au nord, engendrent une perte de la lecture du socle de la ville et rompent la continuité piétonne.

Par ailleurs, les accès aux quais depuis la rue Monseigneur Marcel et la rue Ferdinand Dubreuil sont déqualifiés par le traitement des abords de l'université et des limites des immeubles bordant ces rues. En effet les trémies d'accès au parking souterrain, les larges ouvertures sur la dalle terrasse occupée par le parking dans l'enceinte formée par les bâtiments, les coursives et les arrières de l'université, les

surfaces importantes en enrobé et dédiées au stationnement, le mobilier de défense dévalorisent l'accès aux quais.

Malgré une recherche d'intégration (rythme, forme des toitures) avec les habitations de l'ancien tissu du quartier des Tanneurs, initiée lors de la rénovation urbaine dans les années soixante, aujourd'hui, les murs aveugles, les longs linéaires de façade sans activités apparentes, les déclivités et les détachements par rapport au sol originel, ainsi que l'importance laissée à la fonction routière, font de ce lieu, un espace anti urbain déconnecté du bord de Loire mais aussi du quartier Saint-Martin.

Le long des quais, la promenade à l'ombre de l'alignement de platanes, coupée des axes de circulation est relativement agréable. On peut néanmoins regretter le









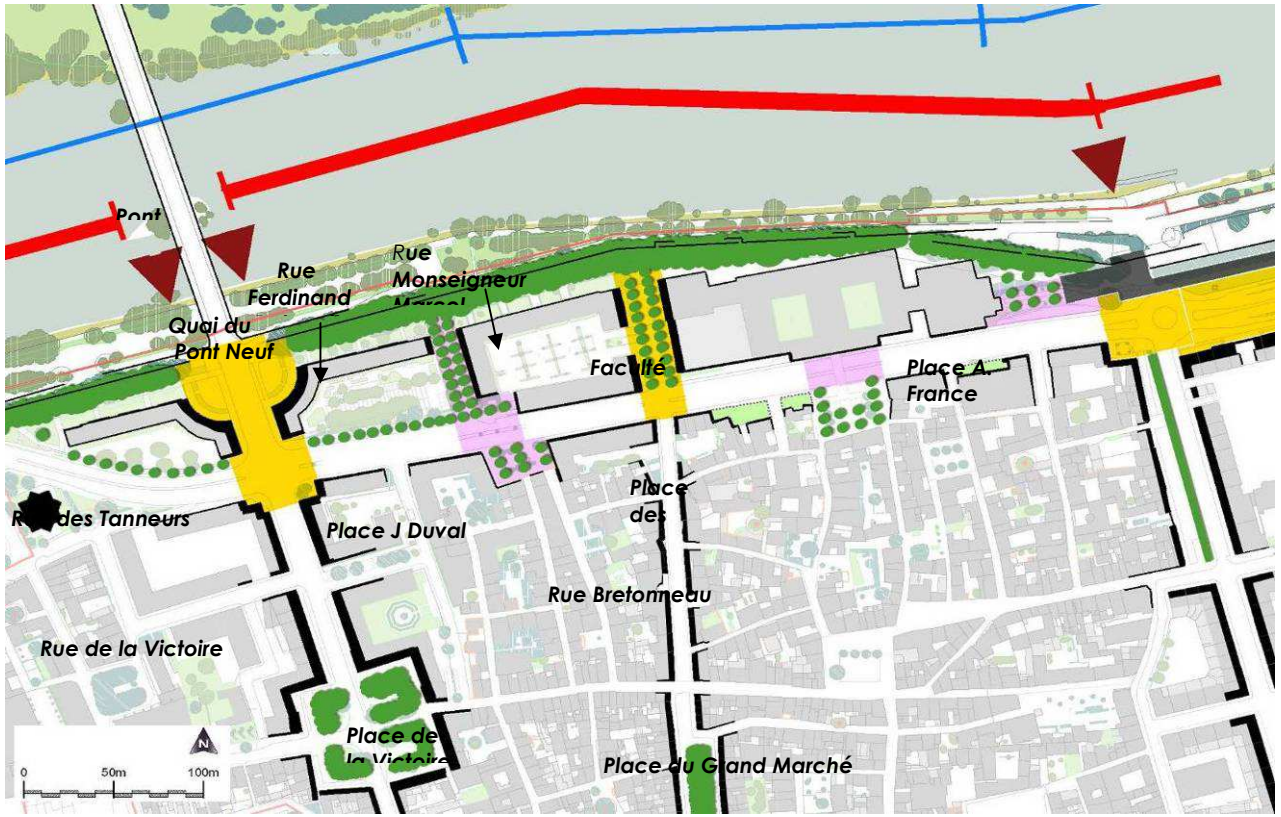
manque de soins apportés au traitement des abords de la faculté et l'impact négatif du mur aveugle qui fait face à la Loire, sur la portion de parcours située à l'entrée de la place Anatole France.

ORIENTATIONS ET PROPOSITIONS D'AMENAGEMENT

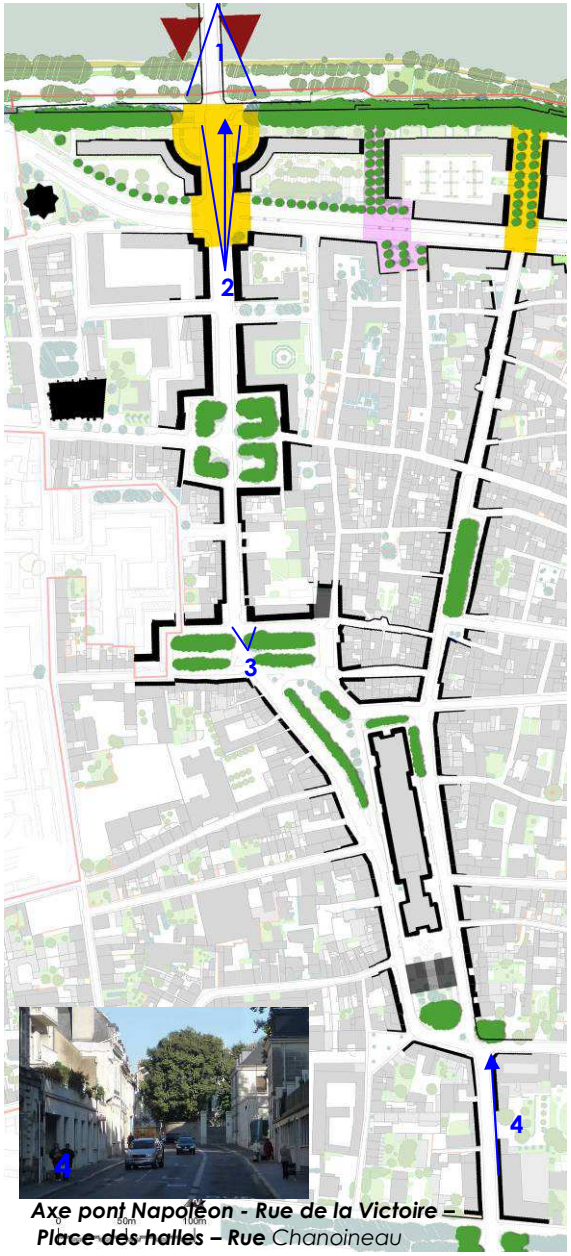
Les aménagements doivent permettre d'atténuer l'impact routier de la rue des Tanneurs, en réduisant les emprises laissées à la voirie, en supprimant l'ilot ou le marquage central entre les deux voies et en instaurant des trottoirs plus larges et confortables pour le piéton. Dans ce sens les aménagements doivent favoriser la suppression de la passerelle et la remise à niveau de la voie face à l'université, de manière à atténuer la fracture liée aux décrochements des niveaux de sol entre le quartier Saint-Martin et l'université. Ils doivent également susciter la suppression du stationnement longitudinal, qui permettra d'élargir les trottoirs.

Parallèlement, dans un souci d'apaiser la circulation et de tisser de nouveaux liens entre la ville, l'université et le fleuve, l'aménagement de liaisons transversales à la rue des Tanneurs doit être étudié pour faciliter la traversée des piétons et améliorer le traitement des rues Monseigneur Marcel et Ferdinand Dubreuil, ainsi que de leurs abords, aujourd'hui perçus comme une voirie de desserte en impasse. Le réaménagement des places J. Duval et des Joulins pourrait être repensé dans le cadre de la création de ces nouvelles continuités piétonnes.

Le développement de la trame arborée dans ce secteur doit conforter une des caractéristiques identitaires du quartier (présence d'arbres dans l'axe et dans la perspective des rues) et susciter la perception de la Loire depuis le centre ancien. Dans cette optique, la trame arborée formant de nouveaux points d'appel pourrait s'étendre aux places J. Duval et des Joulins et aux rues Monseigneur Marcel et Ferdinand Dubreuil, afin de permettre la création de nouveaux lieux de promenade en lien avec la Loire.



1.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT DE L'AXE NORD/SUD VICTOIRE LES HALLES



***Axe pont Napoléon - Rue de la Victoire – Place des halles – Rue** Chanoineau*

ETAT DES LIEUX

Cet axe nord/sud majeur de la ville s'étire du pont Napoléon jusqu'au boulevard Béranger. Il est constitué d'une succession d'espaces de dilatation et de rétrécissement, qui lui confèrent sa richesse, mais nuisent aujourd'hui à la continuité de sa perception. L'état des lieux de chacun des espaces constituant cet axe est traité dans chacune des séquences faisant l'objet des chapitres suivants.

PRINCIPES GENERAUX D'AMENAGEMENT

Le traitement de l'espace public doit prendre en compte l'échelle du territoire, celle de la ville ainsi que les jeux de dilatations et de resserrements de l'espace induits par la forme et les compositions urbaines perçus lors du déplacement. L'espace public doit être perçu dans sa continuité, le long de parcours pouvant être composés de places, de rues, de sentes ou d'espaces verts.

L'aménagement des espaces publics de cet axe nord/sud doit permettre de différencier des séquences et renforcer le rôle joué par la trame arborée, participant avec le bâti, au cadrage de l'espace, formant des filtres et des points d'appel et permettant en négatif, de mettre en valeur les vides et l'ouverture sur le grand paysage.

1.3.1. L'ENTREE DU CENTRE HISTORIQUE PAR LE PONT NAPOLEON

Au nord, l'entrée par le pont Napoléon est constituée de la place en hémicycle et du carrefour entre la rue des Tanneurs et la rue de la Victoire. Il s'agit ici de recréer une véritable entrée de ville tout en respectant la hiérarchie des entrées dans le centre historique (La place Anatole France constituant l'entrée majeure du centre ouverte sur le fleuve).
Dans cette optique les aménagements devront :
- atténuer l'impact des traitements résidentiels en pied d'immeuble.









- réduirele caractère routier de la voirie et du carrefour
- affirmer l'ouverture vers le fleuve et les vues sur le coteau opposé.

1.3.2. PLACE DE LA VICTOIRE

ETAT DES LIEUX

La place de la Victoire est un espace majeur de la ville. Elle constitue d'une part, un espace de transition entre le quartier Saint-Martin et le faubourg de la Riche, d'autre part, un seuil, une porte d'entrée pour ces deux quartiers.

Sa configuration et sa fonction d'espace de transition entre deux quartiers aux tissus différents sont liés à la stratification de la ville. En effet, la place se situe à l'emplacement des anciens fossés de l'enceinte du 14e et 15e siècle, et au niveau de la porte Notre-Dame-de-la-Riche, qui formait l'entrée ouest dans l'enceinte urbaine.

Cette place constitue également un espace de transit car elle est traversée par une voie importante, qui dès le XVIIIe siècle était une liaison privilégiée avec les quais et les ports de la Loire. Elle assure aujourd'hui la jonction avec le pont Napoléon et la rive droite du fleuve.

Sa configuration initiale a été préservée par les aménagements de la Rénovation des années 1970. Elle s'inscrit dans un carré de 70 mètres de coté, l'angle sud-ouest étant légèrement tronqué. Elle est bordée d'un front bâti au gabarit homogène en parties nord et ouest (immeubles de la Reconstruction) et de bâtiments anciens plus hétérogène au sud-ouest.

Aujourd'hui la place souffre de la forte scission créée par la rue de la Victoire et de la différenciation du traitement de l'espace entre la partie orientale et la partie occidentale. La fonction d'espace de carrefour prédomine, la part dédiée à la circulation routière étant importante. Cette bipolarité affichée, la place de la voiture, l'encombrement par les jardinières qui forment des obstacles visuels, l'hétérogénéité et le manque de soins apportés aux traitements des rez-de-chaussée, tendent à dévaloriser ce lieu à fort potentiel et rendent l'espace peu lisible.











ORIENTATIONS ET PROPOSITIONS D'AMENAGEMENT

Les aménagements récentes de la moitié est de la place ont permis de clarifier l'espace et d'améliorer le traitement des sols. Ils doivent être étendus à la moitié ouest, afin de conférer à ce lieu un réel statut de place devant :

- assurer son rôle de mise en relation entre les quartiers la jouxtant
- favoriser des usages multiples (lieux de commerce, de manifestation, de détente, de transit)
- s'adapter aux différents modes de déplacements et ne pas privilégier dans son traitement exclusivement la voiture
- rendre plus lisible la stratification des bâtiments (meilleure lecture des façades)

Aujourd'hui la place possède un dénivelé de 60 cm entre les façades est et ouest. Cette déclivité et la fragmentation de l'espace est renforcée visuellement par la présence de jardinières. Les propositions d'aménagement doivent résorber ces fragmentations et favoriser un traitement de sol unitaire, même légèrement voilé, dans la continuité des traitements amorcés à l'est de la rue de la Victoire.
Les plantations existantes (platanes et marronniers) qui participent à la scénographie du déplacement le long de l'axe nord - sud, doivent être préservées. A long terme, elles pourront être remplacées et repositionnées afin de favoriser la mise en valeur de l'espace et son dessin et également faciliter les usages variés de la place.

Les aménagements proposés à l'ouest devront donc s'inscrire dans la continuité de ceux de la moitié est, afin d'homogénéiser le traitement, de favoriser la lecture des entrées est et ouest, de résorber la scission induite par la voirie et les jardinières les accentuant. Dans l'absolu, le stationnement devrait être supprimé, mais cette option parait difficile à mettre en œuvre, eu égard à la carence de stationnement résidentiel dans le quartier.



Etat actuel (en jaune les emprises de stationnement)



Orientations d'aménagement

1.3.3. LES PLACES ROUGET DE L'ISLE, DES HALLES ET GASTON PAILLHOU







ETAT DES LIEUX

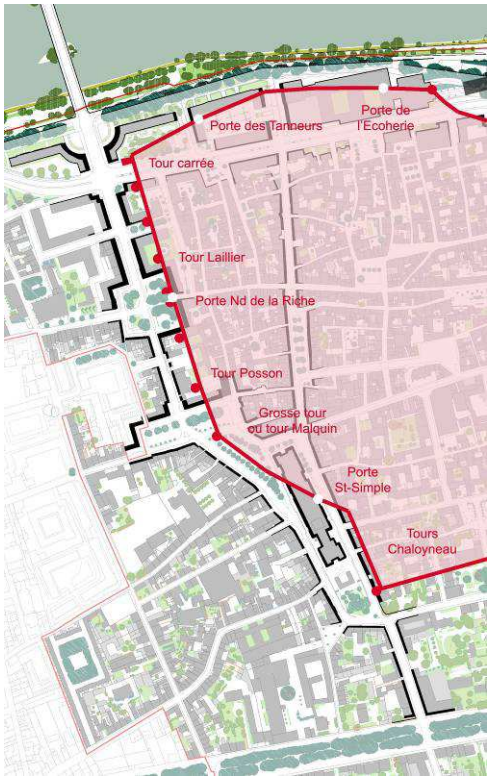
L'espace libre constitué par les places Rouget de l'Isle, des Halles et Gaston Paillhou forme un espace « entre deux » une zone d'échange supportant un trafic important à l'échelle de la ville, avec 14 200 véhicules jours (chiffres de 2012 - services techniques de la Ville).

Vaste espace dévolu à la voiture et à la circulation, il présente une forme peu cohérente issue de l'histoire de la croissance urbaine et des remodelages successifs du tissu bâti opérés depuis le XIXe siècle. En effet, la place des Halles se situe au niveau de l'enceinte du XIVe siècle, aux portes la ville intramuros, et à la jonction des faubourgs qui sont intégrés à la ville lors du démantèlement de l'enceinte à partir du XVIIIe siècle. (Cf. . page suivante). Au XIXe, la partie nord de la place était urbanisée et occupée par l'église Saint-Clément, acquise par la ville en 1791 et transformée en entrepôt pour stocker les céréales. La vocation de cet espace comme lieu de marché remonte au XVIIIe et perdure aujourd'hui, après différentes phases de réaménagement et de restructuration de l'espace.

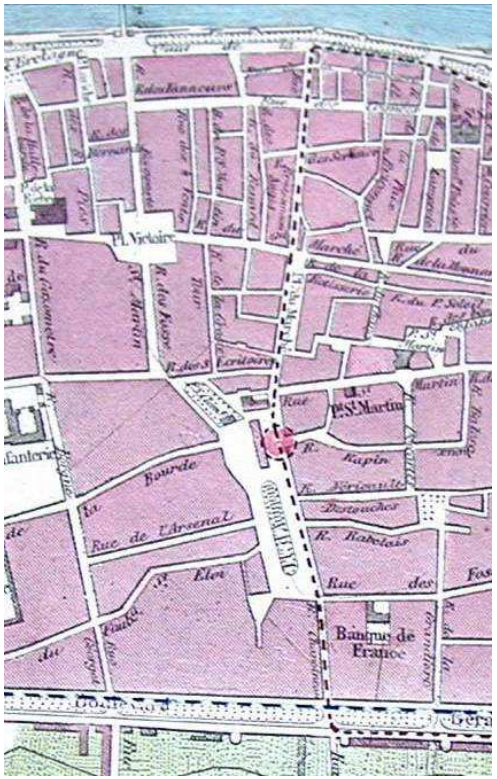
Lors de la rénovation des années 1960, la création de la place Rouget de l'Isle, cadrée par des immeubles d'habitation a engendré l'ouverture de la place vers le nord et a modifié les seuils d'entrée vers le centre ancien (ex : rue de la Grosse Tour, rue de la Serpe et rue des Trois Ecritoires). Les anciennes halles construites par Gustave Guérin en 1864 seront détruites en 1970 et remplacées par les nouvelles halles et un parking souterrain de trois niveaux.



Etat existant
1 - Place Rouget de l'Isle, 2 Place de Hales 3 Place Gaston Paillhou



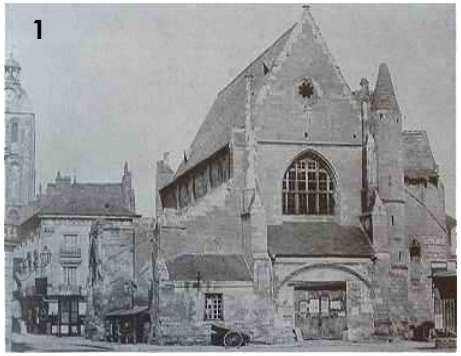
Tracé de l'enceinte urbaine du 14e et 15e siècle superposé à l'état actuel



Répartition des espaces libres et espaces bâtis au 19ème siècle - Extrait de plan de la ville de Tours en 1874

Superposition du cadastre Napoléonien (1836) et état actuel – Figuration des emprises bâties en rouge







2- *Anciennes halles (1864-1970) construites par l'architecte Gustave Guérin, sur le modèle de celles de Baltard à Paris.*

***1-** Eglise St-Clément (construite en 1462, démolie en 1883) au nord de la place des Halles qui fut acquise par la ville en 1791 et affectée en entrepôt pour les céréales – La place d'Aumont au Sud présentée sur l'extrait de plan de la ville de Tours en 1874, était réservée aux bouchers et fleuristes -*








Aujourd'hui, l'espace libre cerné par un bâti hétérogène, apparait mal défini, diffus, sans hiérarchie entre les espaces dédiés à différentes fonctions, dont le stationnement qui reste majoritaire.

Les carrefours avec de nombreuses voies engendrant des dilations de l'espace, l'encombrement du sol par un mobilier urbain varié et par les équipements techniques, le traitement hétérogène des accès aux rues menant au quartier Saint-Martin, le manque de lisibilité des cheminements, le traitement routier des sols et des carrefours, induisent une perte de lisibilité des différents espaces qui se juxtaposent et des principaux seuils d'accès au centre ancien.

Par ailleurs, l'espace cernant les halles, souffre du traitement de la place Gaston Paillhou et des aménagements des abords de celle-ci.

Les halles et ses abords paraissent aujourd'hui très datés. Les longs linéaires de façades aveugles, les recoins formant des espaces de rejet, l'architecture et le gabarit de la crèche qui s'insèrent difficilement dans le cadre urbain, les trémies et les voies de sortie de parking qui cernent l'espace vert en partie sud de la place, créent des lieux peu accueillants et peu sécurisants.

ORIENTATIONS ET PROPOSITIONS D'AMENAGEMENT

Le réaménagement de la place des Halles en cours, va permettre de clarifier l'espace et d'étendre la surface dédiée au marché et au piéton de 30 % en supprimant dans la partie nord, le tourne à gauche et la voie qui longeait les halles. Conçu comme un plateau uniforme, l'aménagement doit permettre de rendre plus fluides les cheminements piétons et les traversées d'est en ouest, ainsi que l'entrée principale des halles. De nouvelles plantations baliseront les déplacements, recadreront le carreau du marché et permettront de remplacer les marronniers dont le système racinaire devenait contraignant pour la voirie et dont le feuillage était trop ombrageux.

La réflexion sur l'aménagement de la place doit pouvoir être étendue sur l'ensemble des espaces ouverts afin d'apporter une meilleure lecture de la ville, de réduire l'impact des aires de stationnement (ex : place Rouget de l'Isle), de clarifier les seuils de transition avec les différents ensembles urbains et d'améliorer le confort des déplacements piétons tout en permettant la circulation de transit entre le pont Napoléon et le boulevard Béranger.



Projet d'aménagement de la place des Halles ©Tours Infos Février 2013

Cette réflexion doit également porter sur la spécificité des commerces implantés dans ce secteur (commerces de bouche principalement). Les changements et mutations de ces derniers seront programmés de façon à garantir et pérenniser l'homogénéité commerciale existante considérée comme indispensable à l'attractivité de ce quartier et au-delà de celle de la ville.

Il est nécessaire de s'interroger sur l'opportunité de fractionner l'espace en lieux distincts et de recréer des séquences urbaines et paysagères à l'échelle de la ville, afin d'assurer les meilleures conditions possibles pour l'animation urbaine et la dynamique commerciale. Dans cette optique, les orientations d'aménagements du PSMV proposent :

- de créer un front visuel (bâti ou végétal) en partie nord de la place des Halles, en alignement de la rue des Trois Ecritoires et de la rue Rouget de l'Isle. Dans le cas où un bâtiment serait envisagé, son usage devrait être en lien avec l'activité du marché ou l'information touristique ;

- de permettre la constructibilité à l'entrée de la rue de la Grosse Tour (emprise constructible à rez-de-chaussée sur le plan règlementaire du PSMV) afin de recadrer l'accès de celle-ci qui est aujourd'hui très dilaté et ouvert sur des arrières de bâtiments sans grande qualité, et par la même occasion redessiner le contour précis la place Rouget de l'Isle à l'angle nord-est ;

- de préserver les plantations et les alignements arborés qui agrémentent l'espace et rythment le parcours (ex : alignement de Micocouliers sur la place Rouget de l'Isle).

- de maintenir les perspectives sur la Tour Charlemagne, la Tour de l'Horloge et la basilique Saint-Martin ;

- d'établir une différenciation entre la voie et les aires de stationnement et les espaces piétonniers au niveau de la place Rouget de l'Isle et minimiser l'impact du stationnement par l'emploi de matériaux naturels et durables, en accord ou identiques à ceux employés sur la place des Halles en cours d'aménagement.

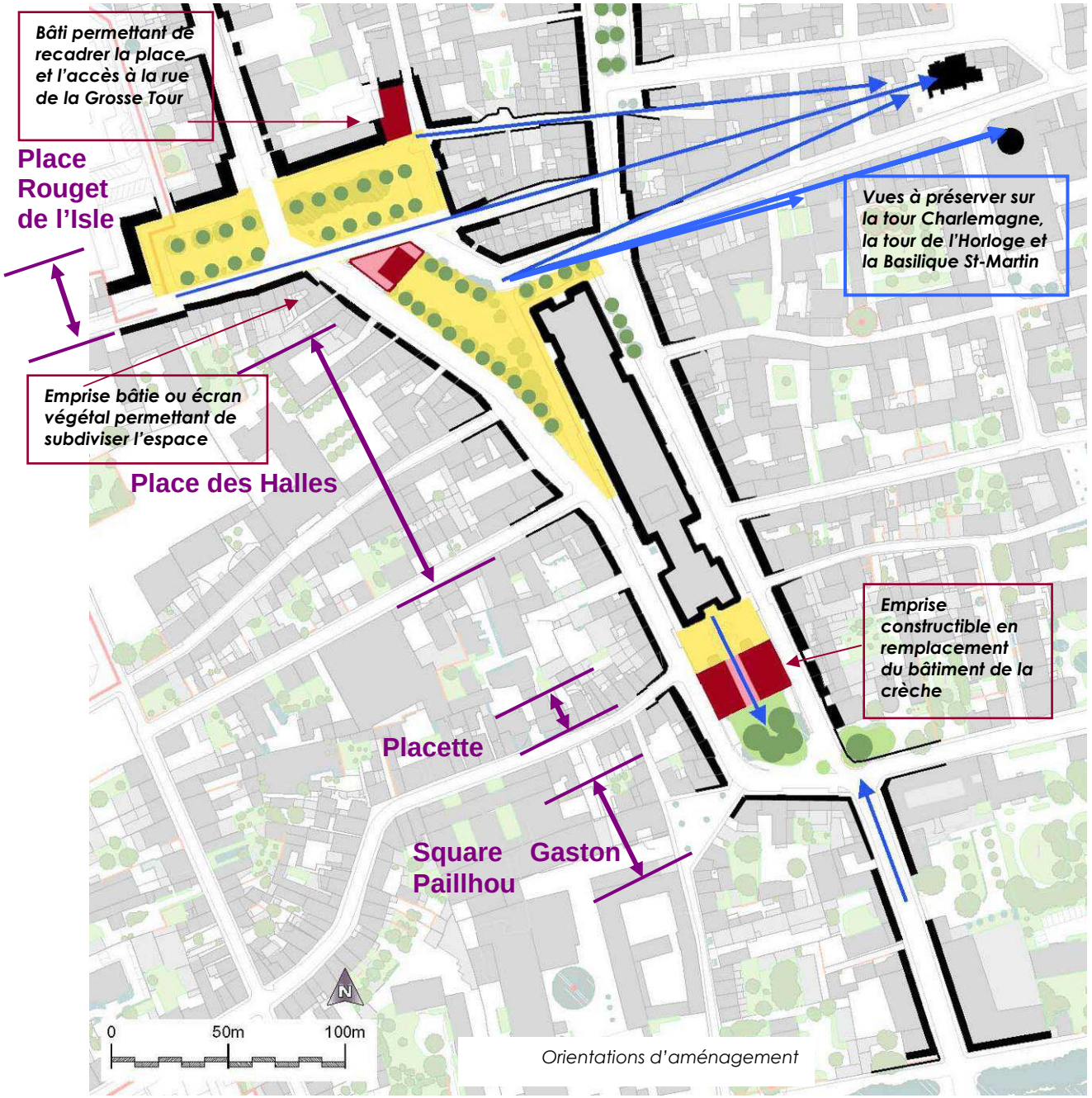
L'emprise constructible en remplacement de la crèche

Il est également proposé de supprimer le bâtiment de la crèche pour le remplacer par une construction implantée au même alignement au nord, en lien avec le square Gaston Paillhou, les halles, la rue Jules Charpentier et la rue Rabelais.

Cette implantation permettrait également d'intégrer et d'améliorer les accès au parking souterrain, tout en persévérant le square Gaston Paillhou (jardin d'Aumont) et en le mettant en relation visuelle et physique avec les halles, par l'obligation de maintenir une percée visuelle au rez-de-chaussée du nouveau bâtiment.

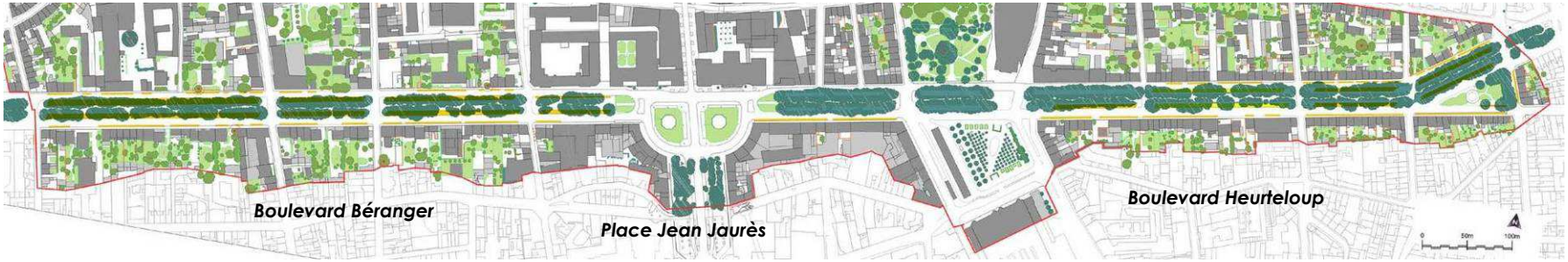
Cette construction devrait avoir un gabarit plus important que l'actuelle, reprenant celui de la halle. Elle pourrait notamment abriter un équipement de service public ou d'intérêt collectif.

Afin de rendre réalisable cette orientation, l'emprise de ce bâtiment est indiquée sur le plan règlementaire du PSMV, dans la légende « emprise constructible maximale ». Il est à noter toutefois qu'il n'y a aucune obligation de réalisation, dans le cas d'un réaménagement de ces espaces par exemple.



Orientations d'aménagement

1.4. LES BOULEVARDS ET LA PLACE JEAN JAURES

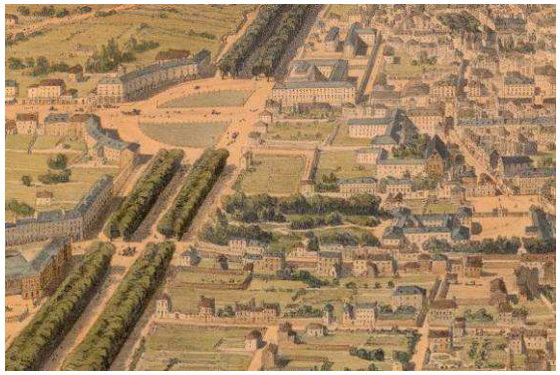


1.4.1. LES BOULEVARDS BERANGER ET HEURTELOUP

ETAT DES LIEUX

Le boulevard Béranger et le boulevard Heurteloup, forment à la fois, un grand axe de circulation, une limite urbaine, un lieu de promenade constitué d'un mail de platanes centenaires et un espace accueillant le marché aux fleurs hebdomadaire de la ville (boulevard Béranger). Ce mail qui structure fortement la ville avec ses larges frondaisons a été créé au XIXe siècle lors du démantèlement de l'enceinte du XVIIe siècle, à l'emplacement des anciens remparts qui marquaient la limite sud de la ville intra-muros et en surimpression de la promenade plantée d'orme au niveau des courtines de l'ancien rempart.

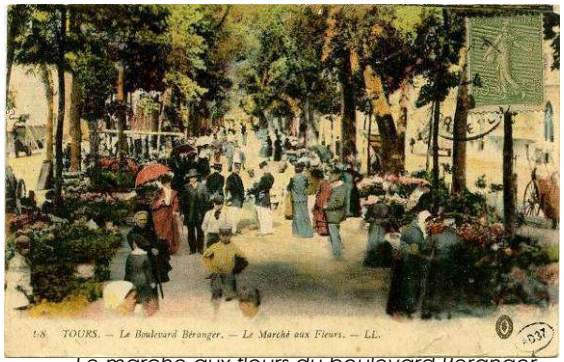
Le double mail des boulevards Béranger et Heurteloup est aujourd'hui déqualifié par le traitement des sols en enrobé (contradictoire avec la notion de promenade), par le manque d'assise pour les usagers, par la présence des stationnements en épis qui ont amputés l'emprise de la promenade et qui ont favorisés au fil du temps, la suppression des alignements d'arbres longeant la voie. Par ailleurs, ces stationnements en épis présentent des contraintes sécuritaires avec la circulation sur les boulevards.



Vue de Tours et le double mail, gravure, milieu du XIXe siècle, Archives municipales de Tours.Double



Boulevard Heurteloup au début du XXe siècle



Le marche aux fleurs du boulevard Beranger. Carte postale ancienne.



Boulevard Béranger et son marché aux fleurs

ORIENTATIONS ET PROPOSITIONS D'AMENAGEMENT

Il s'agit ici de retrouver la vocation de promenade urbaine ombragée et de lui redonner un caractère unitaire.

Les orientations d'aménagement tenteront de retrouver la lecture de l'emprise du mail (20-21m) et de réinstaurer les quatre alignements de platanes.
L'aménagement du terre-plein central du mail doit se traduire par des traitements favorisant la continuité du cheminement piéton. Les coupures engendrées par la voirie au niveau des jonctions avec les voies adjacentes doivent être gommées et traitées dans une continuité de matériaux ou de teintes identiques à celles de la promenade.
Le traitement des sols doit rechercher la simplicité, la noblesse des matériaux, la perméabilité, être capable d'assurer le confort des déplacements piétons et permettre l'installation d'activité temporaire (marché, exposition). Il doit être le plus homogène possible sur l'ensemble du mail.

Certains tronçons pourront, comme cela est le cas entre la place Jean Jaurès et la place du Général Leclerc, être cadrés de part et d'autre de l'axe, par des bandes de plantations arbustives, permettant d'isoler la promenade de la circulation.

Les nouvelles plantations de platanes doivent être guidées et leur fléchage doit être assuré pour obtenir un tronc le plus droit possible et conforter les lignes verticales qui marquent la structure du mail et la perspective sous voûte créée par les alignements. Parallèlement des éclaircies des arbres existants seraient à réaliser.

Ces propositions d'aménagement pourraient s'étendre au-delà des limites du secteur sauvegardé, à l'ouest jusqu'à la place Saint-Eloi et à l'Est jusqu'à l'intersection avec la rue de la Fuye.





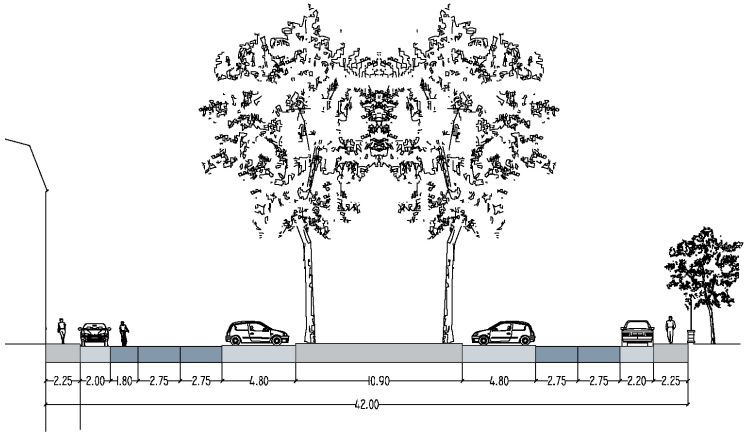
Boulevard Heurteloup



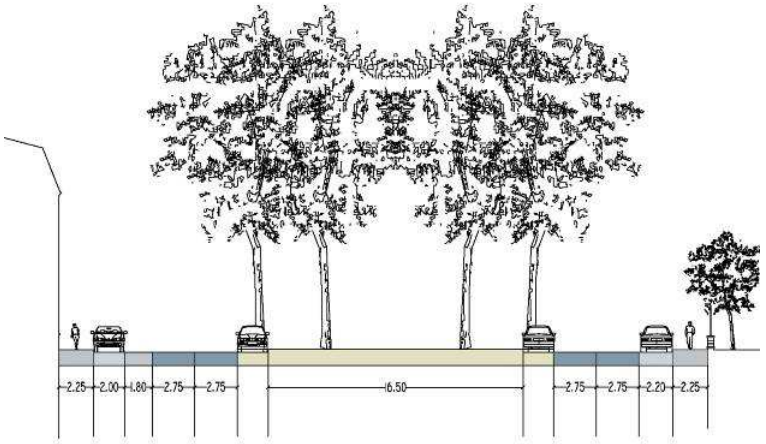


Boulevard Béranger

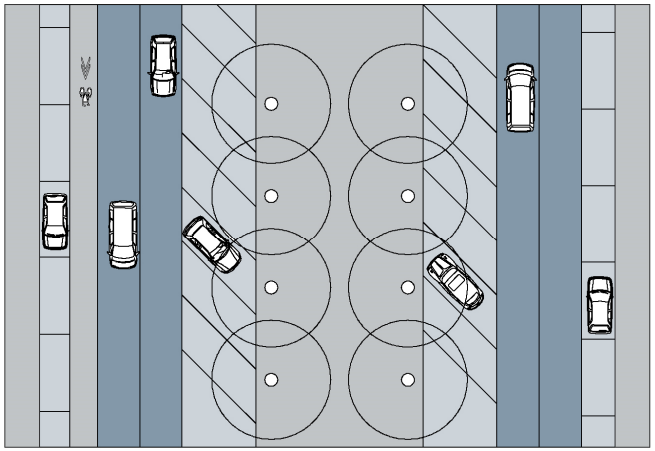
Exemple du boulevard Béranger

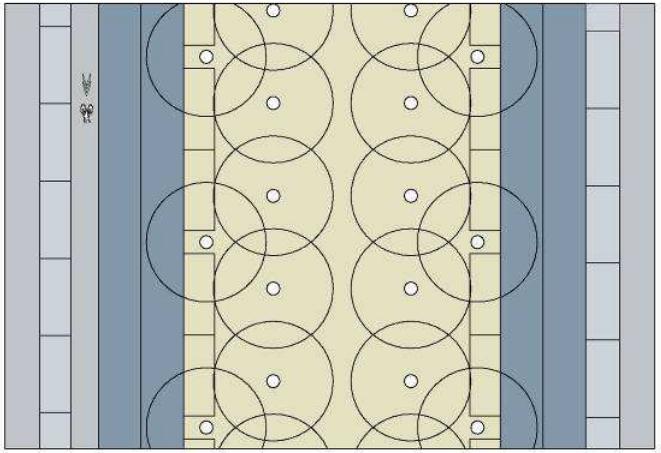


Etat existant



Proposition d'aménagement : stationnement longitudinal le long du terre-plein central

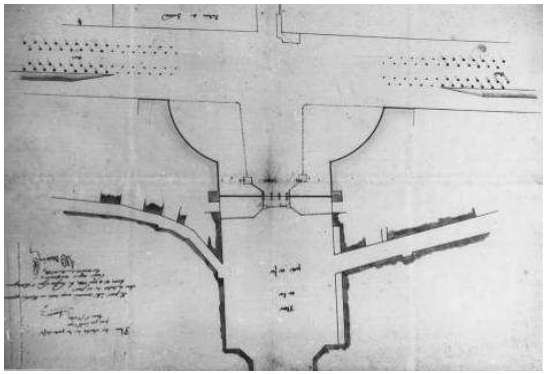




1.4.2. LA PLACE JEAN JAURES

ETAT DES LIEUX

La place Jean Jaurès au croisement des boulevards Heurteloup, Béranger et de la rue Nationale est un espace emblématique de la ville. Conçue comme une entrée monumentale faisant pendant à l'actuelle place Anatole France, elle marque l'entrée Sud du centre historique. Cette place, aménagée dès la fin des années 1830, s'articulait avec l'ancienne place de la Porte de Fer extérieure à l'enceinte. C'est une esplanade rectangulaire, qui marquait la limite fiscale de la ville, elle avait été créée à la fin du XVIIIe siècle, lors de la percée de la rue Nationale.
La place Jean Jaurès présente, sur son front sud, un alignement homogène de façades ordonnancées à arcades en rez-de-chaussée et sur le front nord, le Palais de Justice construit en 1843 et l'Hôtel de Ville achevé en 1903. L'espace libre est subdivisé par les voies de circulation qui épousent la composition bâtie et qui scindent la place en deux, en affirmant l'axe nord-sud, formé par l'avenue de Grammont, la rue Nationale et l'avenue de la Tranchée. Deux fontaines symétriques ornent l'espace central de la place.



« Plan des abords de la porte de fer dressé par l'architecte-voyer pour le 1er octobre 1842 », Octave Chauveau.

PROPOSITIONS D'AMENAGEMENT

Les aménagements devront affirmer le caractère emblématique de la place. Son traitement doit favoriser la simplicité et s'inscrire dans la continuité des aménagements de la rue Nationale, réalisés pour l'arrivée du tramway. Il doit également maintenir les continuités de cheminement entre le mail du boulevard Béranger et celui du boulevard Heurteloup. Dans un souci d'unité et de composition faisant référence à l'histoire du lieu, les aménagements devront s'étendre au sud, au niveau de l'ancienne porte de Fer et prendre en compte les traitements des abords du Palais de Justice et de l'Hôtel de Ville.









La configuration du tracé de la voirie et le découpage de la place n'ont pas été modifiés depuis sa création. Cependant, l'accroissement de la circulation automobile rend obsolète son fonctionnement.

Parallèlement aux travaux engagés pour le réaménagement du tramway, la réorganisation des déplacements et l'implantation de la voirie devraient être réétudiés afin de dégager un espace plus confortable au niveau des « parvis » de l'Hôtel de ville et du Palais de Justice.

Les propositions ci-contre de modification des voies de circulation automobile, permettraient également de réduire le nombre de traversées piétonnes.

Sur ces documents graphiques, les possibilités d'implantation des voies de circulation sont représentées. Il s'agit d'intentions et non de tracés rigoureux du dessin de la voirie.
Pour résoudre les contraintes routières du « tourne à gauche » dans les deux sens, il est proposé de les déporter à l'est et à l'ouest, sur le premier « tourne à gauche » de chacun des boulevards.

L'esquisse d'intention 1 prévoit le déplacement des voies de circulation au sud, dégageant complètement l'espace central. Cette solution, idéale dans l'absolue, devra être validée après des études précises de faisabilité du report de la circulation, en particulier pour ce qui concerne les rayons de giration.

L'esquisse d'intention 2, proposant le déplacement de la voie ouest-est le long des façades sud de l'hémicycle et rabattage un peu plus au sud de la voie est-ouest, constitue une alternative à la précédente.

Ces esquisses constituent des illustrations, dans les connaissances actuelles des problématiques de déplacements.



Proposition1 : déplacement des voies de circulation au sud, dégageant complètement l'espace central



Proposition 2 : déplacement de la voie ouest-est le long des façades sud de l'hémicycle et rabattage un peu plus au sud de la voie est-ouest

1.5. PRINCIPES D'AMENAGEMENT DES JARDINS PUBLICS ET DES PLACES

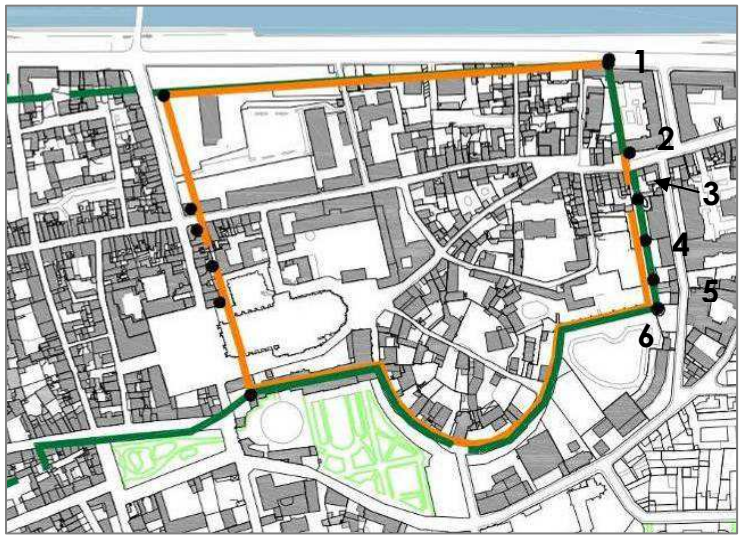
1.5.1. LE JARDIN DES URSULINES

ETAT DES LIEUX

Le jardin des Ursulines se situe au pied des vestiges de l'amphithéâtre antique et de l'enceinte fortifiée du IVe siècle, qui se superpose à l'enceinte du XIVe siècle. Celle-ci délimitait le groupe épiscopal de la cité (Cf. pages suivantes).

Ce site est un espace emblématique de la ville, un lieu de mémoire témoin de l'implantation originelle de la cité. Les murs d'enceinte très perceptibles, les vestiges de la tour du Petit Cupidon et du Bastionnet Eugène Flandin, l'ouverture de l'espace permettant la mise en valeur des vestiges, la topographie du site, sont des composantes paysagères importantes et d'intérêt patrimonial, qui impriment fortement le paysage du jardin.

Ce dernier est constitué d'un espace enherbé agrémenté de quelques arbres (peupliers, bouleaux, tilleuls…) et cerné par un cheminement en courbe s'appuyant sur les limites formées par le bâti et les anciens fossés. Ce jardin ne présente pas un grand intérêt paysagé dans sa composition, dans son rapport avec les espaces concomitants et ni un grand intérêt botanique.



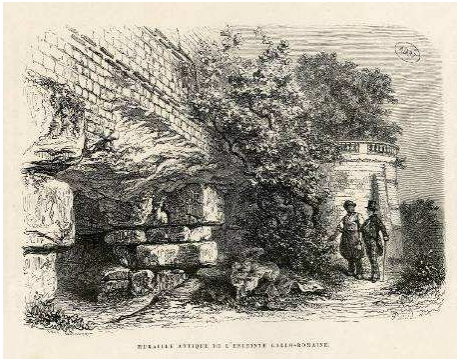
*Le secteur urbain « Cathédrale-Château », Castrum de la cité fin IIIe siècle et partie d'enceinte du XIVe siècle -**1** Porte Saint-Antoine -. **2** Tour Feu Hugon - **3** Porte Feu Hugon - **4** Tour de la Guespière - **5** Tour Saint-Jean - **6** Tour du Petit Cupidon*



Jardin des Ursulines délimité au nord par l'enceinte du XIVe siècle, au sud-est par un immeuble d'habitat collectif en hémicycle et les archives départementales et au sud-ouest par le mur de propriété de la chapelle Notre-Marie (Bibliothèque musicale de l'université)

L'accès au jardin des Ursulines s'effectue depuis la rue du Petit Cupidon, au niveau d'une aire de stationnement, et depuis la rue des Ursulines, sous un porche ouvert dans l'immeuble d'habitation en hémicycle fermant l'emprise Est du jardin.
Les accès à celui-ci sont mal annoncés depuis la rue et déqualifiés par le traitement de l'espace résidentiel ouvert sur rue et traité en parking.





Tour du Petit Cupidon, estampe, Archives Dép.



Accès sous porche depuis la rue des Ursulines





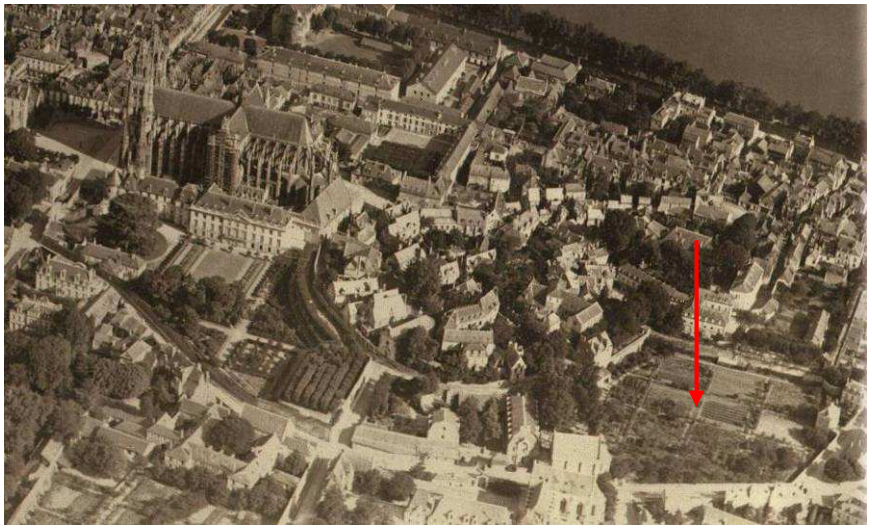


Accès depuis la rue des Ursulines

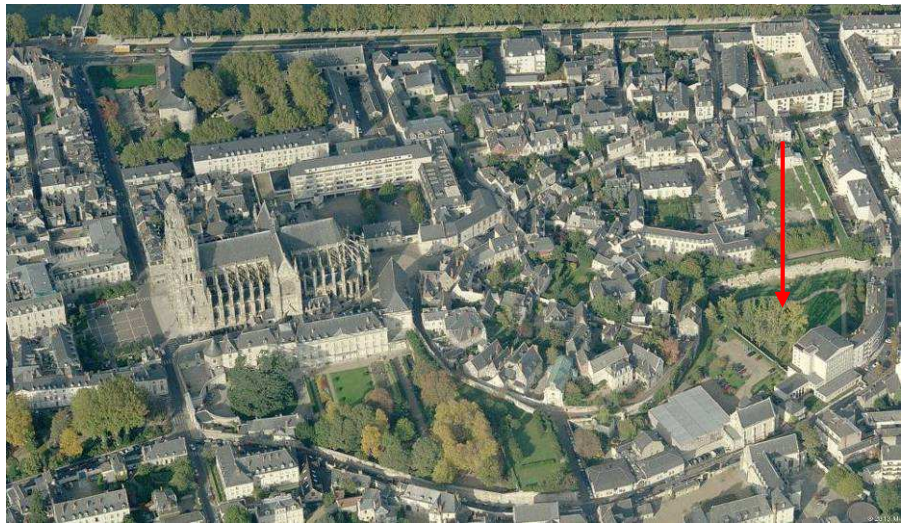


Accès depuis la rue du Petit Cupidon traité en stationnement

Vue du bastionnet. Eug. Flandrin, Tours 1868. Bib. Munic. Tours.

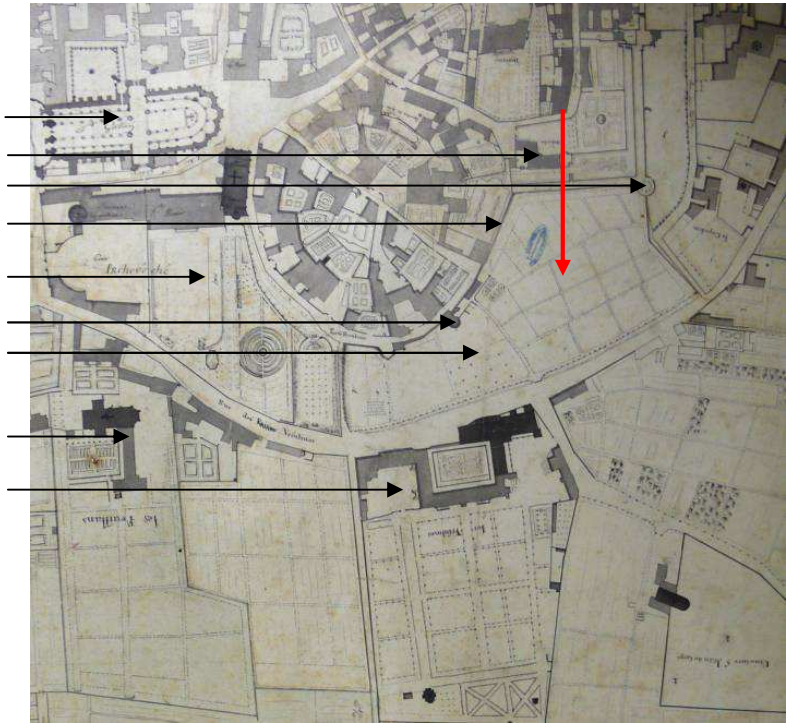


Vue aérienne 1920 (espace en culture non bâtie en limite de l'actuelle rue des Ursulines



Vue aérienne actuelle

Cathédrale St-Gatien
Eglise Saint-Martin de la Bazoche
Tour du petit Cupidon
Enceinte du IVème siècle
Jardins de l'évêché
Bastionnet. Eug. Flandrin
Espace en culture
Couvent des Feuillants
Couvent des Ursulines



Extrait Plan Fayot 1789-1790

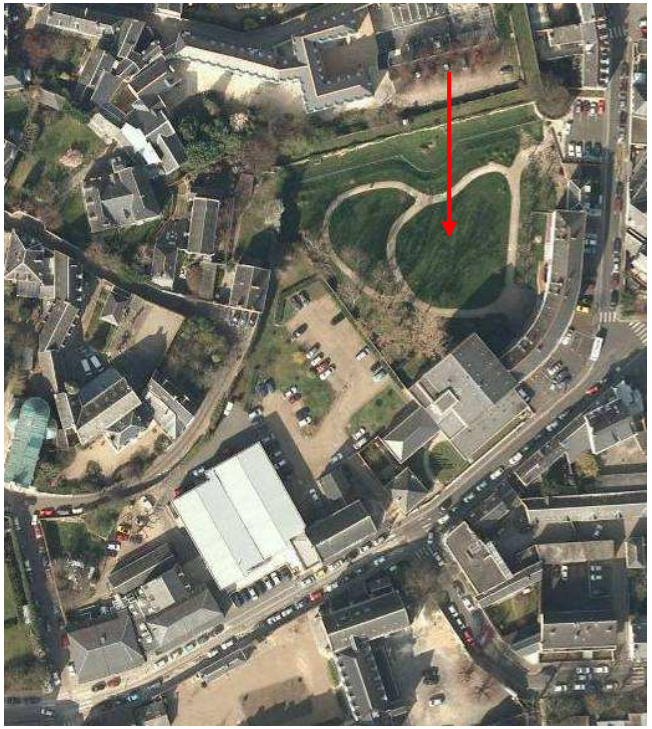


Photo aérienne actuelle

ORIENTATIONS ET PROPOSITIONS D'AMENAGEMENT

Le projet d'aménagement paysagé doit avoir l'ambition de mettre en valeur les vestiges, d'assurer leur protection et de sécuriser l'accès du public. Les aménagements paysagés doivent pouvoir tirer leur inspiration de l'histoire des lieux, du découpage parcellaire et de son occupation antérieure en culture. Le projet doit également permettre de favoriser le développement des différentes strates végétales, favoriser la biodiversité et conforter la forte présence du végétal au sein du quartier. Une attention particulière doit cependant être portée sur le choix des essences et sur leur emplacement, en fonction des vues et des accès au site. Les aménagements devant préserver les vues majeures sur les édifices proches et lointains.

Le traitement des limites avec la rue des Ursulines et la rue du Petit Cupidon, mais aussi avec les espaces concomitants (l'espace résidentiel de l'immeuble d'habitation formant l'enveloppe sud-est du jardin et le mur de propriété de l'ancienne chapelle Notre-Dame) est un point important de la requalification, qui doit permettre une meilleure mise en valeur du site et favoriser son rayonnement.

Les accès au jardin devront être travaillés finement, ils devront permettre d'annoncer le site plus clairement depuis la rue, d'établir une véritable entrée de jardin public et de préserver les vues existantes sur les vestiges du mur d'enceinte. En rive de ce dernier, les aménagements paysagés doivent maintenir la vision dégagée et empêcher l'accès du public. Le traitement de cette limite entre la base du mur et l'espace du jardin doit faire partie intégrante du projet et permettre le remplacement de la clôture actuelle.

La réflexion de mise en valeur des vestiges et du site en général, pourrait s'étendre à l'échelle du quartier, au niveau de la rue du Général Meusnier qui surplombe le site comme de la partie haute et accessible de l'enceinte, ainsi qu'à la rue des Ursulines et du Petit Cupidon, envahies par le stationnement résidentiel et les surfaces en enrobé.

Dans cette optique, les possibilités d'ouverture et d'extension du jardin vers l'ouest, le long du mur d'enceinte, sur les arrières de la bibliothèque musicale et du Cinéma Studio, doivent être étudiées. La réouverture de l'escalier à l'angle de la rue du Petit Pré et de la rue du Général Meusnier et le traitement des arrières des bâtiments ainsi que celui du parking de la bibliothèque pourraient également être étudiés.



Vue sur la cathédrale et sur l'escalier condamné permettant une liaison avec la rue du Général Meusnier.



Arrière du Cinéma studio



Parking de la bibliothèque musicale de l'université

1.5.2. LA PLACE DE LA RESISTANCE

ETAT DES LIEUX

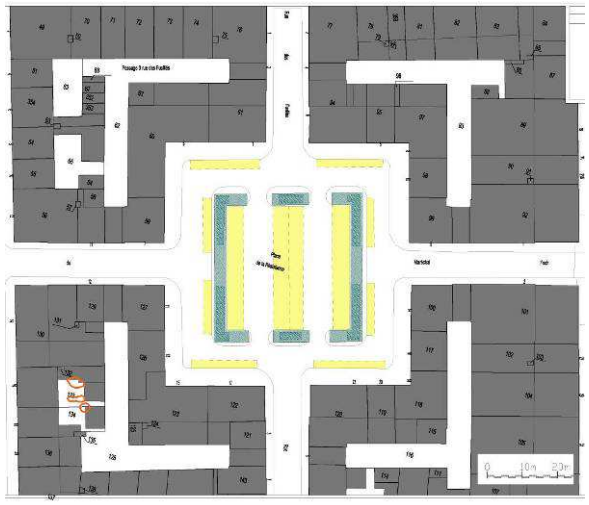
La place de la Résistance fait partie du projet de Reconstruction d'après guerre, réalisé par Patout. Elle présente un plan carré de 70m de côté. Elle est bordée d'immeubles très homogènes constitués de modules identiques de sept travées. Les rez-de-chaussée, calés sous une corniche filante, sont occupés par des commerces et des restaurants qui participent à l'animation de la place. Cette dernière est desservie par quatre voies au milieu de chacun des cotés (la rue des Fusillés, la rue du Maréchal Foch et la rue des Déportés), qui s'ouvrent sur l'espace central agrémenté d'un alignement de tilleuls taillés en rideau et qui souligne l'enveloppe carrée de la place.

Seule place dessinée et composée de la Reconstruction avec la place Anatole France, elle occupe une position stratégique dans la ville. Elle se situe à proximité du principal l'axe commercial de la ville (la rue Nationale), à proximité du quartier Saint-Martin et des bords de Loire, de l'école des Beaux arts et du futur centre Olivier Debré.

La reconstruction de la ville de Tours s'est faite dans une période de développement euphorique de la circulation automobile, qui favorisait la pénétration de la voiture en ville et la création d'espaces libres aménagés en parking. La place de la Résistance n'a pas échappé à cette règle et souffre de l'impact important du stationnement, ainsi que de la présence des jardinières qui nuisent à sa bonne lecture.



Vue générale au début des années 1960, carte postale. Fonds H. Goarnisson. A.M.T



Plan de la place avec les surfaces occupées par le stationnement repérées en jaune





ORIENTATIONS ET PROPOSITIONS D'AMENAGEMENT

Il s'agit ici de limiter le stationnement automobile et à long terme, de le supprimer ainsi que de déposer les jardinières afin de révéler l'ampleur de l'espace, sa composition et l'ordonnancement du bâti. Ce lieu doit pouvoir devenir une véritable place urbaine, profiter de sa situation privilégiée dans la ville et de son caractère convivial, afin de devenir support d'activités culturelles ou lucratives temporaires, d'événements et de rassemblement. Les possibilités de construire un parking souterrain ou de reporter le stationnement dans des parkings limitrophes doivent être étudiées.

Les principes de composition de l'espace, le tracé de la voirie périphérique, les alignements de tilleuls devront être préservés. Le traitement des sols devra être le plus uniforme possible et s'accorder avec le traitement de la voirie (pavés granit en queue de paon).



1.5.3. LA PLACE DU CHARDONNET

ETAT DES LIEUX

La place du Chardonnet présente une forme trapézoïdale issue de l'histoire de la ville. Elle se situe en limite de l'ancienne enceinte du XIVe siècle et à proximité de l'ancien collège de l'Oratoire qui fut démantelé et loti au XIXe siècle.

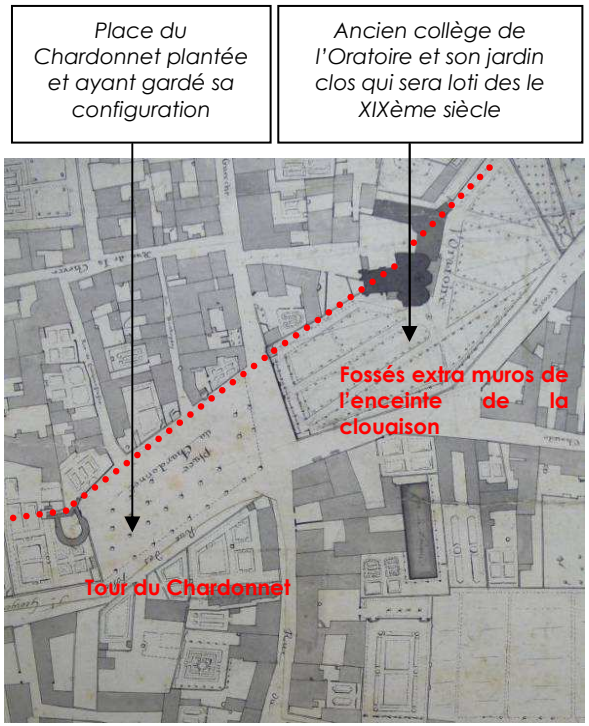
Le long de la rue de Clocheville, anciennement rue des Fossés Saint-Georges, cette place agrémentée de deux alignements d'arbres à soie, constitue une ponctuation et un espace de respiration d'intérêt à l'échelle du quartier. Cependant comme beaucoup de places du secteur sauvegardé, elle reste dévolue exclusivement au stationnement.

ORIENTATIONS ET PROPOSITIONS D'AMENAGEMENT

Les réaménagements doivent permettre :

- d'affirmer sa forme trapézoïdale issue de l'histoire
- d'atténuer l'impact du marquage au sol et du mobilier propre au stationnement
- de permettre de nouveaux usages (manifestation, rencontre entre habitants) à l'échelle du quartier.

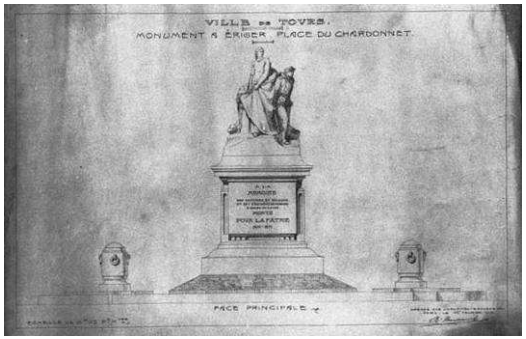
Dans cette optique, la place pourrait être traitée en plateau uniforme s'étendant aux limites bâties nord et ouest et délimité respectivement au sud et à l'est par la rue de Clocheville et la rue Marceau.

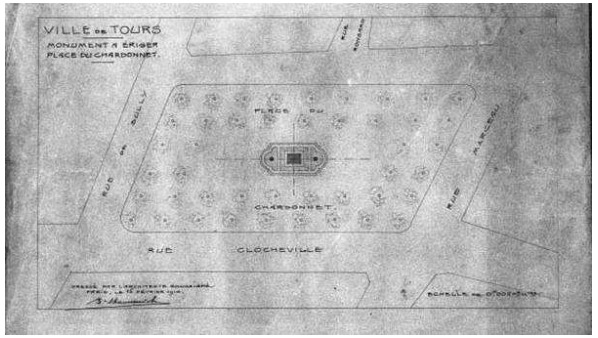


Extrait du Plan Fayot 1789-179, aux abords de la rue des Fossés St-Georges, actuelle rue de Clocheville, à l'emplacement de l'ancienne enceinte du XIVème siècle.

Le traitement des sols de préférence « naturel », homogène dans son dessin et dans sa tonalité, le maintien des alignements d'arbres formant un ombre légère, la mise en place de bancs et l'implantation d'un élément décoratif central (statue, œuvre artistique) permettraient de modifier l'image de cette place qui pourrait néanmoins conserver sa fonction de parking, en permettant des usages temporaires.





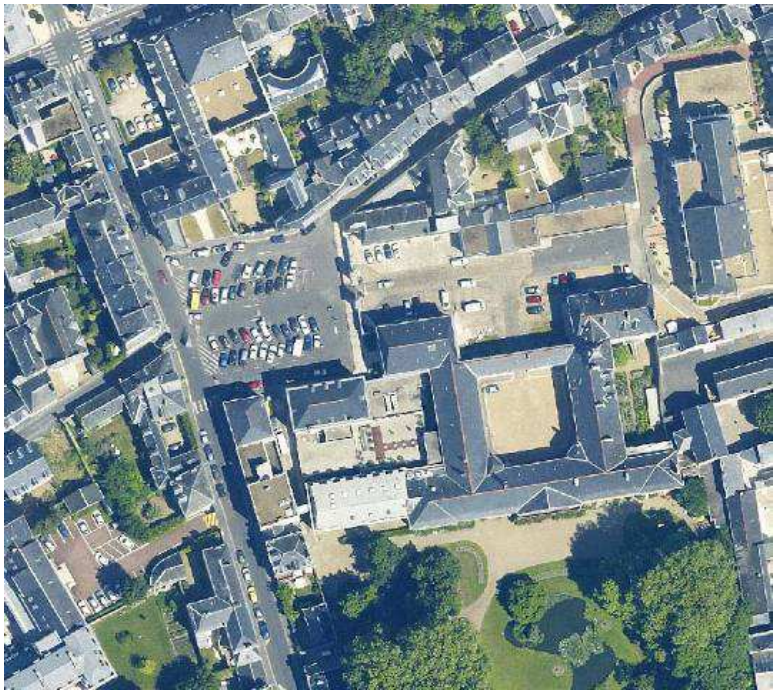


Plan de la place du Chardonnet et projet d'un monument aux morts en partie centrale

1.5.4. LA PLACE DE LA PREFECTURE

ETAT DES LIEUX

La place de la Préfecture est issue du réalignement de l'actuelle rue de la Préfecture et du percement de la rue Buffon au XIXe siècle, sur l'emprise de l'ancien couvent des Minimes et du couvent de la Visitation.
D'une emprise de 40 m de largeur, la place axée sur la cour d'honneur, forme un rectangle tronqué à l'ouest par le tracé de la rue Buffon.
Traitée en enrobé, elle est entièrement vouée au stationnement et a perdu son caractère d'espace de mise en valeur et d'entrée de la Préfecture.



ORIENTATIONS ET PROPOSITIONS D'AMENAGEMENT

Dans les mêmes principes que pour les places du Chardonnet et Châteauneuf, les aménagements de l'espace doivent permettre de gommer l'impact de la place laissée à la voiture et permettre la mise en valeur de la Préfecture.
Le traitement des sols avec des matériaux nobles (pavés, dalles) doit affirmer la composition axée de la place, mettre en valeur la grille d'entrée et l'accès à la cour d'honneur de la Préfecture. Le traitement homogène des trottoirs doit être réalisé sur l'ensemble des pourtours nord, sud et est de la place, et dans la continuité de ceux existants (pavés en calcaire) au niveau de l'entrée de la Préfecture.

Dans la mesure où elle ne vient pas occulter les perceptions dans l'axe de l'entrée, la plantation d'arbres de haute tige est envisageable.

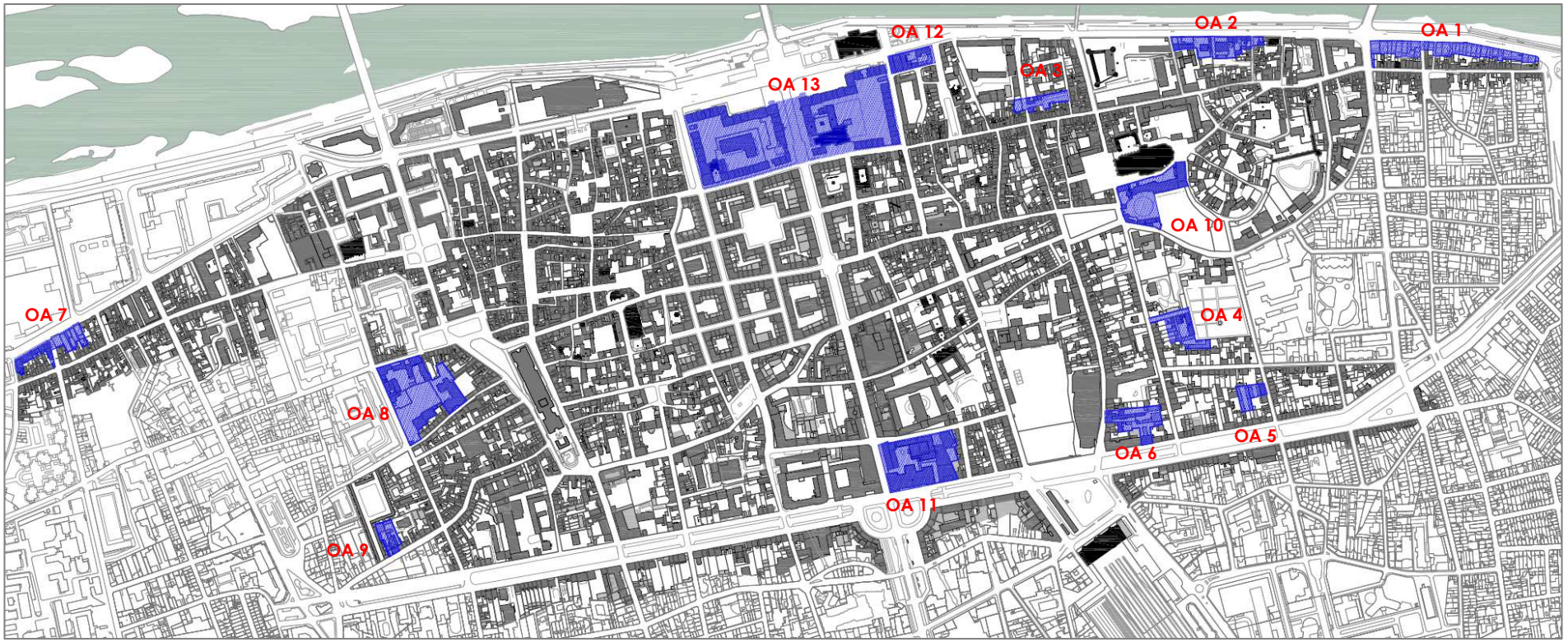
Parallèlement la limite de propriété du 34 rue de la Préfecture, aujourd'hui ouverte sur l'espace public, doit être traitée dans la continuité de celle de la parcelle voisine (mur haut) afin favoriser le cadrage de la place et d'homogénéiser les fronts bâtis.



2. LES SECTEURS DE RESTRUCTURATION POTENTIELLE

Les secteurs de restructuration potentielle portent sur des entités constituées de plusieurs parcelles, dans lesquelles sont portées des « emprises constructibles maximales » de la légende du document graphique du secteur sauvegardé. Ce document apporte des précisions complémentaires au règlement, qui définit les conditions de constructibilité (emprise au sol maximale, obligation d'alignement, nombre de niveaux ou hauteur absolue et aspect des constructions).

Treize secteurs de tailles très variables ont été retenus. Certains portent sur des entités privées (OA n°1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 12) d'autres sur des bâtiments affectées à des services publics et d'intérêt collectif (OA n° 11 : Hôtel de ville, OA n° 10 : musée des Beaux Arts, OA n° 8 : institution Notre Dame de la Riche). Le dernier secteur porte sur les deux îlots nord de la rue Nationale, qui ont fait l'objet d'une modification du secteur sauvegardé approuvée en mai 2011 (OA n°13) est d'usage mixte (équipements, logements, hôtels..).

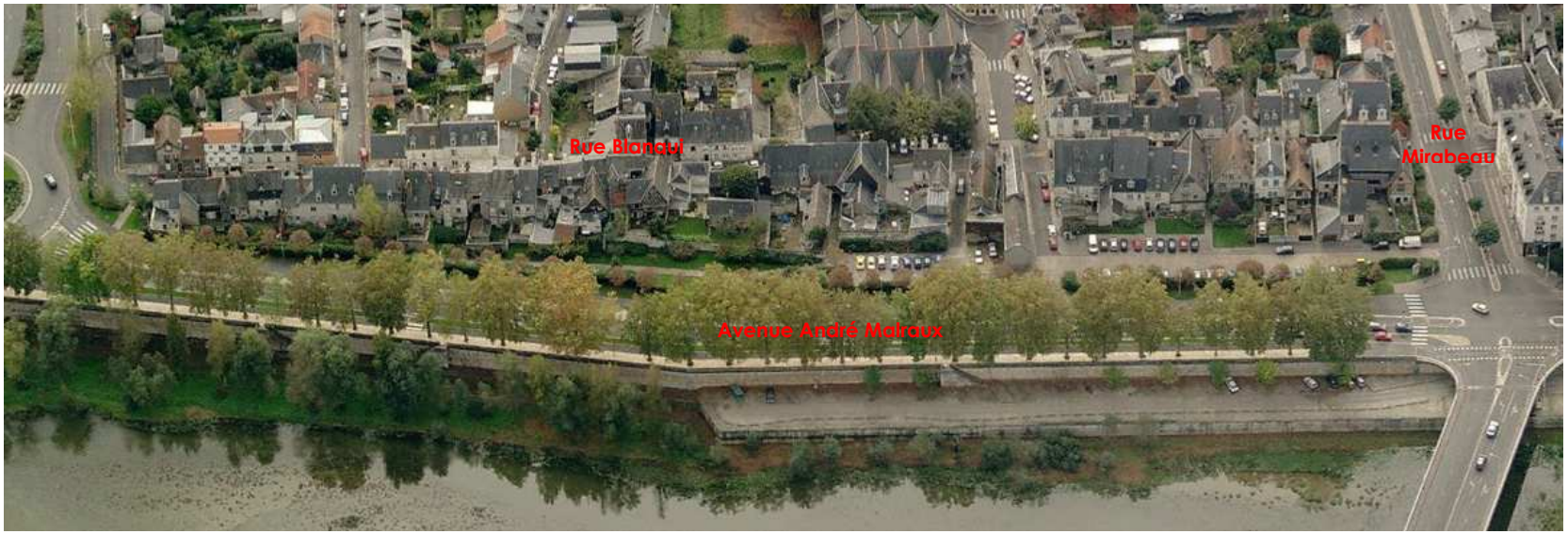


Repérage des secteurs de restructuration potentielle faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation

2.1. LES ARRIERES DE LA RUE BLANQUI DONNANT SUR L'AVENUE ANDRE MALRAUX (OA N°1)



Les deux îlots entre la rue Blanqui et l'avenue André Malraux. Vue vers le nord (photo : site internet « Bing »)



Les deux îlots entre la rue Blanqui et l'avenue André Malraux. Vue vers le sud (photo : site internet « Bing »)

2.1.1. ETAT DES LIEUX

La démolition des arrières de l'îlot entre la rue Blanqui et l'avenue André Malraux a dégagé des fonds de parcelles non prévus pour être vus à l'origine. L'espace libre à été aménagé en parc de stationnement pour les riverains, conformément aux dispositions de l'ancien PSMV.

Aujourd'hui, il est impossible de proposer de reconstruire à cet emplacement, d'une part à cause de l'épaisseur de la bande de terrain, d'autre part, eu égard aux besoins en stationnement résidentiel du quartier. Toutefois, le secteur sauvegardé doit apporter une réponse qualitative, en améliorant l'aspect des lieux et la vie du quartier.

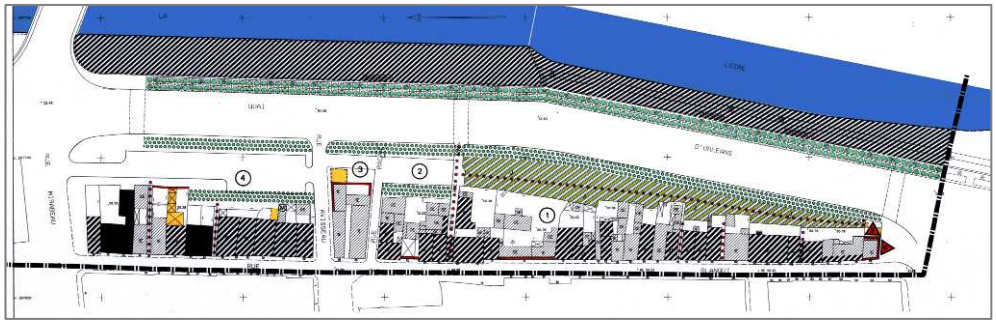


Evolution du bâti depuis 1836 : Bleu : emprises bâties démolies depuis 1836
Rouge : emprises bâties conservées depuis 183. Rose et vert : emprises bâties construites depuis 1836

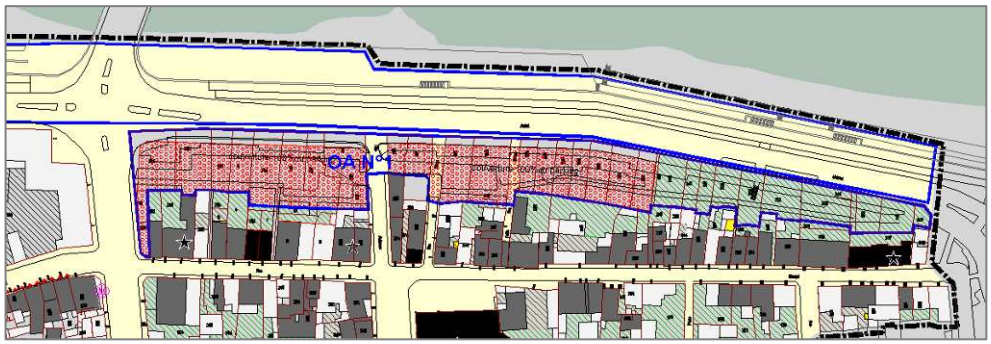
2.1.2. PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET PROPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Le parti proposé consiste à aménager le stationnement existant et à offrir la possibilité d'augmenter sa capacité, tout en créant un espace vert de qualité dédié aux piétons.

La proposition consiste à réaliser une couverture des stationnements, en profitant du dénivelé avec l'avenue André Malraux, qui permet de n'enterrer le parking que d'environ un demi-niveau. Il est également envisageable de créer un niveau supplémentaire de parking enterré, afin d'augmenter la capacité de stationnement et ainsi de palier le déficit pour les riverains. La dalle doit recevoir un aménagement végétalisé, avec une promenade piétonne. Le parking peut être ventilé naturellement. L'accès privilégié doit s'effectuer sur la rue Mirabeau.



Le PSMV de 1998



Proposition du PSMV

2.2. ILOT AVENUE ANDRE MALRAUX, ENTRE L'ANCIEN LOGIS DU GOUVERNEUR ET LA CHAPELLE SAINT LIBERT (OA N°2)

2.2.1. ETAT DES LIEUX

L'ancien plan de sauvegarde et de mise en valeur comportait à l'ouest de la rue Barbès, un emplacement réservé pour voirie, principe qui a été mis en œuvre avec le percement de l'impasse du 29 avenue André Malraux (entre les 29 et 28 avenue André Malraux). Il comportait également l'indication d'une emprise constructible, en retrait d'alignement par rapport à l'avenue André Malraux, dans le but de dégager la vue sur le porche d'entrée de la chapelle Saint Libert. Cette disposition a été en partie mise en œuvre, avec la construction de l'immeuble réalisé à l'ouest, à l'angle de l'avenue et de l'impasse.
Si le principe du retrait par rapport à l'avenue André Malraux, axe très passant, a été retenu dans le nouveau PSMV, des adaptations sont proposées, afin d'améliorer la qualité des aménagements futurs, sur le plan architectural mais aussi de la qualité de vie. Par ailleurs, l'orientation d'aménagement et de programmation prend en compte les parcelles à l'ouest (26 et 27 avenue A. Malraux) et à l'est (34 avenue A. Malraux), afin de définir des emprises constructibles s'insérant dans les gabarits envisagés.

2.2.2. PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET PROPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Le nouveau plan a repéré les bâtiments précaires ou de moindre qualité, qui ont été répertoriés dans la légende « immeuble dont la démolition peut-être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées » (en jaune). Les autres bâtiments ont été conservés dans la légende « immeubles pouvant être conservés, améliorés ou démolis » (en gris clair). Eu égard au fait que les emprises portent sur des propriétés différentes, cette disposition peut permettre une mise en œuvre en plusieurs opérations, bien qu'une opération d'ensemble soit privilégiée sur les parcelles 294, 5, 6 et 7, soit entre le 29 avenue André Malraux et la rue Barbès (séquence 2).

L'emprise constructible de l'ancien PSMV a été avancée vers le nord, avec une obligation d'alignement en partie centrale et en retour sur la rue Barbès. L'épaisseur de cette emprise a été réduite par rapport à celle de l'ancien plan. D'une part pour être en accord avec celle des bâtiments courants du secteur (10 mètres en moyenne), et permettre la réalisation de logements traversants présentant de nombreux avantages (double orientation, pièces à l'arrière plus calmes, parties communes éclairées et ventilées naturellement…), d'autre part pour conserver au sud, des espaces libres entièrement végétalisés, éventuellement bordés d'une clôture perméable au regard, afin de dégager la perspective vers la chapelle Saint Libert. Dans ce but, la création d'un parking en sous-sol, accessible par l'impasse du 29 avenue André Malraux est fortement encouragée. Le gabarit envisageable est de trois niveaux et un étage de comble ou d'attique.

Aux 26 et 27 avenue André Malraux (séquence 1), l'emprise constructible offre la possibilité de réaliser un bâtiment à l'alignement de l'ancien logis du gouverneur situé à l'ouest, dans un gabarit équivalent. Il est à noter que l'ancien plan de sauvegarde protégeait les bâtiments existants. Celui de l'ouest correspond à l'extrémité du bâtiment du gouverneur, détachée par le percement de la rue des Maures. Très détérioré, ce bâtiment ne conserve aucun vestige pouvant présenter un intérêt patrimonial. Le bâtiment du 27 pour sa part, a été construit dans les années 1960 et ne présente aucun intérêt architectural.
Enfin à l'est, au 34 (est de la séquence 2), il est envisageable de s'inscrire dans la continuité du bâtiment du 35, afin « d'habiller » le pignon disgracieux du bâtiment existant.



L'alignement de l' emprise constructible 31 à 34 avenue André Malraux. Vue de l'est vers l'ouest (photo : site internet Bing)



Avenue André Malraux : à droite, l'immeuble récent n° 29 construit en retrait d'alignement, en conformité avec l'ancien PSMV, à gauche, le front bâti dont le dégagement est souhaitable, pour permettre la perception de Saint Libert et améliorer la qualité de vie



Possibilité d'accès à un parking souterrain impasse du 29 avenue André Malraux



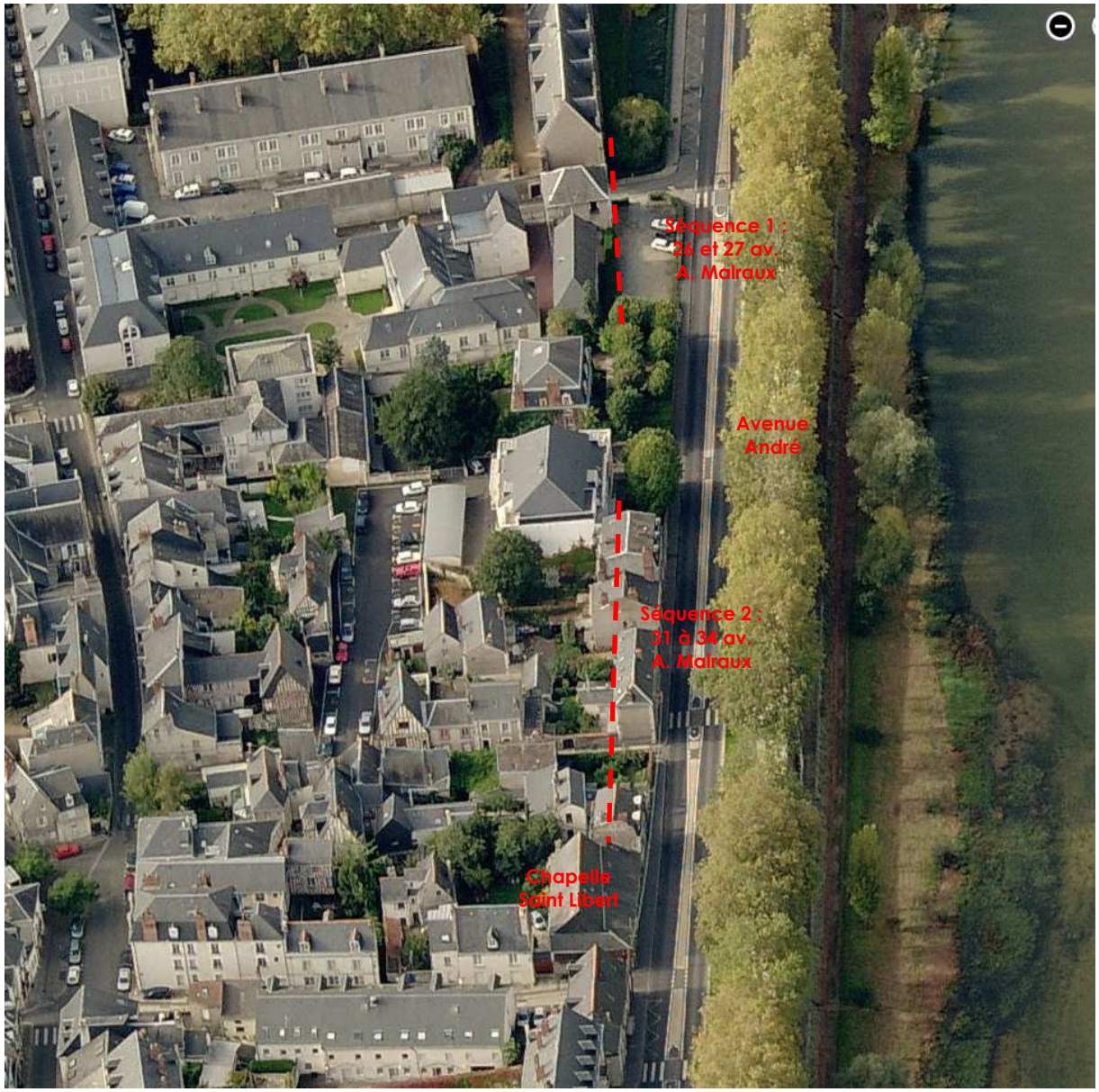
L'alignement de l' »emprise constructible maximale » donnant sur l'avenue André Malraux. André Malraux. Vue vers le sud (photo : site internet Bing)



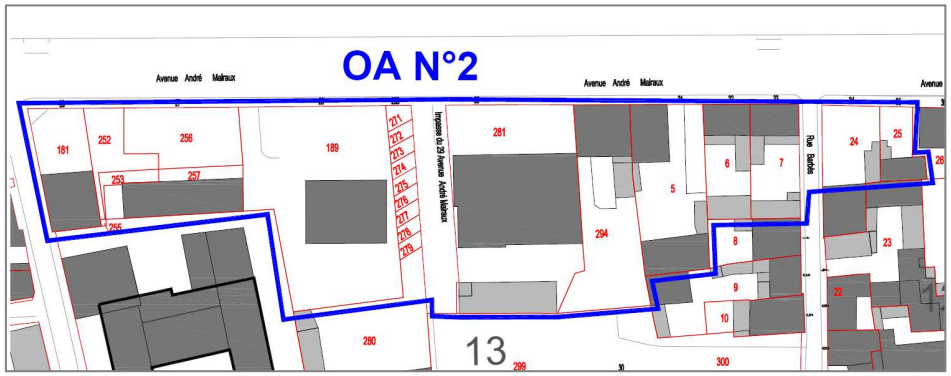
Ancien logis du gouverneur, à l'ouest, avenue André Malraux



A droite, l'extémité de l'ancien logis du gouverneur et à l'est, le bâtiment des années 1960, 28 et 27 avenue André Malraux



L'alignement des « emprises constructibles maximales » donnant sur l'avenue André Malraux. André Malraux. Vue vers l'ouest (photo : site internet Bing)



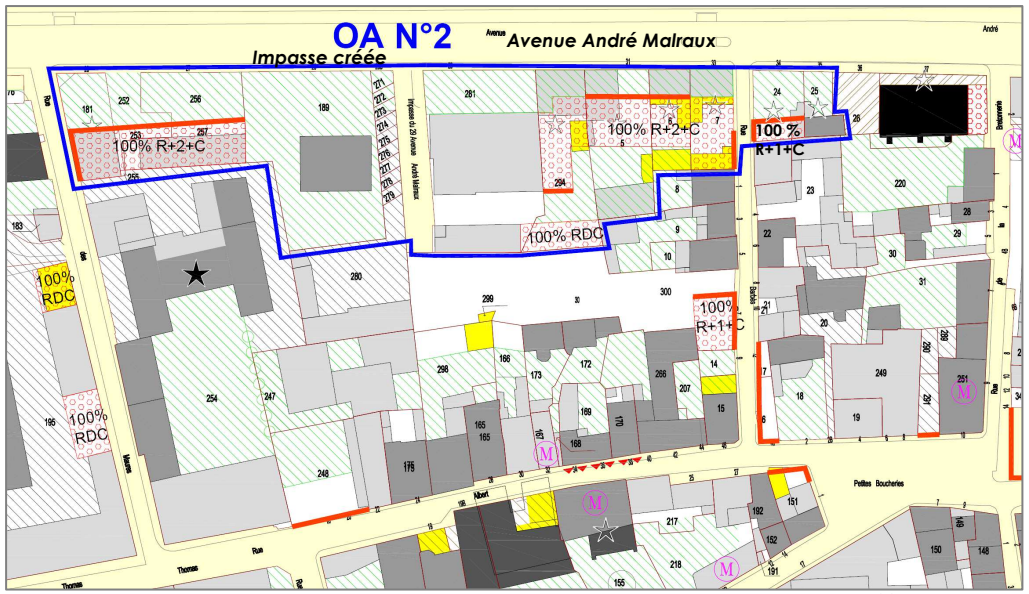
Repérage parcellaire



Evolution du bâti depuis 1836 :
Bleu : emprises bâties démolies depuis 1836
Rouge : emprises bâties conservées depuis 1836
Rose et vert : emprises bâties construites depuis 1836



PSMV de 1998



Proposition du PSMV

2.3. ILOT RUE AUBER (OA N°3)

2.3.1. ETAT DES LIEUX

La rue Auber est issue de la démolition de deux cœurs d'îlots afin de créer une percée (voir carte ci-dessous). Cette disposition avait déjà été mise en œuvre dans l'ancien PSMV de 1998. Le but de ce type d'interventions, très pratiqué dans les années 1970-80, était d'aérer le tissu et d'offrir des espaces de stationnement, manquant cruellement dans les centres anciens. Les effets pervers de ces pratiques n'avaient, à l'époque de ces créations pas été mesurés. Ils consistent en la création d'espaces déstructurés, laissant voir des murs aveugles et des intérieurs de parcelles à l'origine dissimulés dans des cours, et sans recul pour les découvrir. Par ailleurs, le caractère péri-urbain des espaces engendrés est préjudiciable à la lecture du centre historique.



De la rue Auber vers la rue des Amandiers : possibilité de construire à l'alignement de la rue

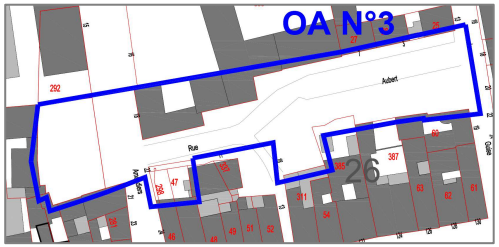
2.3.2. PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET PROPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Le nouveau plan propose une recomposition de l'espace urbain, en offrant des possibilités de construction en adossement des murs et pignons dégagés sur le coté sud de la rue Auuber. La parcelle située en fond de vue de la rue Auber, donnant sur la rue des Amandiers est occupée par un petit parc de stationnement, qui peut être conservé, en aménageant un passage sous porche dans le bâtiment nouveau, prévu au plan.

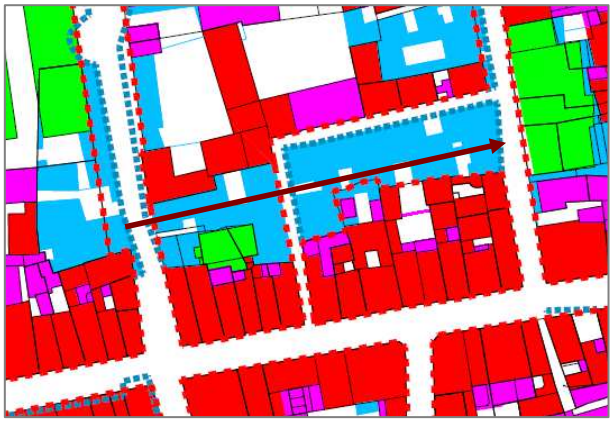
La réalisation de ces constructions du PSMV est subordonnée à la compensation des places de stationnement supprimées, aux abords immédiats.



De la rue Auber vers la rue des Amandiers : possibilité de construire en adossement des murs et pignons aveugles



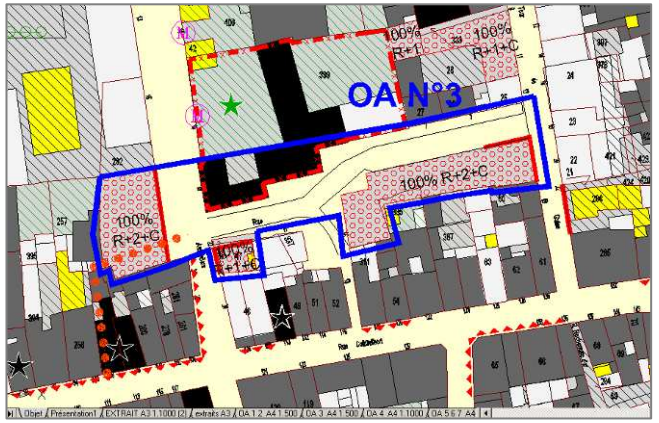
Repérage parcellaire



Evolution du bâti depuis 1836 :
Bleu : emprises bâties démolies depuis 1836
Rouge : emprises bâties conservées depuis 1836
Rose et vert : emprises bâties construites depuis 1836



PSMV de 1998



Proposition du PSMV

2.4. LES ABORDS DU TERRAIN DE L'ANCIEN CARMEL (OA N°4)

2.4.1. ETAT DES LIEUX

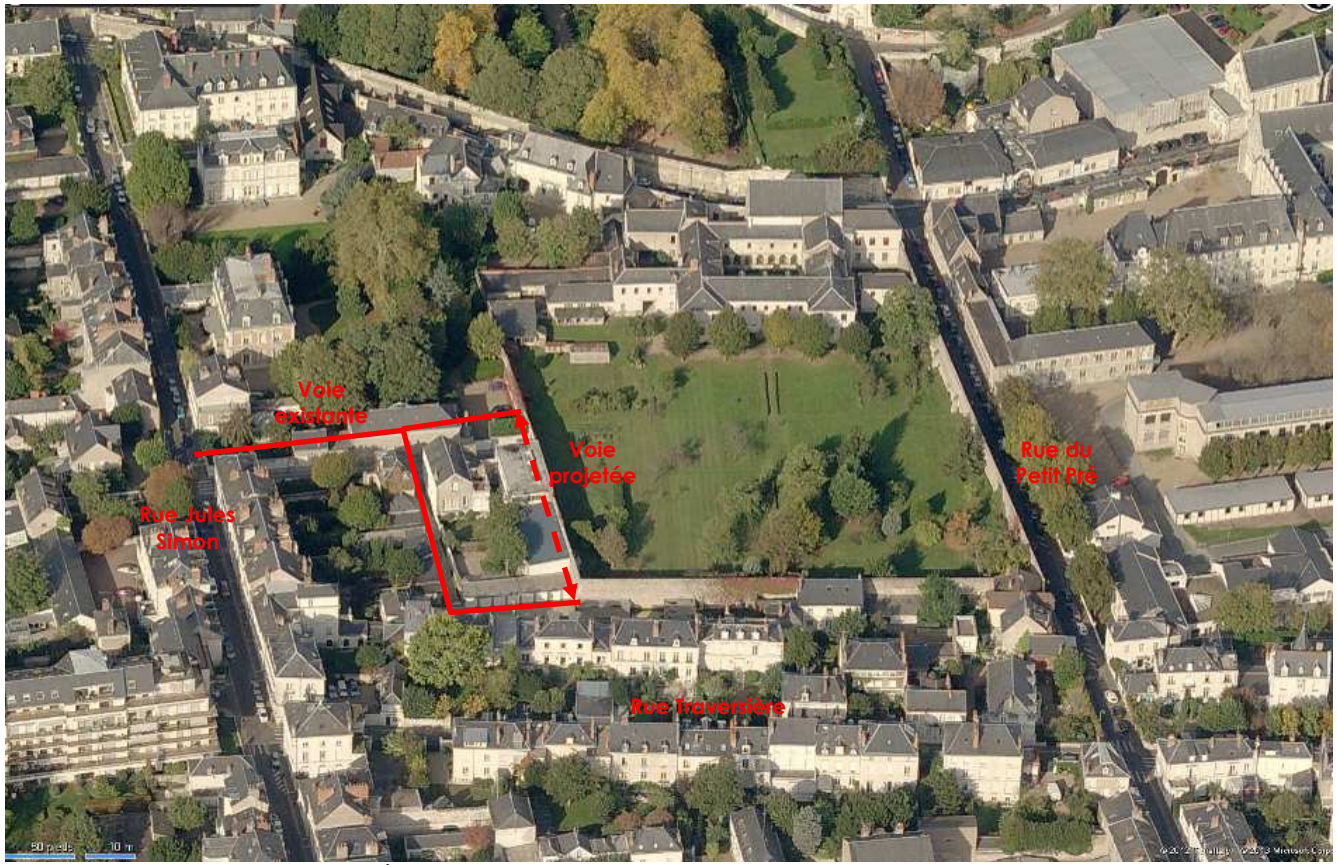
L'îlot concerné par cette orientation d'aménagement et de programmation est adossé au sud et à l'ouest au vaste parc de l'ancien couvent des Carmélites de Notre-Dame de l'Incarnation, édifié en 1845, sur les terrains de l'ancien couvent des Ursulines. Le site est aujourd'hui occupé par le diocèse de Tours.

Cet îlot s'ouvre à l'ouest sur la rue Jules Simon, et au sud sur la rue Traversière, toutes deux percées dans les années 1850-60, par des propriétaires privés. Ces rues forment un ensemble urbain très cohérent, le parcellaire et le bâti présentant les mêmes caractéristiques, sauf pour la rive nord de la rue Traversière, sur laquelle de vastes maisons sont édifiées en fond de parcelles, le jardin profitant alors d'une orientation sud. Les arrières sont desservis par l'impasse Jules Simon, butant sur le mur du parc de l'ancien couvent, sur laquelle se greffe perpendiculairement une voie privée bordée de garages. Directement adossée au mur ouest du parc existe une vaste parcelle occupée par des bâtiments d'activité.

Aujourd'hui, ces espaces sont enclavés, mal desservis et sous utilisés. L'ancien plan de sauvegarde ne proposait aucune intervention particulière dans ce secteur, les bâtiments arrières « en dur » étant portés en fines hachures, pouvaient donc être démolis mais remplacés dans des gabarits équivalents pour ceux donnant sur voie ou espace public, les autres pouvant ne pas être remplacés, comme les bâtiments précaires, représentés avec une croix à l'intérieur (correspondant généralement aux garages).

Ces dispositions ne permettent pas d'apporter des solutions d'aménagement améliorant d'une part, la qualité des lieux, d'autre part le fonctionnement urbain du quartier.

Par ailleurs, le parc de l'ancien couvent est un espace de grande qualité paysagère. Bordé

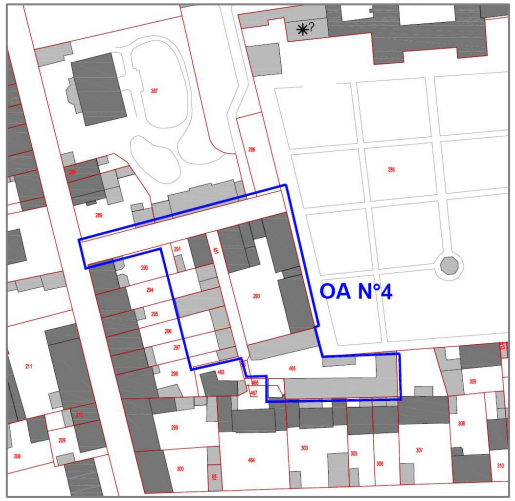


Proposition de création d'une circulation en boucle Vue vers le nord (photo site internet « Bing »)

de très hauts murs, il représente au sein de la ville, un havre de tranquillité et un poumon vert, qui devrait à terme profiter au moins visuellement, aux riverains.

2.4.2. PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET PROPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Le nouveau plan propose un désenclavement des arrières de cet îlot. Des « emprises constructibles maximales », dont une partie se substitue aux constructions précaires portées en jaune sur le plan, doivent permettre la réalisation de maisons en bandes, avec jardins privatifs. Elles sont desservies par l'impasse Jules Simon, en créant une seconde voie nord-sud, adossée au mur du parc à l'est, afin de permettre un bouclage de la voie de desserte (voie tracée sur la photo page précédente).



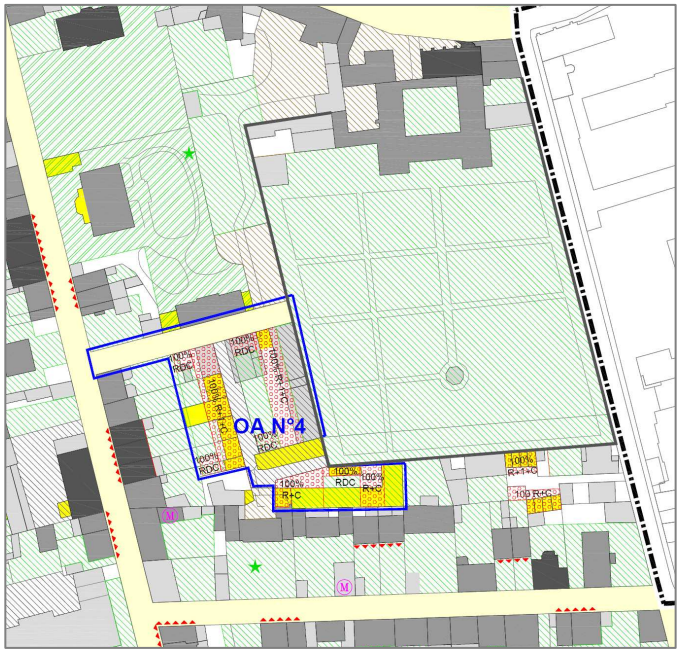
Repérage parcellaire



Evolution du bâti depuis 1836 :
Bleu : emprises bâties démolies depuis 1836
Rouge : emprises bâties conservées depuis 1836
Rose et vert : emprises bâties construites depuis 1836



PSMV de 1998



Proposition du PSMV

2.5. LES ILOTS AU NORD DU BOULEVARD HEUTELOUP (OA N°5 ET N°6)

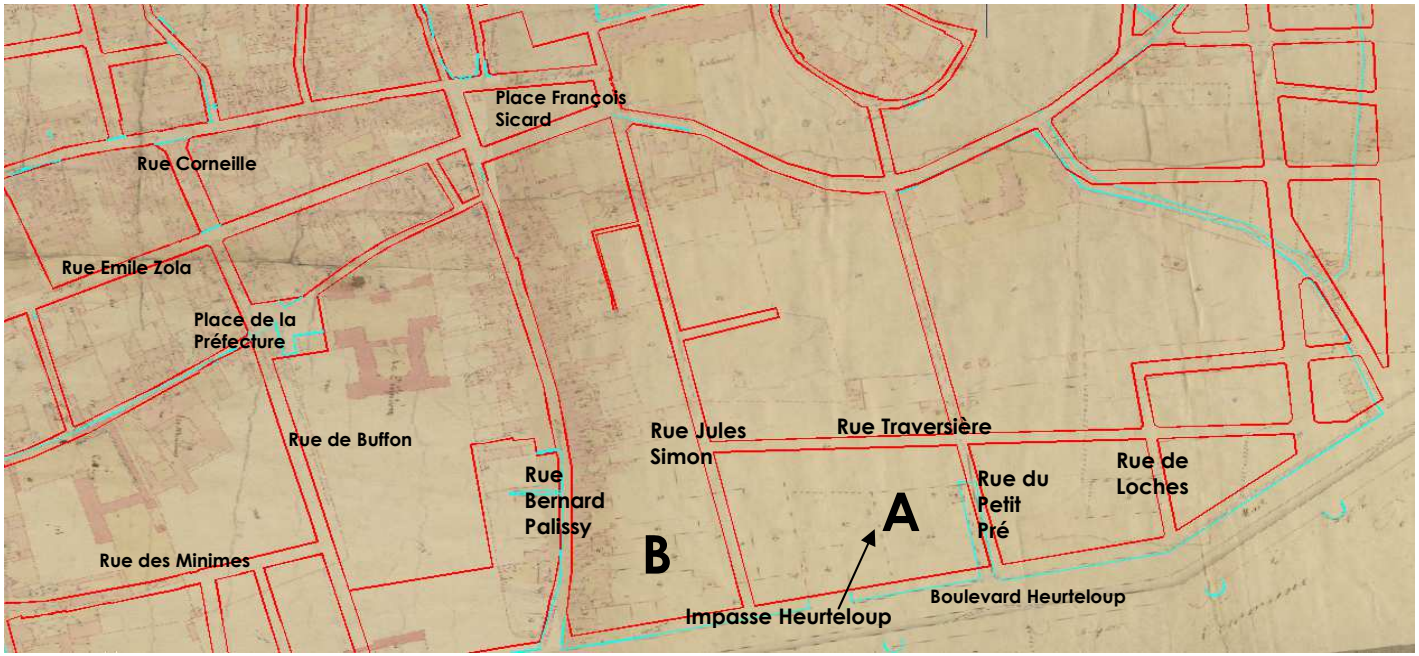
Le quartier s'étendant au sud-est du secteur sauvegardé (boulevard Heurteloup), comme la partie sud-ouest (boulevard Béranger), est constitué au XIXe siècle. Il est aménagé dans la zone comprise entre la fortification du XIVe et l'enceinte bastionnée du début du XVIIe siècle. Dès 1602, un Mail planté d'ormeaux est réalisé sur les courtines reliant les bastions sud. Il sert de promenade aux Tourangeaux. Au XVIIe siècle, l'obsolescence des remparts est confirmée. L'enceinte sert toutefois de barrière fiscale à partir de 1774. La décision de transformer le mail en boulevard est prise au début du XIXe siècle, et permettra l'implantation de grands équipements (palais de justice, hôtel de ville et gare).
C'est l'aménagement des boulevards Béranger et Heurteloup qui structure le développement de ces quartiers, créés à l'emplacement de parcelles occupées, jusqu'à la période révolutionnaire, par des établissements de la Contre-réforme, qui y avaient des jardins et parcelles en culture.
Les voies percées sont presque toutes orientées nord-sud, en connexion avec les boulevards (rues Jules Simon, de Loches, de Buffon prolongée par la rue Corneille, Honoré de Balzac et Victor Laloux). Leurs fronts bâtis présentent des séquences visuelles très cohérentes.

Les orientations d'aménagement de ce secteur portent sur deux cœurs d'îlots offrant des potentialités de restructuration.

Le premier à l'est, est compris entre les rues du Petit pré et Jules Simon, et plus précisément dans sa partie est, limitée par l'impasse Heurteloup (**A**) sur la carte. Il est principalement occupé par des garages et par un immeuble d'habitation.

Le second, à l'ouest du précédent, se déploie entre les rues Jules Simon et Bernard Palissy (**B**). Il est occupé par des constructions précaires, de qualité très médiocre.

Il est à noter que ces îlots appartiennent à l'extension du secteur sauvegardé.



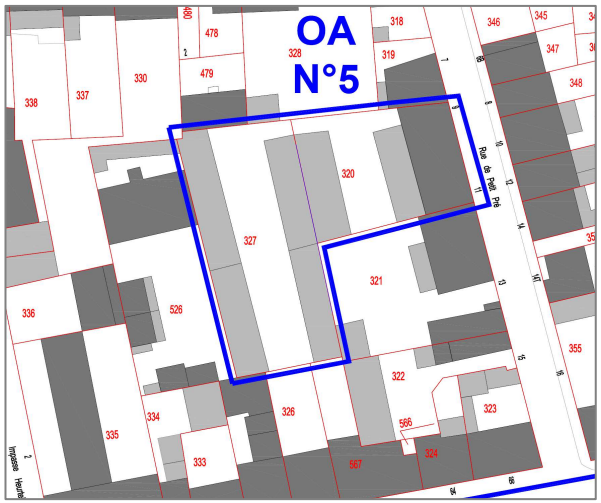
Extrait du cadastre de 1836. En rouge, les contours des îlots actuels ; en bleu, le contour des îlots du cadastre de 1836.

2.5.1. L'ILOT BOULEVARD HEURTELOUP, RUE DU PETIT PRE, RUE TRAVERSIERE ET IMPASSE HEURTELOUP (OA N°5)

ETAT DES LIEUX

Cet îlot est délimité au sud par le boulevard Heurteloup, au nord par la rue Traversière, à l'est par la rue du Petit Pré et à l'ouest par la rue Jules Simon, toutes trois percées dans les années 1850-60, par des propriétaires privés. Ces rues forment un ensemble urbain très cohérent, le parcellaire et le bâti présentant les mêmes caractéristiques, sauf pour quelques opérations récentes en rupture d'échelle sur le boulevard Heurteloup.

L'îlot, de plus de 160 mètres de longueur (d'est en ouest), est par ailleurs subdivisé en deux parties sensiblement égales par l'impasse Heurteloup, débouchant sur le boulevard. D'une épaisseur d'environ 100 mètres, il est bordé par des parcelles dont la profondeur varie de 25 à 30 mètres, ce qui induit la présence de deux grandes parcelles enclavées. Celle de l'ouest (parcelle 526), est accessible par un passage sous l'immeuble du 58 boulevard Heurteloup. Elle est occupée par un immeuble de rapport du début du XXe siècle, comportant trois étages, et des dépendances. Celle de gauche (parcelle 327) constitue une même entité avec le 11 rue du Petit Pré (parcelle 320). Elle comporte à l'alignement sur rue, un immeuble de rapport de l'immédiat après-guerre de deux étages. Le reste des parcelles est occupé par des garages en bandes, le sol étant entièrement imperméabilisé.



Repérage parcellaire



Vue vers le nord (photo : site internet « Bing »)

PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET PROPOSITIONS REGLEMENTAIRES

La proposition du plan de sauvegarde et de mise en valeur consiste à permettre un renouvellement urbain dans ce cœur d'îlot, en favorisant la construction de logements. Dans cette optique, des « emprises constructibles maximales », se substituent aux constructions précaires des garages portées en jaune sur le plan.

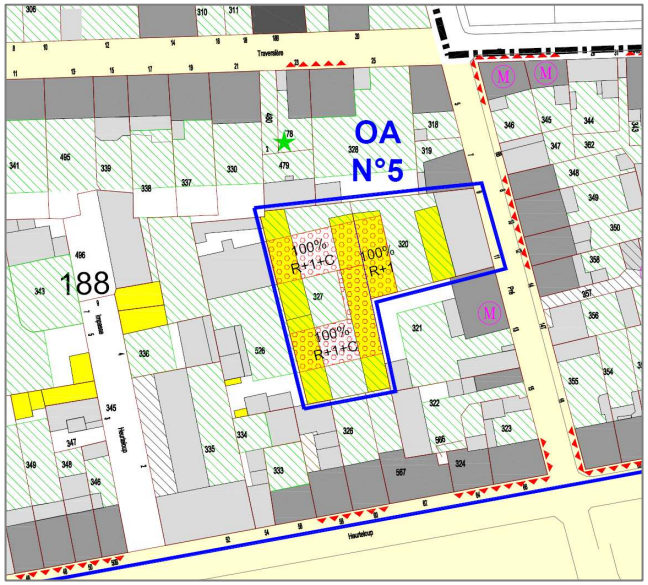
L'implantation proposée s'inscrit dans la logique d'organisation du bâti du cœur d'îlot. Une emprise constructible prolonge à l'est, le bâtiment à trois étages de la parcelle 237. Sa hauteur est toutefois limitée à un étage avec comble ou attique.

Parallèlement au sud, une emprise de même gabarit est implantée à 11 mètres de la précédente, ce qui permet de dégager des vues pour des pièces principales. A l'est, une emprise constructible implantée perpendiculairement aux précédentes, ferme le jardin central, s'inscrivant en continuité avec l'espace libre de la parcelle 327, dont la végétalisation est inscrite au plan de sauvegarde. Cette dernière emprise ne compte qu'un étage. Le principe de maisons en bandes ou d'habitat individuel groupé pourrait permettre une bonne qualité de vie, en offrant la possibilité de réaliser des jardinets ou des terrasses pour chaque logement.

L'ensemble des espaces libres doit être à dominante végétale. Il est toutefois envisageable de réaliser un parking enterré, sous réserve de répondre aux nomes du règlement du PSMV en matière de végétalisation de la dalle. Cette solution peut permettre de trouver d'une part, les places obligatoires pour les constructions neuves, d'autre part celles qui seraient supprimées par la démolition des garages existants.



Evolution du bâti depuis 1836 :
Rose : emprises bâties construites depuis 1836



Proposition du PSMV

2.5.2. L'ILOT BOULEVARD HEURTELOUP, RUE JULES SIMON, RUE BERNARD PALISSY (OA N°6)

Cette orientation d'aménagement et de programmation concerne l'extrême sud d'un vaste îlot se développant vers le nord, délimité au sud par le boulevard Heurteloup, à l'est par la rue Jules Simon, au nord par la place François Sicard et à l'ouest par la rue Bernard Palissy. Cette dernière correspond à l'ancien faubourg Saint-Etienne, dont subsistent quelques constructions antérieures au développement du quartier au milieu du XIXe siècle, comme les n°68, 72 et 74 (en rouge sur le plan d'évolution du bâti) .

L'intervention envisagée porte sur un ensemble de parcelles situées à l'arrière du front bâti du boulevard Heurteloup. L'orientation d'aménagement et de programmation porte sur les parcelles suivantes :

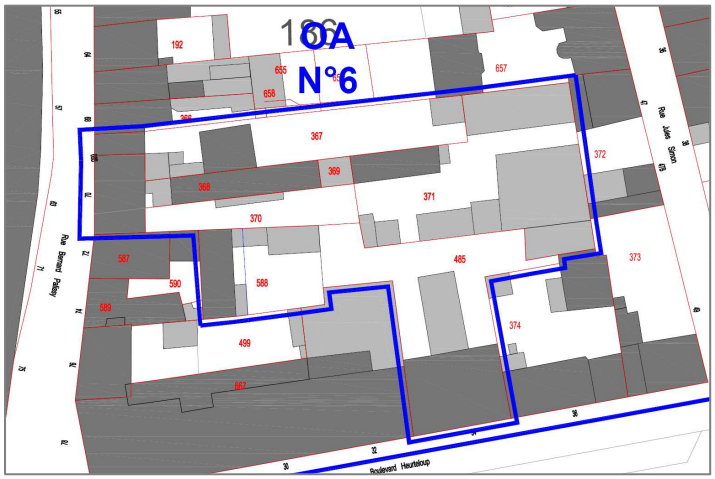
. le n°68 bis rue Bernard Palissy (parcelle 367), étroite sur rue mais de plus de 70 mètres de profondeur,

. le n°70 rue Bernard Palissy, comprenant une parcelle donnant sur rue (368) et deux parcelles à cœur d'îlot (370 et 371), constituant l'espace à aménager le plus important,

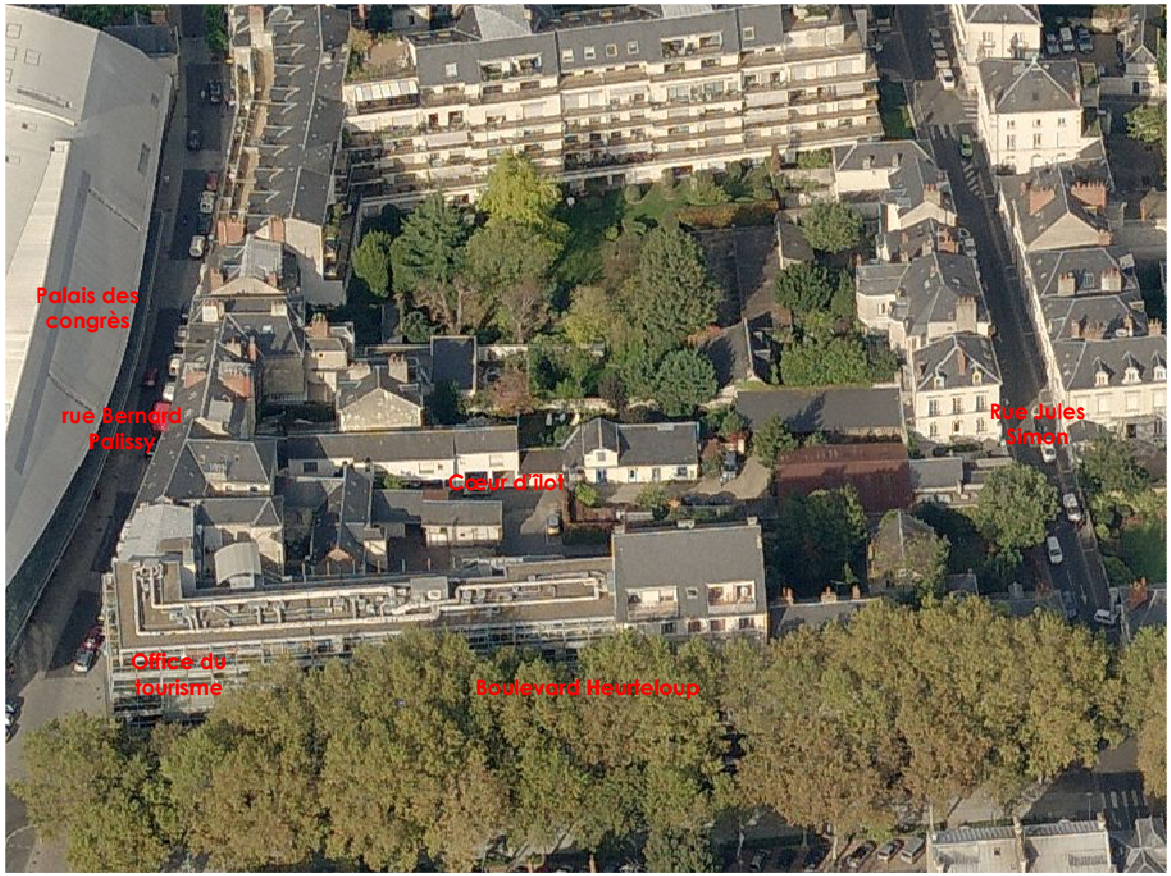
. le n°34 boulevard Heurteloup, se développant à cœur d'îlot vers l'ouest.

Le seul accès à ce cœur d'îlot s'effectue par le 70 rue Bernard Palissy, par un passage sous porche, grevé d'une servitude de passage pour accéder au parking souterrain de l'immeuble récent du 34 boulevard Heurteloup. Ce dernier ne comportant sur le boulevard, qu'un accès piéton.

Ce cœur d'îlot est occupé par des bâtiments précaires, dont la majorité est utilisée par une entreprise de plomberie. Les espaces libres sont entièrement minéralisés.



Repérage parcellaire



Vue vers le nord (photo : site internet « Bing »)

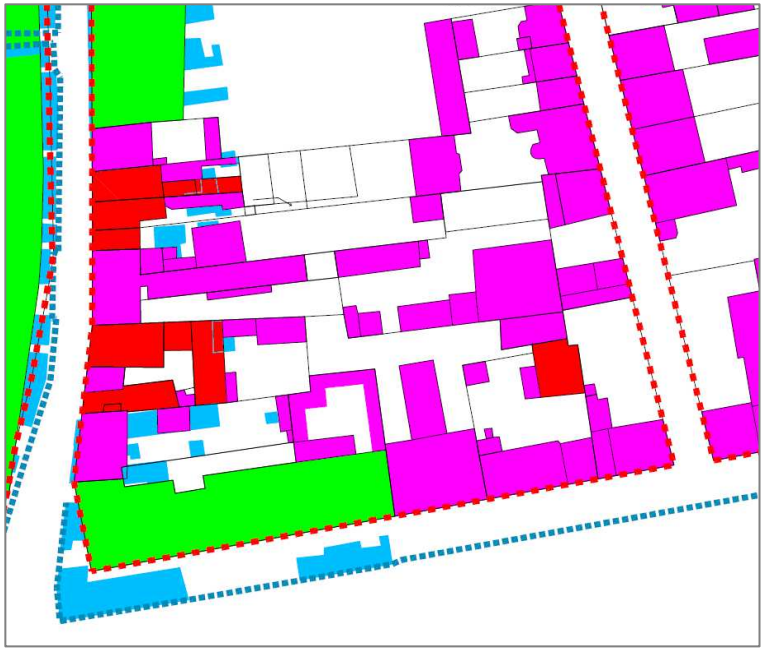
PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET PROPOSITIONS REGLEMENTAIRES

La proposition du plan de sauvegarde et de mise en valeur consiste à permettre un renouvellement urbain dans ce cœur d'îlot, en favorisant la construction de logements. Dans cette optique, des « emprises constructibles maximales », se substituent aux constructions précaires des garages portées dans la légende du plan comme « immeuble dont la démolition peut-être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées » (en jaune).
Par contre, il est possible de conserver ou de remplacer dans la même emprise quelques bâtiments inscrits dans la légende « immeubles pouvant être conservés, améliorés ou démolis » (en gris clair).

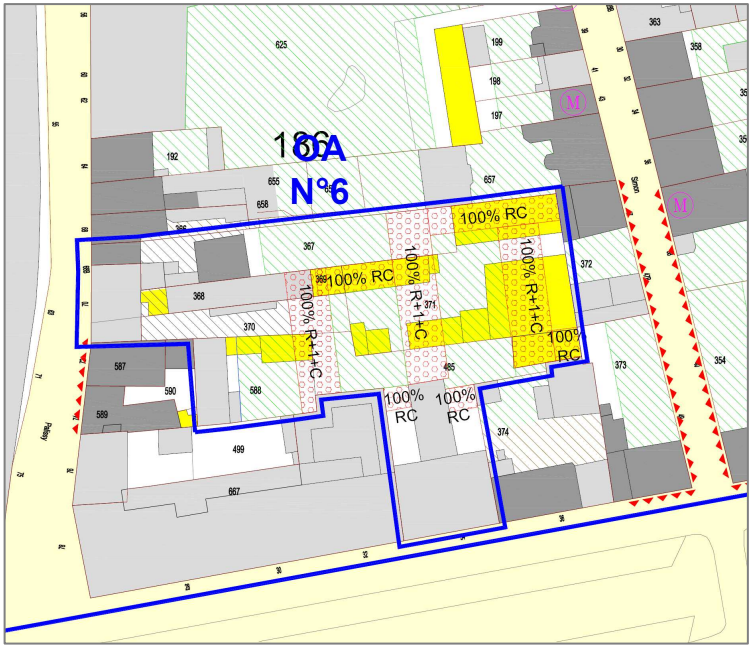
L'implantation proposée reprend une logique d'organisation de bâtiments successifs, orientés est-ouest, séparés par des espaces libres végétalisés (distance entre les bâtiments de 12 à 13 mètres). Ils sont donc à double orientation et comportent un étage et un comble ou un attique. Des bâtiments plus étroits et plus bas (à rez-de-chaussée), en adossement des mitoyennetés, relient ces trois corps principaux entre eux, et ferment au nord, les espaces libres végétalisés.

Le principe de maisons en bandes ou d'habitat individuel groupé pourrait permettre une bonne qualité de vie, en offrant la possibilité de réaliser des jardinets ou des terrasses pour chaque logement.

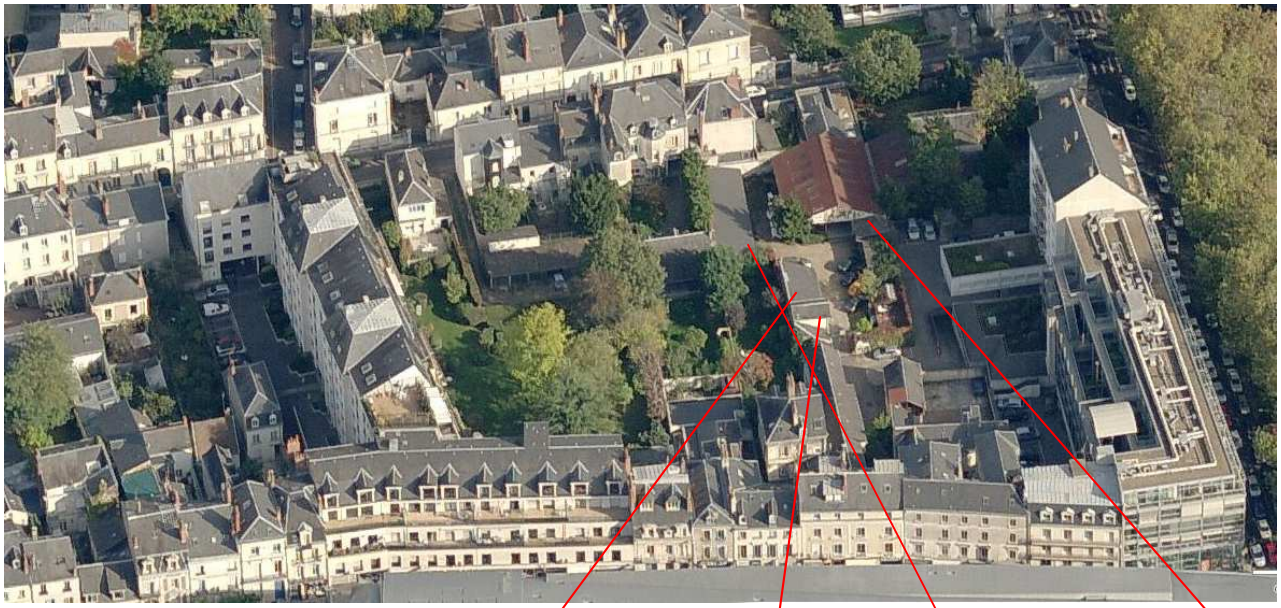
L'ensemble des espaces libres doit être à dominante végétale. Il est toutefois envisageable de réaliser un parking enterré, prolongeant éventuellement celui existant sous la parcelle du 34 Boulevard Heurteloup (parcelle 485) et profitant de son accès. Dans ce cas, il convient de répondre aux nomes du règlement du PSMV en matière de végétalisation de la dalle. Cette solution peut permettre de trouver d'une part, les places obligatoires pour les constructions neuves, d'autre part, une compensation financière pour l'équilibre de l'opération.



Evolution du bâti depuis 1836 :
Bleu : emprises bâties démolies depuis 1836
Rouge : emprises bâties conservées depuis 1836
Rose et vert : emprises bâties construites depuis 1836



Proposition du PSMV













Repérage des bâtiments occupant les espaces à aménager

2.6. LES ILOTS AU SUD DU BOULEVARD DE PREUILLY (OA N°7)

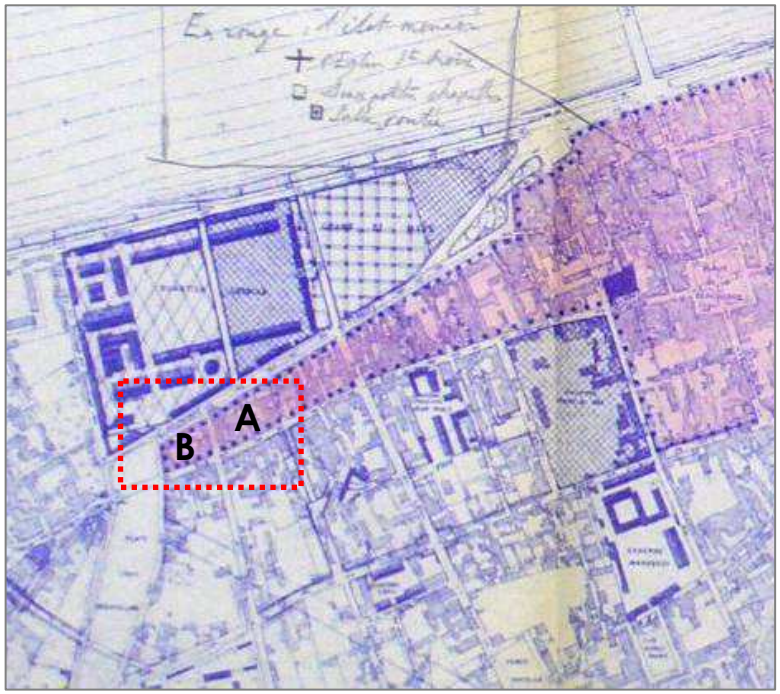
Ces deux îlots constituent l'extrémité nord-ouest de l'ancien faubourg médiéval de la Ville Perdue formé, comme celui de la Riche qui le prolonge à l'est, à partir du XIVe siècle, époque de construction de l'enceinte qui réunit en une seule entité la cité à l'est, et le bourg Saint-Martin à l'ouest. Principale voie d'accès de la ville à l'ouest (on y entre par la porte de la Riche), ce faubourg extra-muros mène par ailleurs, au XVe siècle, au château du Plessis, résidence de Louis XI. L'axe principal – les actuelles rue Lamartine et Georges Courteline – correspond au prolongement du decumanus de la ville romaine vers l'ouest.

Avec l'édification d'un rempart aux XVIe et XVIIe siècles, la partie la plus à l'ouest, celle qui nous concerne, n'est pas incluse dans le nouveau périmètre pour des raisons financières. Se retrouvant extra-muros, elle devient alors la « Ville Perdue » et ne communiquera avec la rue du faubourg de la Riche (actuelle rue Georges Courteline) qu'au milieu du XVIIIe siècle, au moment où l'on décide de percer le rempart.

A partir de 1845 est aménagé, au nord du boulevard de Preuilly, face aux îlots concernés par l'orientation d'aménagement et de programmation, le quartier de cavalerie Lassale, qui dynamisera le secteur et sera remplacé après la seconde guerre mondiale, par l'imprimerie Mame, délocalisée du centre historique. Ce bâtiment, construit par l'architecte Bernard Zerhfus, est protégé au titre des monuments historiques, et doit faire l'objet d'un ambitieux programme de restauration, comme ses abords pour lesquels des opérations de construction sont en cours.

Peu touché par les bombardements de la dernière guerre, l'ancien faubourg est par contre fortement marqué par l'insalubrité et fait l'objet, en 1961, d'un périmètre de rénovation urbaine qui vaudra aux îlots concernés par les orientations d'aménagement, des démolitions importantes dans leurs parties nord, le long du boulevard de Preuilly, alors que les bâtiments anciens des parcelles du sud, coté rue Lamartine, sont conservés.

Cet état de fait est très lisible sur le plan d'évolution du bâti depuis 1836, qui traduit des modifications profondes dans la morphologie du tissu des îlots concernés. Le faubourg constituait à l'origine un ensemble bâti quasi continu s'étirant d'est en ouest. Les seules percées nord/sud correspondaient à d'étroits passages conduisant à la Loire. La percée de larges rues a découpé cet ensemble en plusieurs îlots, lui faisant perdre sa spécificité historique, et en particulier les perceptions offertes par les passages, bordés de murs ou de constructions, offrant des vues caractéristiques « en trous de serrures ». De même, les démolitions sur le front nord, ont conduit à l'alignement du boulevard, qui n'a toutefois pas été totalement reconstruit.



Extrait du plan de la ville de Tours de 1950 avec indication en rose des secteurs à rénover.

Les orientations d'aménagement de ce secteur portent sur deux îlots compris entre la rue Lamartine au sud et le boulevard de Preuilly au nord, offrant des potentialités de restructuration différentes.

Le premier à l'est, est compris entre les rues du Général Chanzy à l'est et Walvein à l'ouest, (**A**) sur la carte. Il a été complètement déstructuré, en particulier au nord-ouest où il est occupé par un parking.

Le second, à l'ouest, se déploie entre les rues Walvein à l'est et Louis Desmoulin à l'ouest (**B**). Il constitue la limite ouest du secteur sauvegardé. Contrairement au précédent, ses fronts ouest, est et nord, ont été reconstruits, mais avec des gabarits très divers.

Il est à noter que ces îlots appartiennent à l'extension du secteur sauvegardé



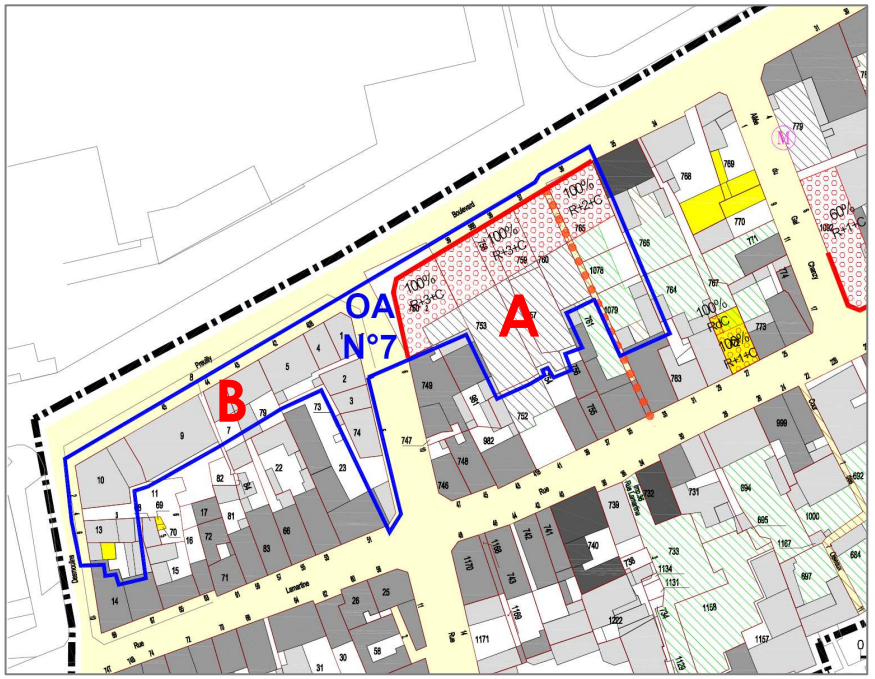
Vue vers le nord (photo : site internet « Bing »)



Repérage parcellaire

Evolution du bâti depuis 1836 :
Bleu : emprises bâties démolies depuis 1836 ;
Rouge : emprises bâties conservées depuis 1836
Rose et vert : emprises bâties construites depuis 1836





Proposition du PSMV

2.6.1. L'ILOT A : BOULEVARD DE PREUILLY, RUE WALVEIN, RUE LAMARTINE

ETAT DES LIEUX

Si l'îlot présente encore une certaine homogénéité dans sa partie est, les démolitions la lui ont fait perdre au nord-ouest. L'aménagement du parking a gommé la trace d'une impasse et de deux passages, visibles sur le plan d'évolution du bâti et encore cadastrés. Par ailleurs, les arrières des parcelles, constitués de murs aveugles sont aujourd'hui visibles, et offrent un paysage urbain médiocre. Enfin, le sol a été entièrement imperméabilisé par un revêtement en enrobé. Quelques beaux arbres ont par contre, été conservés dans la parte est du parking.



En rouge : la trace des anciens passages
Vue vers l'est (photo : site internet « Bing »)

PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET PROPOSITIONS REGLEMENTAIRES

La création du parking a été guidée par la nécessité d'offrir des places de stationnement gratuites aux habitants du quartier, dont les maisons ne disposent pas de garages. Son maintien est donc, dans l'état actuel des choses, une nécessité pour la vie du quartier.

La proposition porte donc essentiellement sur la reconstitution d'un front bâti le long du boulevard de Preuilly, représenté sur le plan de sauvegarde par des « emprises constructibles maximales » bordées par un trait rouge, imposant un alignement continu. Afin de s'inscrire dans l'échelle des constructions existantes et futures situées au nord du boulevard, la hauteur des bâtiments proposée peut être assez importante, puisqu'il est envisageable de réaliser des constructions à trois étages et comble ou attique, sauf à l'est, où le raccordement avec la maison médiévale existante, impose une hauteur inférieure d'un niveau et un travail sur la transition avec celle-ci.



L'ouverture de l'îlot sur le boulevard de Preuilly et la maison médiévale sur laquelle le raccordement des constructions nouvelle doit être particulièrement étudié

Pour ce qui est du traitement de l'espace libre, afin de favoriser la porosité de l'îlot et les relations nord/sud, il convient de conserver l'usage et la lecture d'au moins un des anciens passages (celui qui est indiqué au plan de sauvegarde par un alignement de points rouges). Dans ce but, une clôture plus ou moins perméable et des plantations doivent permettre de reconstituer la perception « en trou de serrure » qu'offre ce type de voie. L'aménagement de l'espace par des plantations structurantes par exemple, doit s'organiser selon des orientations nord/sud, suggérant les anciens tracés du parcellaire et des passages, et favorisant la porosité de l'îlot. Il doit également trouver des accroches sur les murs

arrières des parcelles donnant sur l'actuel parking, dont le traitement est à prévoir (végétalisation, adossement de petits bâtiments en appentis par exemple). Dans la mesure où du stationnement est conservé, un traitement perméable du sol est à envisager.

2.6.2. L'ILOT B : BOULEVARD DE PREUILLY, RUE WALVEIN, RUE DESMOULINS, RUE LAMARTINE

ETAT DES LIEUX

Si cet îlot marque l'entrée dans le secteur sauvegardé, son front bâti sur le boulevard de Preuilly est d'un intérêt patrimonial très limité. Il doit plutôt être considéré dans sa dimension urbaine, et assurer une transition entre les bâtiments des années 1960 situés à l'ouest, à quatre étages et couverts en toiture terrasse, et l'alignement ancien commençant à l'est du parking de l'îlot A. Le front bâti est constitué d'ouest en est :
. d'une maison de la Reconstruction à un étage, à l'angle de la rue Desmoulins
. d'un immeuble récent à trois étages et une couverture à deux pans,
. de trois maisons XIXe à un étage
. d'une autre maison de la Reconstruction à un étage sur rez-de-chaussée surélevé, à l'angle de la rue Walvein.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET PROPOSITIONS REGLEMENTAIRES

La proposition de l'orientation d'aménagement et de programmation consiste à autoriser la réalisation de bâtiments de gabarits similaires à celui du 45 du boulevard de Preuilly, soit trois étages, afin d'assurer la transition entre les fronts bâtis est et ouest, mais également avec le nord, où se trouve l'ancienne imprimerie Mame dont la reconversion est à l'étude.



De l'est vers l'ouest, à l'angle de la rue Walvein



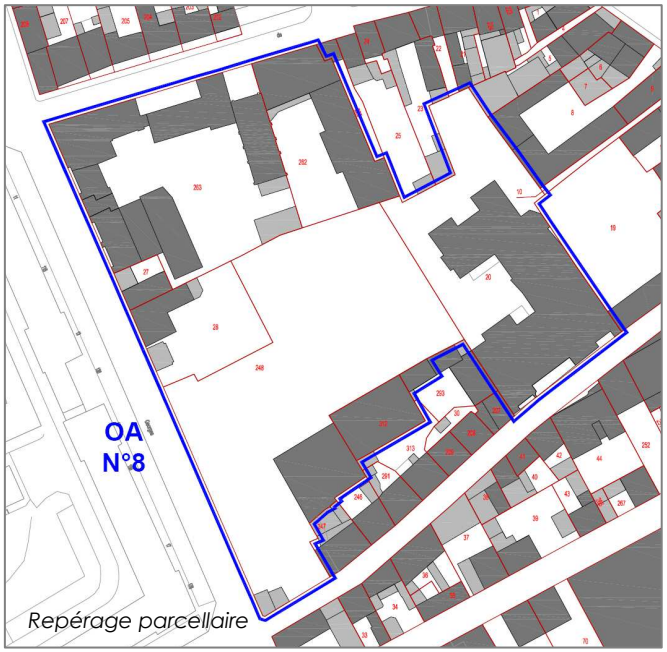
L'entrée du secteur sauvegardé par l'ouest : à gauche, les immeubles des années 1960 à quatre étages, à droite, l'alignement de l'îlot B



2.7. L'INSTITUTION NOTRE DAME DE LA RICHE (OA N°8)

2.7.1. ETAT DES LIEUX

En 1999, l'institution acquiert les bâtiments des laboratoires pharmaceutiques Fort Dodge, avec une réserve foncière de 4000m² (parcelle 248) sur laquelle, entre autres, portent les emprises constructibles. Cette parcelle est mitoyenne du lycée Saint François à l'est (donnant rue de la Bourde) et du collège Saint Vincent de Paul au nord (angle des rues Rouget de l'Isle et Georges Delpérier). Elle est aujourd'hui en friche, les bâtiments de Fort Dodge sont abandonnés. Il s'agit d'un immeuble très haut en structure béton, sans intérêt architectural, discordant par son volume. Il est accompagné à l'est par des bâtiments secondaires à rez-de-chaussée.

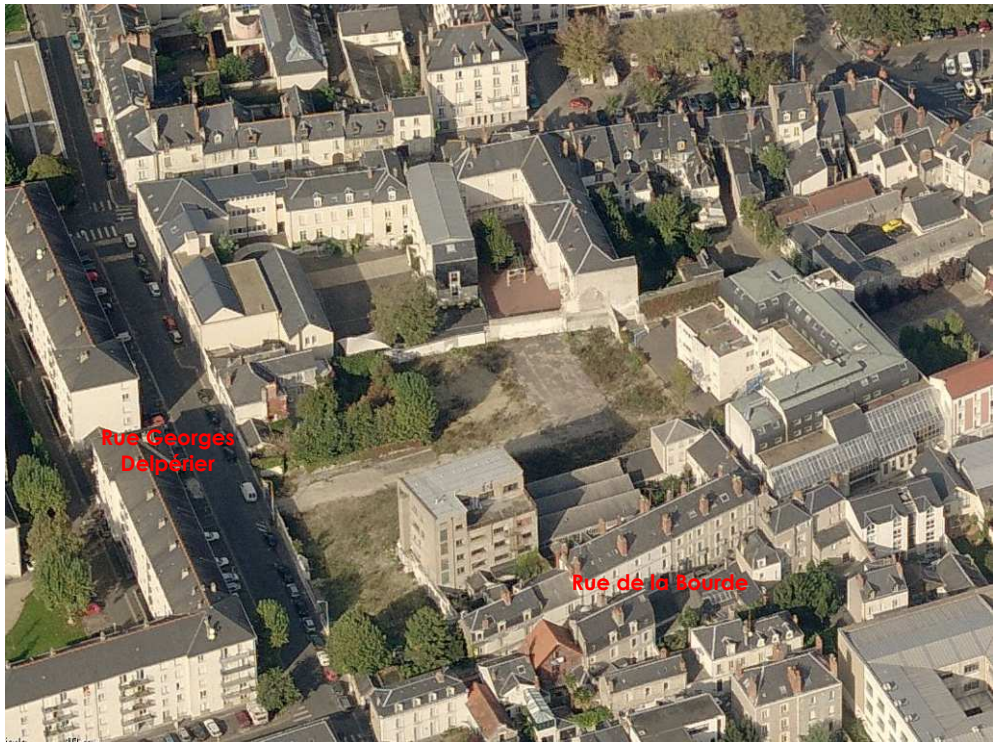


Repérage parcellaire

2.7.2. PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET PROPOSITIONS REGLEMENTAIRES

L'institution Notre-Dame-de-la-Riche, propriétaire du terrain en friche envisage d'agrandir son établissement scolaire sur ce site. Au-delà de ce projet spécifique, la constructibilité de ce terrain, l'un des plus vastes du secteur sauvegardé, se posait. La


Evolution du bâti depuis 1836 :
Bleu : emprises bâties démolies depuis 1836 ;
Rouge : emprises bâties conservées depuis 1836
Rose et vert : emprises bâties construites depuis 1836



Vue vers le nord (photo : site internet « Bing »)

proposition du secteur sauvegardé porte d'une part, sur l'obligation de démolir les bâtiments existants, en particulier l'ancien bâtiment de Fort Dodge, en rupture totale d'échelle avec son environnement (en jaune sur le document graphique), d'autre part de définir des « emprises constructibles maximales », permettant de dégager d'importantes surfaces de planchers, en s'insérant dans le tissu assez hétérogène du quartier.

Pour ce qui est des constructions futures, il est envisagé d'offrir la possibilité de réaliser :

Dans la parcelle 248 (A sur le plan) :

. Un bâtiment à l'alignement sur la rue Georges Delpérier, d'un gabarit en cohérence avec celui du bâtiment d'en face, soit trois étages et comble ou attique (en retrait), avec une hauteur maximale de 16 mètres. Sa hauteur doit être abaissée à ses deux extrémités, afin d'accompagner la maison bourgeoise de la parcelle 28 au nord et assurer un rattrapage avec les gabarits de maisons de la rue de la Bourde au sud. Ces parties doivent comporter au maximum deux étages, et une hauteur maximale de 10 mètres.
La hauteur du rez-de-chaussée de l'ensemble du bâtiment doit être de 4 mètres minimum.

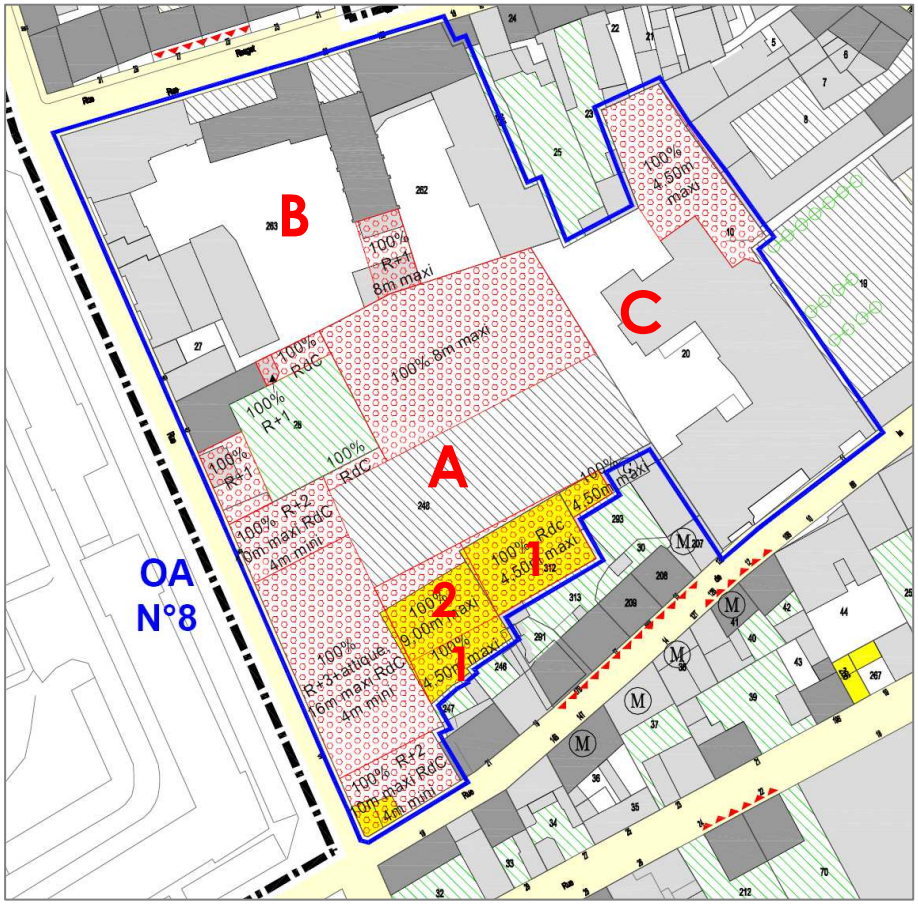
. Au nord en intérieur de parcelle, il est possible de réaliser un bâtiment d'une hauteur maximale de 8 mètres.

. Au sud en intérieur de parcelle, il est proposé un socle (**1**) d'une hauteur maximale de 4,50 mètres sur 100% de l'emprise au sol. Sur la partie (**2**) la hauteur maximale peut atteindre 9 mètres. La hauteur limitée de ces bâtiments est dictée par la nécessité d'offrir de la lumière et des vues aux maisons donnant sur la rue de la Bourde.

L'espace libre déterminé par ces emprises constructibles doit être conservé libre de toute construction et traité de façon qualitative.

Dans la parcelle 263 (B sur le plan), au nord de la précédente, une construction en limite Est est envisageable, elle doit être adossée à l'ancienne chapelle, et comporter un étage couvert à faible pente (comme l'ancienne chapelle) soit 8m de hauteur maximum.

Enfin, dans la parcelle 20 (C sur le plan), à l'Est, un bâtiment à rez-de-chaussée, d'une hauteur maximale de 4,50m est autorisé.



Proposition du PSMV

2.8. 89-91 RUE JULES CHARPENTIER (OA N°9)

2.8.1. ETAT DES LIEUX

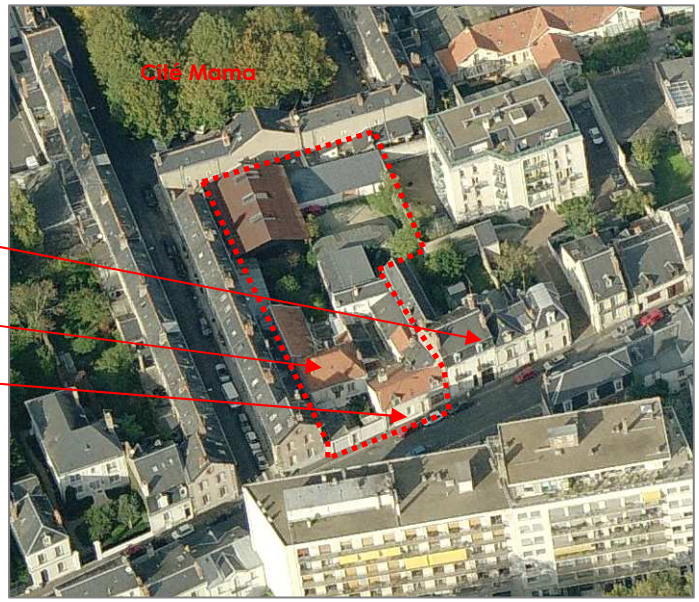
Cette orientation porte sur deux vastes parcelles d'une surface totale d'environ 1600m², donnant sur la rue Jules Charpentier au sud, adossées à l'ouest et au nord, au lotissement de la cité Mame et jouxtant à l'est une parcelle dont le cœur est occupé par un immeuble récent très massif. A l'alignement de la rue Jules Charpentier, la parcelle 257 (la plus à l'est), comporte une maison début XIXe, à un étage et comble à la Mansart, protégée par le PSMV. La parcelle 256 comporte deux bâtiments récents, en rupture avec l'alignement bâti, sans aucun intérêt patrimonial. Ils s'adossent à l'ouest à la dernière maison de la cité Mame. En intérieur des deux parcelles, on trouve d'une part un certain nombre de bâtiments d'échelle modeste, sans intérêt patrimonial mais habités, en gris clair sur le PSMV, qu'il est possible de conserver ou de remplacer, d'autre part des bâtiments précaires (hangars, appentis) dont la démolition pourra être demandée à l'occasion d'une opération d'aménagement (en jaune).

2.8.2. PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET PROPOSITIONS REGLEMENTAIRES

La proposition du plan de sauvegarde et de mise en valeur consiste à permettre un renouvellement urbain, en favorisant la construction de logements. Dans cette optique, des « emprises constructibles maximales », se substituent aux constructions précaires portées en jaune sur le plan et aux constructions pouvant être conservées ou remplacées.



Les gabarits des bâtiments sur rue des deux parcelles, à raccorder sur le pignon avec le comble à la Mansart



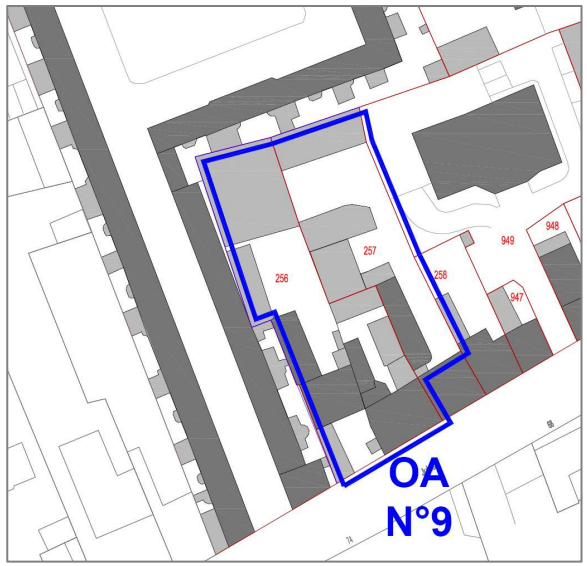
Vue vers le nord (photo : site internet « Bing »)

Il est proposé :

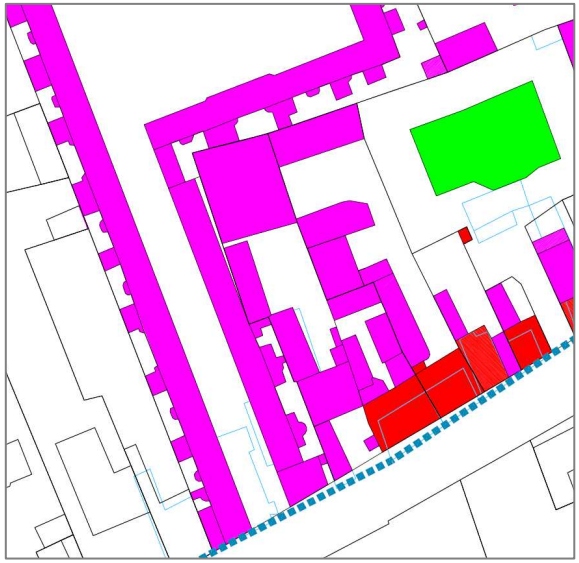
. En façade sur rue pour la parcelle 256, la construction d'un bâtiment implanté à l'alignement et en mitoyennetés latérales, sur une profondeur de 12 mètres maximum par rapport à la rue. Afin de s'insérer harmonieusement dans l'alignement de la rue, une hauteur correspondant à deux étages et un comble ou un attique est autorisé.

. Dans le cœur d'îlot, l'implantation proposée reprend une logique d'organisation de bâtiments successifs, orientés nord-sud, séparés par des espaces libres végétalisés (distance entre les bâtiments de 10 à 12 mètres). Ils sont donc à double orientation et comportent un étage et un comble ou un attique. Des bâtiments plus étroits et plus bas (à un étage), en adossement de la mitoyenneté ouest, relient ces corps principaux entre eux.

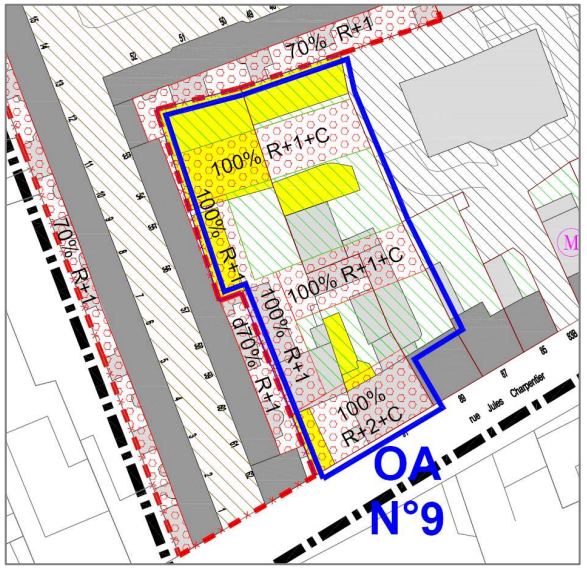
Le principe de maisons en bandes ou d'habitat individuel groupé pourrait permettre une bonne qualité de vie, en offrant la possibilité de réaliser des jardinets ou des terrasses pour chaque logement. Il est toutefois envisageable de réaliser un parking enterré, sous réserve de répondre aux nomes du règlement du PSMV en matière de végétalisation de la dalle.



Repérage parcellaire



Evolution du bâti depuis 1836 :
Bleu : emprises bâties démolies depuis 1836 ;
Rouge : emprises bâties conservées depuis 1836
Rose et vert : emprises bâties construites depuis 1836



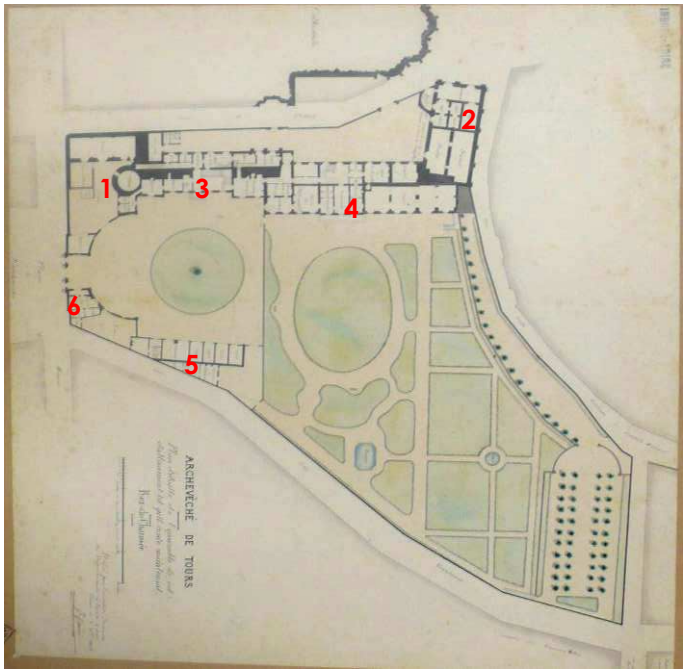
Proposition du PSMV

2.9. LE MUSEE DES BEAUX ARTS (OA N°10)

2.9.1. ETAT DES LIEUX

Entre la seconde moitié du IVe siècle et la seconde moitié du VIe siècle, la résidence de l'archevêque s'implante au sud de *l'ecclesia*, dans l'enceinte du castrum dont la tour d'angle sud-ouest a été conservée (**1**). Au XIIe siècle, un bâtiment dit « le synode » est construit dans l'angle nord-est de l'actuel îlot des Beaux-arts (**2** *cf. dessin ci-contre*), avant que soit édifié, dans le courant du XVe siècle, un second édifice entre le synode et la tour d'angle sud-ouest de l'enceinte du castrum. Deux siècles plus tard, la résidence est de nouveau agrandie entre 1626 et 1628 (**3**). Le réaménagement de la résidence se poursuit après la fin de l'épiscopat d'Eschaux puisqu'en 1642, son successeur « obtint du roi la jouissance des terrains appartenant à l'ancien système défensif situé immédiatement au sud de son palais » et où il « fait aménager les vastes jardins de sa propriété ». Une troisième campagne de travaux intervient dans les années 1750. En 1754, est édifié un bâtiment (**4**) dans le prolongement de la partie XVIIe siècle, dont la façade sud donne sur de vastes jardins en terrasse. Des communs sont construits le long de la rue des Ursulines (**5**). Dans les années 1770, le palais est doté d'une entrée monumentale sur la place François Sicard avec le remploi de certaines parties de l'arc de triomphe élevé en l'honneur de Louis XIV (**6**) dans les années 1680, lors de l'aménagement de la place en demi-lune dite du Portail Neuf (emplacement de l'actuelle place Anatole France).

Depuis 1905, les bâtiments de l'archevêché accueillent le musée des Beaux-arts de la Ville de Tours.

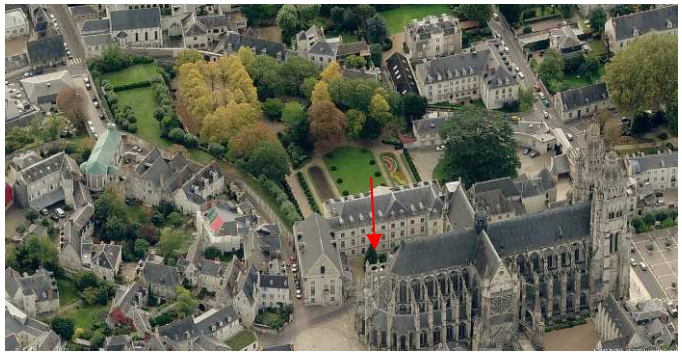


« Plan détaillé de l'ensemble de cet établissement tel qu'il existe Rez-de-Chaussée », encre et lavis, s.d. G. Guérin, [1853].

Les protections

L'ensemble des bâtiments est classé au titre des monuments historiques, par arrêté du 27 juin 1983 (parcelle DW275).

Ce site est par ailleurs, inclus dans deux sites classés, relevant de la loi du 2 mai 1930 (code de l'environnement : Articles L. 341-1 à L.341-22), le site du jardin du musée de Tours : 02./08./1943 (1,2 hectares) et le site de la partie du quartier de la cathédrale (communauté des Religieuses) 07/06/1944 (5 hectares).



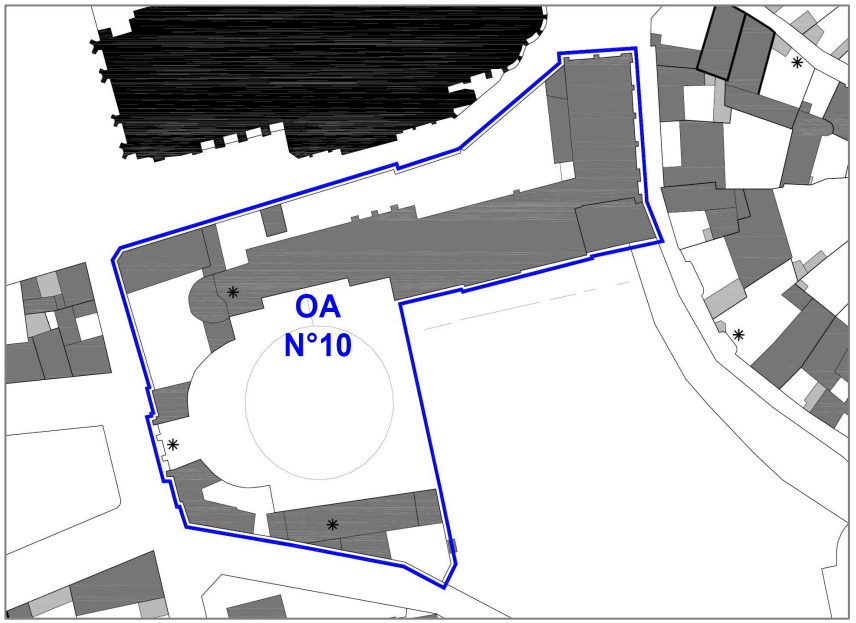


Le musée des Beaux-arts et son jardin. Vue vers le sud à droite, vers le nord à gauche (photo : site internet « Bing »)

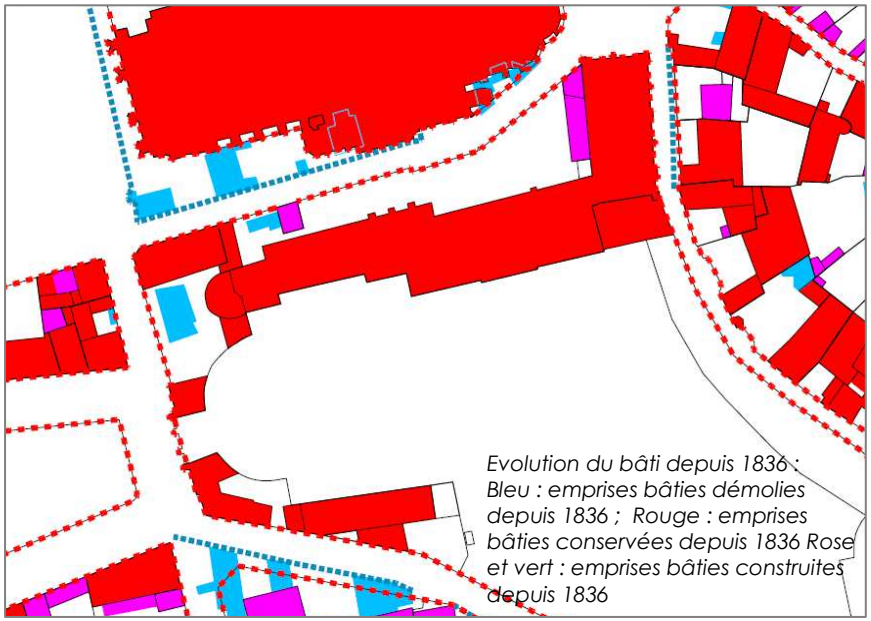
2.9.2. PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET PROPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Le musée est un équipement public de grande qualité dont les bâtiments, comme l'approche historique ci-dessus le révèle, se sont adaptés aux usages et à leurs évolutions. La période actuelle doit s'inscrire dans cette logique et permettre la modernisation du musée, en particulier pour ce qui concerne l'accueil, les circulations, l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite ou encore la mise aux normes pour la lutte contre l'incendie.

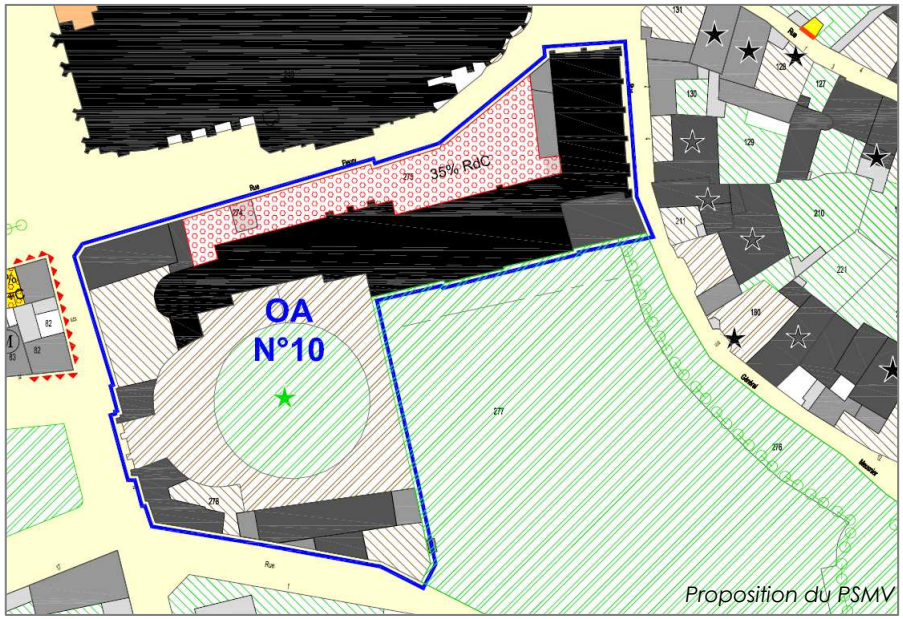
La présente orientation d'aménagement et de programmation a pour but de rendre possible l'adaptation des bâtiments pour satisfaire ces exigences, en offrant en particulier la possibilité de réaliser des extensions ponctuelles limitées à un niveau dans la cour nord. L'emprise maximale de 35% de la surface proposée correspond à environ de 300m² de surface. La hauteur maximale des constructions devra correspondre à celle du mur de clôture, qui doit les dissimuler à partir de la rue. Dans ce but, ces constructions pourront être couvertes à faible pente ou en terrasse, sans aucune émergence, et avec un traitement très soigné de la « cinquième façade » très visible des tours de la cathédrale. Les façades doivent avoir un caractère contemporain, tout en étant composées avec les rythmes et les percements du bâtiment existant.



Repérage parcellaire



Evolution du bâti depuis 1836 : Bleu : emprises bâties démolies depuis 1836 ; Rouge : emprises bâties conservées depuis 1836 Rose et vert : emprises bâties construites depuis 1836



Proposition du PSMV

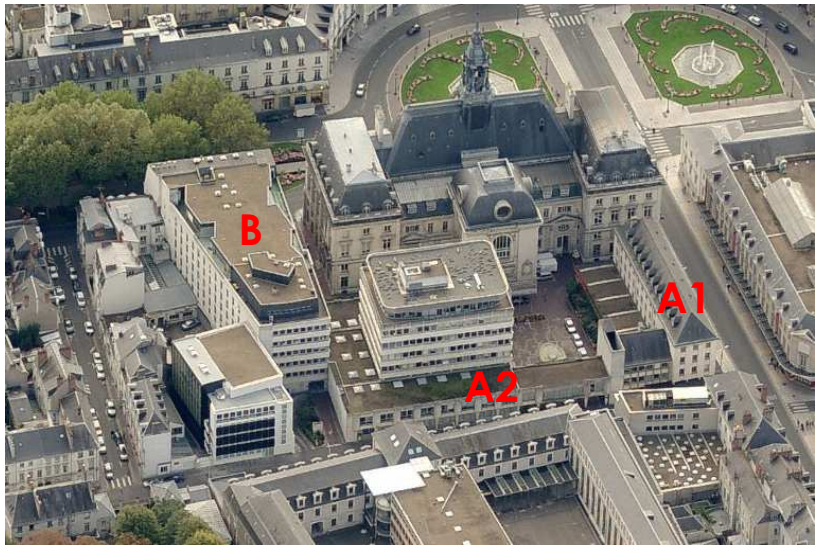
2.10. L'HOTEL DE VILLE (OA N°11)

2.10.1. ETAT DES LIEUX

L'hôtel de Ville actuel a été construit sur les plans de l'architecte tourangeau Victor Laloux, à partir de 1898 et achevé en 1901. Pendant monumental du Palais de Justice situé à l'est de la rue Nationale, il affirme la centralité des boulevards en présentant sa façade d'entrée sur la place Jean Jaurès.

Au début des années 1970, une extension est réalisée par l'agence d'architecture tourangelle Marconnet, à l'emplacement de l'hôtel édifié vers 1860, pour lui-même, par l'architecte tourangeau Jean Aimé Meffre. Le premier bloc de bâtiments se déploie sur la rue Nationale (**A1**) et sur la rue des Minimes (**A2**), il est constitué le long de cette rue, d'un socle à deux niveaux, surmonté d'un bloc très massif, en retrait de l'alignement, ce qui le rend peu perceptible de l'espace public. Sur la rue Nationale, le bâtiment comporte 3 étages, il est couvert d'un toit d'ardoise, dans le but de s'intégrer dans l'ensemble urbain de la rue. Il est toutefois implanté en retrait, ce qui est contraire au plan d'origine revu à la Reconstruction, qui met en avant le principe d'un rétrécissement séquencé de la voie du nord vers le sud.

Le second bâtiment (**B**), est implanté à l'est du précédent, entre la rue des Minimes et le boulevard Heurteloup, à l'alignement de celui-ci. Sa hauteur est calée sur celle de la corniche de l'hôtel de ville, qu'il laisse « respirer », malgré sa proximité. On peut regretter le couronnement constitué d'un faux Mansart, de mauvaises proportions. Il est occupé par des services de la mairie dans les étages, une crèche municipale au dernier niveau et un parking désaffecté au rez-de-chaussée, dont une partie est utilisée comme espace de stockage pour les services de la mairie (accès rue de Minimes). Sur la rue des Minimes, le bâtiment est implanté en retrait de l'alignement.



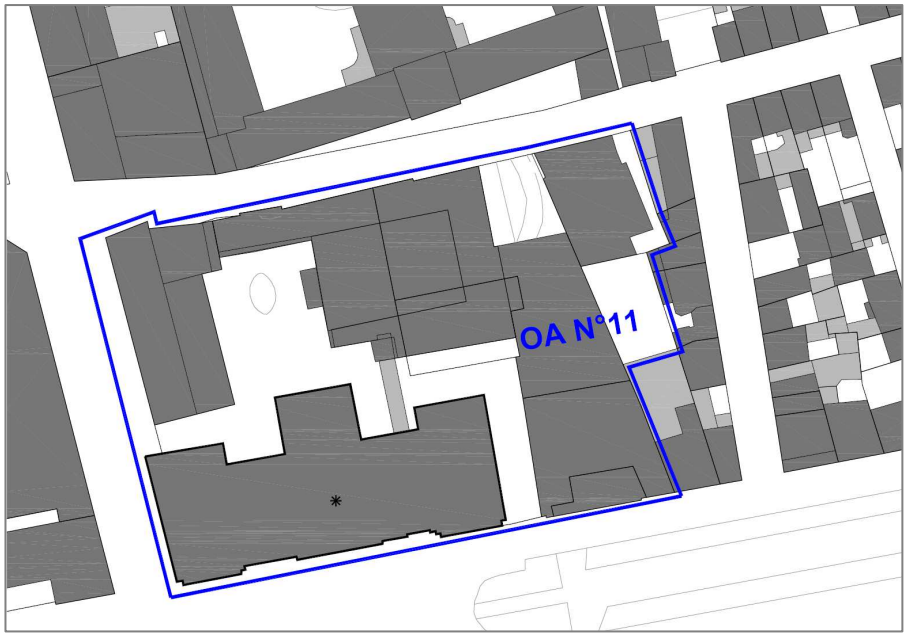
Localisation des bâtiments récents du site de l'hôtel de ville. (photo : site internet « Bing » , vue vers le sud)



La relation entre l'hôtel de ville et le bâtiment B

2.10.2. PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET PROPOSITIONS REGLEMENTAIRES

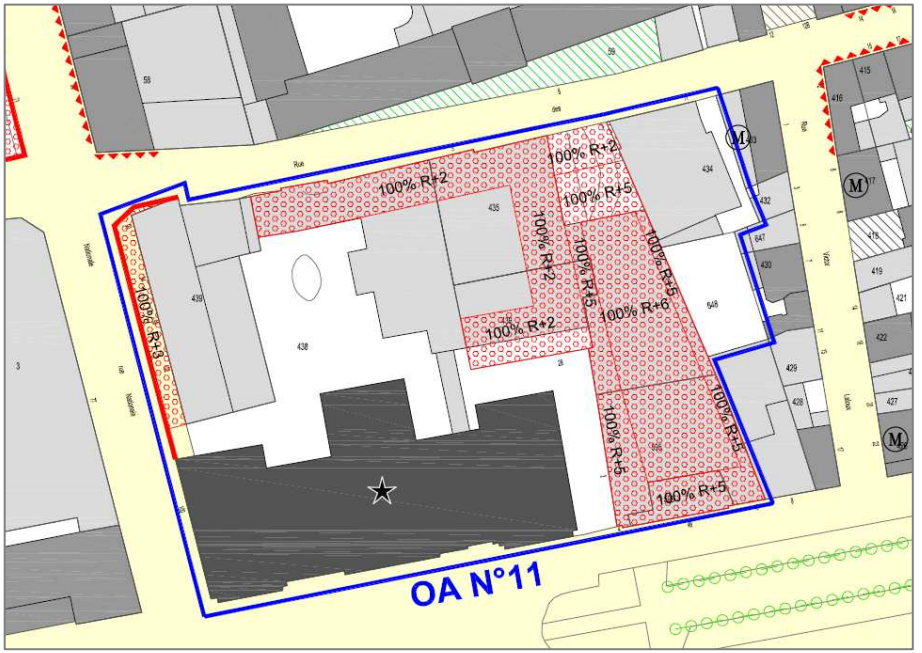
Le plan de sauvegarde propose pour le bâtiment (**A1**), coté rue Nationale, à assurer une meilleure intégration urbaine du front bâti le long de la rue, en prévoyant une emprise constructible à l'ancien alignement de la rue dans un gabarit maximum identique à celui du bâtiment existant, qui est calé sur ceux des bâtiments de la rue Nationale. Coté rue des Minimes (**A2**), une surélévation d'un niveau du bâtiment couvert en terrasse est envisageable, cette hauteur correspondant à celle des bâtiments du coté nord de la rue, présentant un étage et comble à la Mansart. La surélévation doit être harmonie avec le reste du bâtiment et couverte en terrasse. Elle peut se prolonger sur les cotés est et sud, sur le socle de la « tour » centrale.



Repérage parcellaire

Evolution du bâti depuis 1836 :
Bleu : emprises bâties démolies depuis 1836 ; Rouge : emprises bâties conservées depuis 1836 Rose et vert : emprises bâties construites depuis 1836



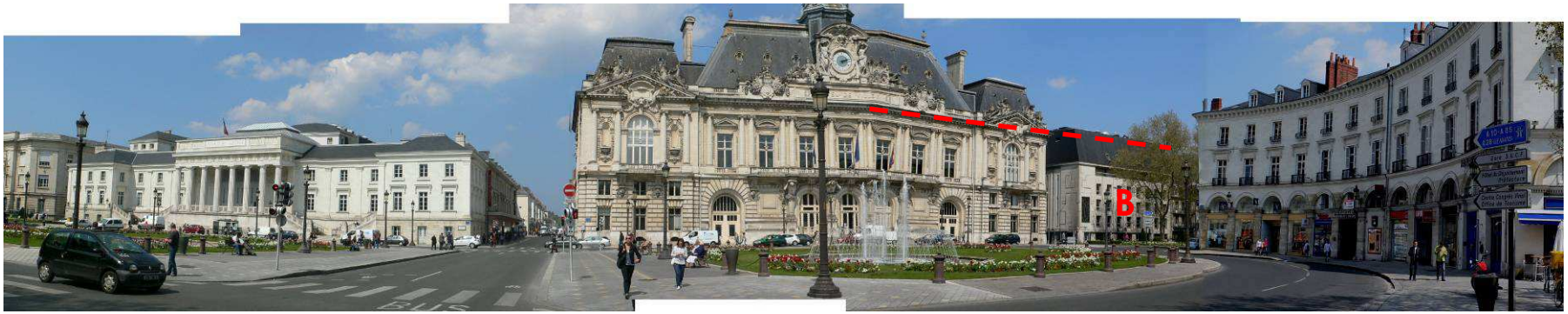


Proposition du PSMV

En ce qui concerne le bâtiment **B**, il peut être envisageable de le reconstruire dans un gabarit sensiblement différent, afin de dégager des surfaces de planchers un peu plus importantes, tout en l'intégrant à l'environnement. Dans cette double optique, la hauteur hors tout sur le boulevard Heurteloup sera limitée au niveau de la corniche de l'hôtel de ville, soit cinq étages, une hauteur plus importante sera envisageable en retrait du boulevard et de la rue des Minimes.



Rue des Minimes vers la rue Nationale. Gabarit envisageable bâtiments A et C (R+2)



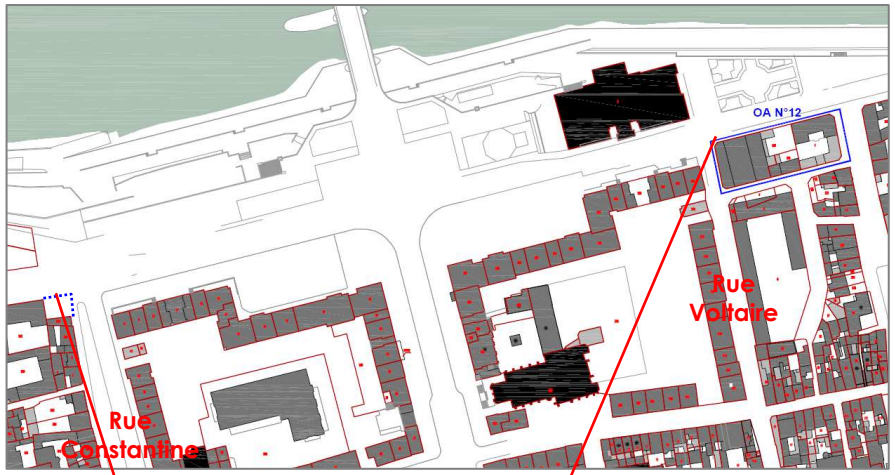
La place Jean Jaurès. Hauteur du bâtiment B sur rue à caler sur la corniche de l'hôtel de ville. Un niveau de plus en retrait est envisageable

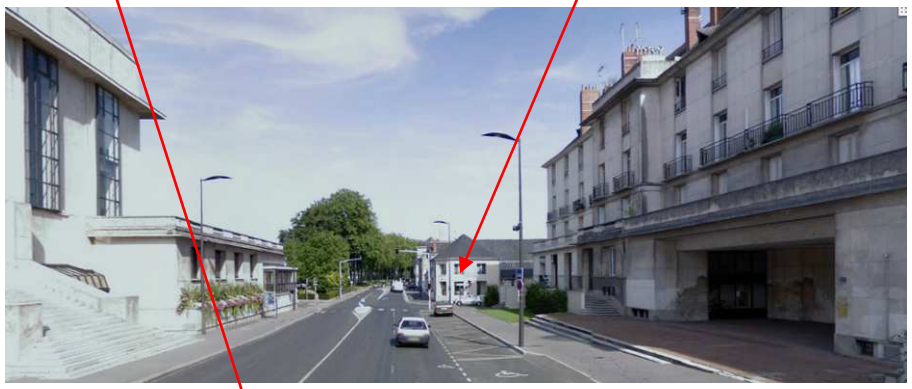
2.11. L'ILOT DES 8 A 10 AVENUE ANDRE MALRAUX (OA N°12)

2.11.1. ETAT DES LIEUX

L'îlot considéré est situé entre le quai André Malraux au nord, les rues Voltaire à l'ouest, Foire-le-Roi à l'est et Benjamin Constant au sud. Ce petit îlot ne comporte que trois parcelles, la plus importante à l'ouest est occupée par les pompes funèbres, et comporte deux halles traversantes à un étage ainsi qu'une cour s'ouvrant sur l'avenue Malraux. A l'est, de celle-ci, la parcelle est occupée par un bâtiment résidentiel à un étage et comble, s'ouvrant à l'arrière sur une cour, bordée le long des rues Foire-le-roi et Benjamin Constant, par des bâtiments à rez-de-chaussée abritant des garages.

Cet îlot présente des gabarits modestes par rapport à l'environnement bâti issu de la Reconstruction : la bibliothèque au nord et les bâtiments résidentiels à l'ouest. D'autre part, l'angle nord-ouest de l'îlot, qui dans la composition de l'entrée nord de la ville reconstruite, fait le pendant de l'îlot situé à l'angle de la rue Constantine, est aujourd'hui entièrement bâti, alors que celui de la rue Constantine est ouvert, ce dégagement (en bleu ci-contre), offre une ouverture accompagnant la composition qui fait défaut de l'autre coté.

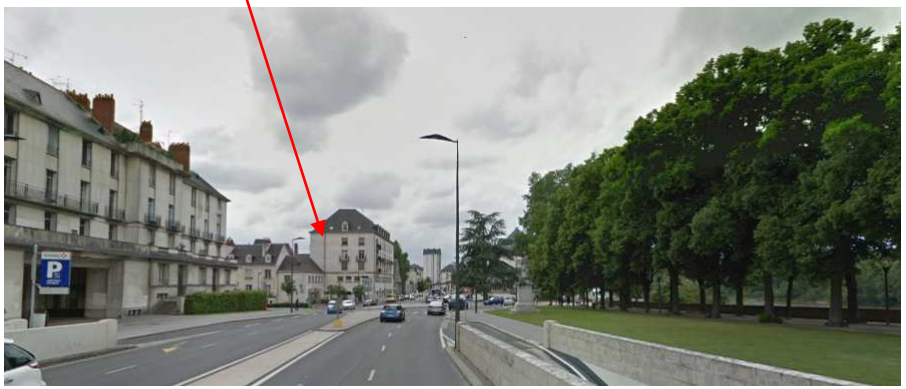




L'avenue André Malraux vers l'est, en fond de vue, le bâtiment des pompes funèbres présentant un gabarit très modeste et un angle fermé



Le front bâti de la parcelle des pompes funèbres, trop bas et angle trop fermé

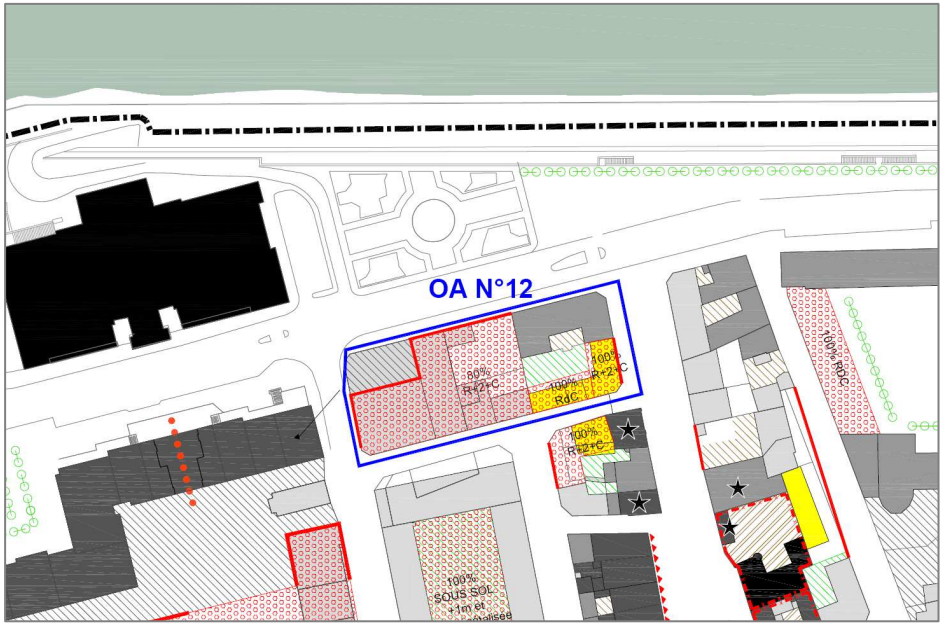


La rue des Tanneurs vers l'ouest, en fond de vue, le bâtiment de l'angle de la rue Constantine présentant un gabarit à l'échelle du site, avec un angle dégagé

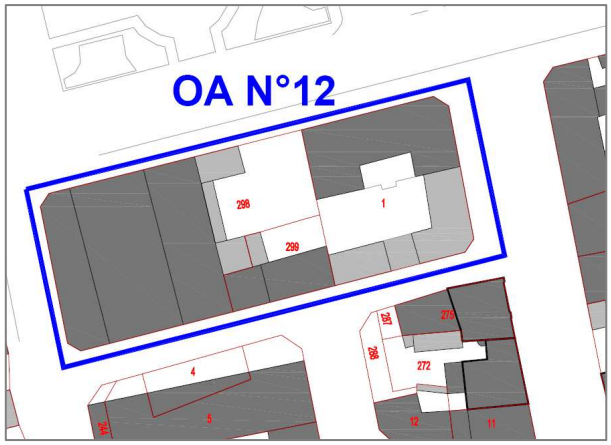
2.11.2. PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET PROPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Les bâtiments des pompes funèbres étant en bon état et occupés, il est proposé de les classer dans la légende « immeubles pouvant être maintenus ou remplacés» (en gris clair). Toutefois, dans l'optique d'une reconstruction, une « emprise constructible maximale » s'y superpose. Elle laisse la possibilité de réaliser des bâtiments à deux étages et comble, assurant une transition volumétrique avec ceux de l'îlot de la Reconstruction à trois étages et comble à l'ouest et le groupe scolaire Anatole France à trois étages assez hauts à l'est. L'angle avec la rue Voltaire sera maintenu dégagé, l'espace libre pouvant recevoir un traitement à dominante minérale. Dans le cas où une clôture est indispensable, elle doit être très ajourée.

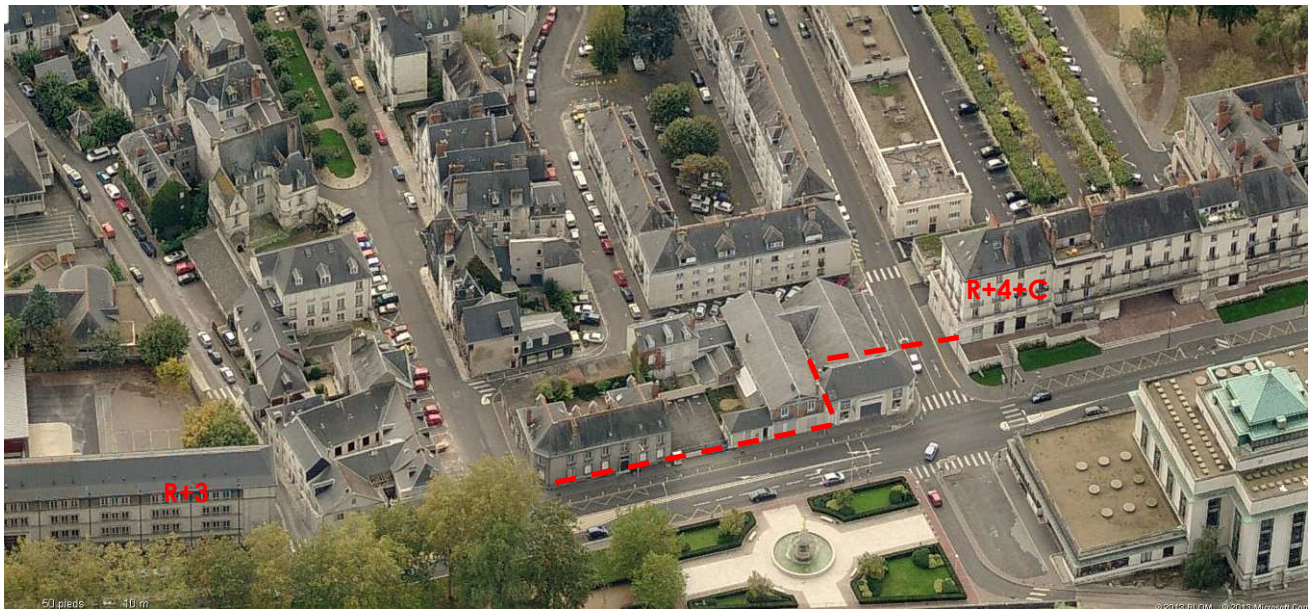
Pour ce qui est de l'angle des rue Benjamin Constant et Foire-le-Roi, une construction à deux étages et comble, dans le prolongement de l'aile existante est possible.



Proposition du PSMV



Repérage parcellaire



Front bâti de l'îlot dont le gabarit est à harmoniser avec l'environnement, l'angle nord-ouest gagnerait à être plus ouvert. (photo : site internet « Bing », vue vers le sud)

2.12. L'ENTREE NORD DU SECTEUR SAUVEGARDE : LES DEUX ILOTS NORD DE LA RUE NATIONALE (OA N°13)

Les deux îlots nord de la rue Nationale ont fait l'objet, dès le début des études de révision /extension du PSMV, d'une réflexion approfondie qui s'est traduite par une modification du secteur sauvegardé, approuvé le 9 mai 2012. Si certains des objectifs de celle-ci sont actuellement en cours de concrétisation (Centre d'art contemporain Olivier Debré en remplacement de l'école des Beaux-arts par exemple), d'autres s'inscrivent dans une logique d'aménagement à long terme, et sont reprises dans la présente révision du PSMV. Il a donc paru opportun de les traduire dans une orientation d'aménagement et de programmation, reprenant les options définies dans la modification.

Par ailleurs, la réflexion a été étendue au nord sur la place Anatole France et ses abords, soit d'est en ouest, de l'arrière de la bibliothèque en incluant le square à la façade de l'université et du sud au nord, la place elle-même ainsi que la partie des quais incluse dans le secteur sauvegardé. Cette séquence fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation traitée dans la première partie du présent chapitre des orientations d'aménagement et de programmation localisées : « Les Espace publics », « l'aménagement des quais », séquence « Place Anatole France ».

2.11.1. ETAT DES LIEUX ET CONTEXTE URBAIN

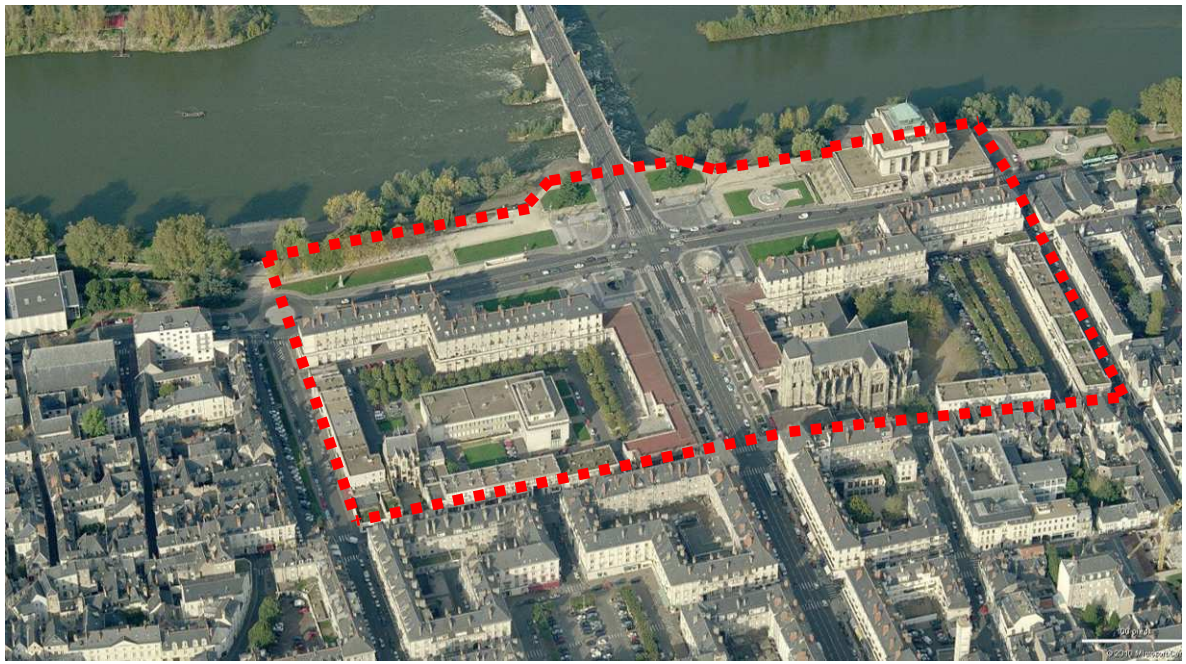
Le projet d'aménagement des îlots du haut de la rue Nationale a pour objectifs :

. La restructuration de l'entrée nord du centre historique, entre la place Anatole France au nord, les rues Colbert et du Commerce au sud, la rue Constantine à l'ouest et la rue Voltaire à l'est.

. la requalification des cœurs d'îlots autour du futur Centre d'art contemporain Olivier Debré à l'ouest, des musées et de l'église Saint Julien à l'est.

. la densification la ville sur elle-même et l'accroissement de son attractivité, en proposant des emplacements potentiels pour créer des équipements et des logements nouveaux.

Il s'agit aussi de révéler et préserver un patrimoine urbain et architectural du XXe siècle, qui a fait l'objet de débats entre la Ville et l'Etat, mais également avec les Tourangeaux, dès les premières esquisses de l'architecte Camille Lefèvre. Celui-ci a été nommé par le gouvernement Pétain en Janvier 1941, puis remplacé par son élève



Les îlots nord de la rue Nationale, ayant fait l'objet de la modification du secteur sauvegardé, approuvée le 9 mai 2012

Jean Dorian le 2 Juillet 1944 et enfin par Pierre Patout, désigné par la ville en 1946, architecte en chef de la reconstruction du secteur nord (voir le dossier « ensemble urbain, la Reconstruction »).

Cette réalisation qui dépasse le côté formel et esthétique, permet de saisir l'esprit de la Reconstruction de Tours et de comprendre la forme urbaine qui en résulte. Elle correspond aux tâtonnements des décideurs et des concepteurs de l'époque, et plus particulièrement ici à la recherche d'harmonie entre les monuments historiques (en particulier l'église Saint Julien et l'hôtel Gouin) et une écriture contemporaine.

Les aménagements futurs doivent permettre de favoriser la réalisation d'une stratification urbaine actuelle tout en respectant celles de son histoire du XXe siècle.

2.11.2. JUSTIFICATIONS DES OPTIONS D'AMENAGEMENT

LA COMPOSITION URBAINE DE L'ENTREE NORD

La composition urbaine de cette entrée nord de la ville est un élément majeur du patrimoine de la Reconstruction. La prééminence de l'axe, la symétrie, les lignes de force des éléments de modénature horizontaux (bandeaux, corniches, faîtages), et les marqueurs urbains (le front nord donnant sur la place Anatole France, les portiques galeries abritant les commerces et le marquage des angles de la rue Nationale à l'aplomb des rues du Commerce et Colbert) semblent primordiaux.

Si, au fil de temps, les espaces ont été altérés, encombrés et dénaturés, plus que l'architecture actuelle, c'est l'esprit de celle-ci et surtout de sa composition qu'il faut reconnaître, préserver et mettre en valeur.

Si les portiques-galeries avec leurs ponts-promenades, leurs escaliers vers les quais de Loire (supprimés dans les années 1980) et les devantures commerciales à l'origine plus ouvertes sur les intérieurs d'îlots, relevaient d'une composition d'ensemble et d'un souci de détail remarquable de Pierre Patout, leur concepteur, au fil du temps, l'image s'est paupérisée au point que la notion de « l'une des plus belles entrées de France » prête à sourire.

Les constructions des deux îlots donnant sur les rues Colbert, du Commerce, Voltaire et Constantine, tout en appartenant à la composition générale, présentent elles aussi des dysfonctionnements, notamment coté intérieur des îlots où les rez-de-chaussée sont devenus des façades arrières, répondant davantage aux exigences d'un fonctionnement, qu'à la mise en valeur d'espaces libres, perçus visuellement comme publics car accessibles à tous.

LES EDIFICES MONUMENTAUX DES DEUX ILOTS

L'intérieur de l'îlot Ouest est occupé par l'école des Beaux-arts dont Pierre Boille fut l'architecte. Cet édifice est indéniablement, du moins pour son bâtiment principal dit « l'aquarium », un élément patrimonial de grande qualité à préserver et à réhabiliter, tout en respectant les volumes, les façades, les structures et les éléments principaux de la distribution intérieure.

L'intérieur de l'îlot Est est occupé par l'église Saint-Julien, les bâtiments conventuels restaurés ou reconstruits « à l'identique », le square Prosper Mérimée et un parking. Si la composition et l'aménagement de cet îlot correspondaient aux besoins et au goût de l'époque, force est de constater qu'aujourd'hui, l'aménagement paysager semble désuet et l'emprise de la voiture beaucoup trop importante.

Le long de la rue Colbert, l'immeuble à l'angle de la rue Nationale assurant la symétrie du portique galerie, altère la perception de l'église Saint-Julien et de ses abords. Il en est de même à l'intérieur de l'îlot, pour les arrières des bâtiments avec les batteries de garages à rez-de-chaussée. Le parvis de l'église Saint Julien encaissé de plus de trois mètres, beaucoup trop restreint, est prolongé au sud par un espace

mal défini. Plus à l'est, l'immeuble d'habitation le long de la rue Colbert est posé comme une clôture entre le jardin, le parking et la rue. Le long de la rue Voltaire, l'immeuble est peu qualitatif. Les appartements en double exposition, s'ouvrent à l'ouest sur le parking au chevet de Saint-Julien.

Pour ces deux îlots, plus que l'architecture c'est la composition qui prévaut et en particulier :

. leur fermeture totale et la continuité de l'axe très fort de la rue Nationale, dans l'esprit de la grande percée du XVIII siècle

. La présence pour ce qui est de l'îlot ouest, d'un « objet architectural » au centre (l'école des Beaux-arts) ainsi que de l'hôtel Gouin au sud-ouest

. La présence pour l'îlot est, de l'église Saint-Julien et de l'ensemble conventuel, intégré et mis en valeur dans le tissu de la Reconstruction.

C'est donc la notion de composition, d'alignement, de mise en scène des édifices et des cœurs d'îlots, qui est à prendre en compte.

2.11.3. LES PROPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Les références en bleu renvoient aux numéros portés sur le document graphique page suivante.

LES PROPOSITIONS POUR LES IMMEUBLES DU FRONT SUD DE LA PLACE ANATOLE FRANCE

Compte tenu de leur valeur patrimoniale, tant extérieure qu'intérieure (aspect urbain, architectural, composition de façade, décor intérieur quasiment conservé dans les circulations et logements, ces immeubles sont repérés dans la légende du document graphique du PSMV comme « immeuble ou partie d'immeuble à conserver au titre de son intérêt patrimonial » de type A (**1**).

Les toits les couronnant n'étaient pas prévus dans le projet d'origine de Pierre Patout. Ils ont fait l'objet à l'époque de la construction, de négociations. Si ce couvrement est acceptable sur la majorité de la composition, il est peu élégant sur les pavillons de tête marquant l'entrée de la rue Nationale (car beaucoup plus bas que ceux des immeubles marquant les angles des rue perpendiculaires à la rue Nationale). Nous proposons d'offrir la possibilité de modifier le volume de couverture de ces deux pavillons, en autorisant une surélévation, avec une forme de toit différente. Dans la légende du secteur sauvegardé, cela se traduit par un « M » précisant les modifications à apporter (**2**).

LES PROPOSITIONS POUR LA COMPOSITION AXEE ET LES PORTIQUES GALERIES DE PART ET D'AUTRE DE LA RUE NATIONALE

Les portiques-galeries (**3**) présentaient à l'origine un intérêt indéniable dans la composition, par leur ouverture sur les cœurs d'îlots et l'organisation des promenades en élévation, prolongées par de larges escaliers débouchant vers la Loire. Ces fonctions initiales ont aujourd'hui disparu. Les portiques-galeries sont par ailleurs très altérés et dans un état sanitaire médiocre. Ils contribuent cependant à préserver l'esprit de la composition originelle très affirmée de part et d'autre d'un axe majeur. Plusieurs éléments sont mis en scène constituant un espace marquant fortement l'entrée nord : la bibliothèque en avant front, le front bâti linéaire avec les deux pavillons de tête, les portiques galeries et l'arrière plan avec les pavillons des rues Colbert et du Commerce. C'est cette composition axée, la hiérarchie entre les éléments bâtis et le signal qui sont à préserver et à retrouver dans les propositions de requalification.

La reconstruction des portiques galeries, dans des gabarits sensiblement similaires, tout en reconstituant au nord, un marquage imposant de l'entrée du centre historique par des bâtiments nettement plus hauts, constituant un signal urbain fort (comme le proposait Patout sur certaines de ses esquisses), est indispensable.

LE FRONT EST DE LA RUE NATIONALE

Ce front doit être constitué du nord au sud :

. d'un ensemble haut (**3A**) de 4 et 7 étages au-dessus du socle commercial décrit ci-dessous, se prolongeant à cœur d'îlot sur le front nord de l'ancien cloître de l'abbaye Saint Julien (**3C**)

. d'un bâtiment à rez-de-chaussée, surplombant l'ancien cellier des moines, abritant le musée du vin (**3B**)

Ces deux ensembles seront liaisonnés par un portique galerie continu soulignant le socle commercial, positionné au même niveau que celui du front ouest de la voie. Les porteurs du portique galerie peuvent être intégrés au plan de la façade du socle commercial. La différence de hauteur des rez-de-chaussée, induite par la pente de la rue doit être maintenue comme c'est le cas sur l'ensemble des socles commerciaux de la rue Nationale, pour laquelle les débords sont généralement continus sur la longueur de chaque îlot. La saillie de ce portique, également identique sur les deux rives, doit être comprise entre 2,50 et 3 mètres.

Le bâtiment haut de la partie nord (3A) doit être composé :

. d'un socle commercial dont la hauteur est variable en fonction de la pente de la rue, et pouvant de ce fait, comporter deux niveaux accompagné d'un portique galerie en avancée tel que décrit ci-dessus,

. de quatre étages au-dessus de ce socle, dont l'alignement des façades est imposé sur trois cotés (trait rouge), ne pouvant pas dépasser la cote NGF de 72 mètres,

. d'une partie plus haute de trois étages (soit 7 au total) en débord du bâtiment principal au nord, dont les alignements de façades sont également imposés, ne pouvant pas dépasser la cote NGF de 81 mètres.

A l'est, l'accroche avec le pavillon d'angle des bâtiments de la Reconstruction pourra comporter quatre étages, afin de permettre des liaisons entre le pavillon de tête de l'immeuble existant et le nouveau. La hauteur de ce bâtiment d'accroche est dépendante de celle du pavillon. Dans le cas où son volume de couverture n'est pas modifié, elle sera limitée au niveau de sa corniche, avec une couverture en terrasse.

Au nord de l'ancien cloître, il est possible de réaliser une construction à un étage et attique (**3C**) (niveau compté à partir du niveau du sol du cloître), en remplacement de la partie reconstruite des bâtiments conventuels (en gris clair). Ce nouveau bâtiment pourra se prolonger au nord en jouxtant le bâtiment à quatre étages. L''alignement sud est imposé.

Le bâtiment haut de la partie nord (**3A**) doit trouver son symétrique dans celui du front ouest de la rue Nationale, afin de respecter la mise en scène urbaine de la voie, avec son jeu de rétrécissements, la largeur de la rue passant, entre la place Anatole France et l'hôtel de ville, de 39 à 18 mètres.

Le bâtiment formant socle implanté au sud en alignement de la rue Nationale (3B) comporte un alignement obligatoire dans la continuité du bâtiment 3A, afin d'assurer la cohérence de la rue Nationale. Au sud, l'angle est également imposé. Le portique galerie doit filer au même niveau que celui du bâtiment 3A. Coté sud, il peut avoir un débord moins important que le long de la rue Nationale.

Cette construction doit être couverte en terrasse. Ses parois peuvent être entièrement vitrées, afin de permettre la perception vers l'intérieur de l'îlot (cour de l'ancien cloître du couvent en contrebas de plus de quatre mètres). Les problèmes d'accessibilités engendrés par les différences de niveau dues à celui de l'extrados des voûtes de l'ancien cellier des moines, doivent être gérés à l'intérieur du bâtiment.

Il est par ailleurs envisageable de réaliser un passage piéton sous ce bâtiment, en limite sud de l'hôtel (3A) par exemple, afin d'assurer une liaison directe vers le musée de compagnonnage et les passerelles cernant le cloître décrites ci-dessous.

Au sud du bâtiment 3B, une terrasse d'environ sept mètres de large, en surplomb de l'ancien cloître, peut être aménagée, offrant des vues sur celui-ci. Elle pourra desservir, le cas échéant, une passerelle reconstituant sur les cotés ouest et nord la galerie disparue du cloître, et assurant l'accès au niveau du premier étage (par rapport au sol du cloître) des bâtiments 3B et 3C. A l'est, en adossement du bâtiment conventuel (musée du compagnonnage) la galerie pourrait se prolonger, mais sans accès possible au niveau du premier étage.



LE FRONT OUEST DE LA RUE NATIONALE

Ce front doit être constitué, du nord au sud, des différentes entités suivantes :

. Un ensemble haut (**3D**) de 4 et 7 étages au-dessus du socle commercial décrit ci-dessus, se prolongeant à cœur d'îlot par des constructions deux étages au-dessus du socle commercial (à partir du niveau de la rue Nationale) (**3E**). Des alignements sont imposés au nord, à l'ouest et partiellement au sud. Les bâtiments donnant sur la rue Nationale et la place Anatole France doivent être symétriques à ceux du front est de la rue Nationale, afin de respecter la mise en scène urbaine de la voie. Le socle commercial doit être souligné par le même portique galerie que celui de l'est et au même niveau. Les porteurs du portique galerie peuvent être intégrés au plan de la façade du socle commercial. L'accroche avec le pavillon d'angle des immeubles de la Reconstruction doit être également traitée comme à l'est.

. Un portique galerie ouvert (**3F**), permettant l'accès au cœur îlot, d'une largeur de 10 mètres, dont le niveau peut être supérieur à celui du portique galerie filant au niveau des socles commerciaux des bâtiments, tel que décrit ci-dessus pour les bâtiments du front est. Le niveau peut correspondre à celui du haut des baies du bâtiment principal de l'ancienne école des Beaux-arts.

. Des bâtiments dont la hauteur sera équivalente à celle des socles commerciaux à l'alignement de la rue Nationale, se prolongeant vers l'intérieur de l'îlot (**3G**). Toutefois, quelle que soit l'emprise de ces bâtiments, le portique décrit ci-dessus doit créer un alignement visuel continu le long de la rue Nationale.

.Des bâtiments à l'angle de la rue du Commerce (**3H**), à trois étages et attique sur rues et à deux étages en intérieur d'îlot au-dessus des socles commerciaux. Leur alignement est imposé au sud, à l'est et partiellement au nord. Le portique galerie doit filer au même niveau que celui du bâtiment 3D. Les porteurs du portique galerie peuvent être intégrés au plan de façade du socle commercial. Le niveau en attique peut être édifié dans le plan de la façade à l'alignement. Il devra être traité différemment des autres niveaux.

LES PROPOSITIONS POUR L'ILOT OUEST ET SES ABORDS

LES BATIMENTS LONGEANT LES RUES DU COMMERCE ET CONSTANTINE

Dans l'ancien plan de sauvegarde, ces immeubles pouvaient être conservés, améliorés ou remplacés dans leurs gabarits (**4**). Les analyses que nous avons réalisées nous amènent à proposer la possibilité de démolir, de modifier ou de reconstruire dans d'autres conditions ces deux ensembles immobiliers sans valeur patrimoniale. Ce sont la forme urbaine et les grands principes de composition qui doivent guider la démarche de recomposition. Dans cet esprit, des propositions d'implantations différentes des bâtiments doivent permettre d'assurer une certaine densification, s'inscrivant dans la logique du renouvellement de la ville sur elle-même.

Dans le document graphique du PSMV ces bâtiments sont donc classés dans la légende « immeuble ou partie d'immeuble pouvant être conservé, amélioré ou démoli », sur lequel se superpose la légende « emprise constructible maximale » et éventuellement une « limite imposée d'implantation de construction ». Ces dernières définissent les emprises de reconstruction et fixent les conditions de l'aménagement (gabarits et alignements). Des emprises de ce type sont également prévues dans les espaces libres du cœur d'îlot (**4A**).

Une attention particulière doit être apportée au traitement des abords immédiats de l'hôtel Goüin (**5**), en conservant des gabarits modestes.

L'ECOLE DES BEAUX-ARTS

L'école des Beaux-arts doit faire place au Centre d'art contemporain Olivier Debré, qui renforcera le rôle culturel de l'entrée nord du centre historique, redonnera une impulsion aux commerces et activités et confortera l'image qualitative et très active de cette « entrée de ville ».

Le bâtiment de Pierre Boille est constitué de deux parties : un volume majeur (dit « l'aquarium ») (**6**) haut, composé dans un esprit classique et réalisé avec une écriture architecturale de l'après-guerre, et un volume plus bas, s'étendant à l'ouest au nord du précédent (**7**).

S'agissant d'un ensemble composé d'un bâtiment de grande qualité architecturale(**6**), accompagné d'un volume plus ordinaire (**7**), toute évolution due au programme ou relevant d'exigences techniques, doit se traduire par une composition et une proposition architecturale compatibles avec la lecture de l'édifice, en portant une attention particulière au traitement des toits, visibles comme « cinquième façade ».

« L'aquarium » (**6**), visible depuis la rue Nationale, se positionne en réponse à l'église Saint-Julien (**8**). C'est un édifice majeur de la Reconstruction, à ce titre il doit être conservé, entretenu et amélioré, dans un esprit de restauration. La préservation de l'enveloppe du bâtiment, d'un certain nombre d'espaces intérieurs et d'éléments de structure semble d'évidence. C'est pourquoi il est proposé de le classer dans la légende du PSMV dans la catégorie « immeuble à conserver pour son intérêt patrimonial » de type B, qui impose la protection et la mise en valeur de l'enveloppe et d'éléments intérieurs ponctuels. Cette proposition est complétée par un « M », qui précise les conditions de modifications pour adapter le volume, portant sur :

. la reprise possible des menuiseries en bois ou en acier dans l'esprit des dessins d'origine, adaptées aux conditions techniques actuelles ;

. la mise en œuvre de dispositions permettant d'assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite ou l'accès aux sous-sols, qui peut amener à redessiner partiellement ou en totalité les perrons et à intégrer des rampes d'accès.

La partie arrière (**7**), est constituée d'un parallélépipède orienté est-ouest. Il est d'une facture architecturale moins intéressante, tout en restant dans l'écriture architecturale d'origine. Dans le document graphique, ce bâtiment est classé dans la légende « immeuble ou partie d'immeuble pouvant être conservé, amélioré ou démoli ».

Afin de répondre à des impératifs programmatiques, il est toutefois envisageable de le surélever partiellement, sans entrainer la démolition de la poutraison de la couverture mais en créant entre les poutres, des « caissons » plus hauts. Il peut également être remplacé, dans une emprise et un gabarit proches de l'existant, et avec un traitement d'une grande rigueur. Ce bâtiment doit constituer un accompagnement de « l'aquarium ». Qu'il soit conservé ou reconstruit, les percements et la « peau » du bâtiment doivent être en accord avec ceux de ce dernier, qui doit rester prédominant dans la perception d'ensemble.

LES PROPOSITIONS POUR L'ILOT EST ET SES ABORDS

L'EGLISE SAINT JULIEN ET SES ABORDS IMMEDIATS

L'église Saint-Julien (**8**), patrimoine majeur protégé au titre des monuments historiques, doit être réinscrite dans la scénographie urbaine de l'entrée nord du centre historique. Nous proposons d'offrir des possibilités de retraitement de ses abords, en augmentant la superficie du parvis, ce qui induit la démolition du bâtiment de l'angle sud-ouest, (**9**) sans reconstruction possible. Dans le PSMV, ce bâtiment est classé dans la légende «immeuble dont la démolition ou la modification peut-être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées », imposant la démolition sans reconstruction.

L'aménagement de l'accès au niveau bas (ancien cloître) doit tirer parti de cet espace dégagé, par un traitement généreux, qui doit permettre d'atténuer l'effet d'encaissement de l'église. Il convient d'organiser un jeu d'escaliers, de plateaux à différents niveaux et de rampes, liaisonnant également l'accès à l'église par le portail sud. La perception de l'édifice, particulièrement à partir du sud (rue Nationale), de l'ouest (rue du Commerce) et de l'est (rue Voltaire) en sera particulièrement valorisée, et l'accès à l'ancien cloître favorisé.

LES BATIMENTS LONGEANT LES RUES COLBERT ET VOLTAIRE ET LE CŒUR D'ILOT

A l'instar des bâtiments de l'îlot ouest le long des rues du Commerce et Constantine, les bâtiments des rues Colbert et Voltaire (**10**) peuvent être démolis et remplacés dans les conditions définies par le plan.

L'ensemble des bâtiments (**10**) est donc maintenu dans la légende « immeuble ou partie d'immeuble pouvant être conservé, amélioré ou démoli », sur laquelle se superpose la légende « emprise constructible maximale » et éventuellement une « limite imposée d'implantation de construction ». Ces dernières définissent les emprises de reconstruction et fixent les conditions de l'aménagement (gabarits et alignements).

Les rives sud et est de l'îlot, ainsi que son cœur (**10** et **11**), offrent des possibilités de recomposition d'ensemble, avec la mise en œuvre d'un projet d'aménagement urbain, répondant aux préoccupations actuelles : renouvellement de la ville sur elle-même, densification du tissu, amélioration du cadre de vie, mixité sociale et urbaine. Dans ce cadre, un ensemble de bâtiments se développe à l'intérieur de l'îlot, intégrant des espaces paysagers privatisés.

Il est également prévu une emprise constructible perpendiculaire au bâtiment du musée du compagnonnage (**11A**), sur 2 niveaux maximum, pouvant servir à son extension, à l'implantation d'un petit équipement du quartier ou à tout autre usage à vocation publique.

LES PROPOSITIONS POUR LES ESPACES LIBRES

Comme nous l'avons montré dans le diagnostic, les relations entre l'eau, le végétal, les jardins et la ville ont été, lors de la Reconstruction, au centre des réflexions. Toutefois, aujourd'hui, le traitement des espaces libres, en particulier à cœur d'îlots, est loin d'être à la hauteur des prétentions de la ville à l'époque. Ils se sont paupérisés, dégradés et offrent l'image d'espaces de service alors qu'ils devraient constituer les abords qualitatifs des édifices majeurs.

Dans l'ancien PSMV, ces espaces libres sont inscrits dans la légende « espaces soumis à prescriptions particulières ». Il existe également des espaces en blanc, inconstructibles. Les alignements d'arbres ont été systématiquement classés dans la légende « Espaces Boisés Classés ».

Dans le document graphique du PSMV révisé, l'ensemble des espaces libres des cœurs d'îlots, à l'exception de quelques surfaces au chevet de Saint Julien et d'une bande dans l'axe de l'hôtel Gouin, classés en « espace protégé à dominante végétale », a été porté dans la légende « espace à aménager ou à créer », laissant une latitude concernant la dominante minérale ou végétale de ces espaces libres, en fonction du programme d'aménagement envisagé.
Par ailleurs, l'orientation d'aménagement et de programmation générale concernant les espaces libres du présent document et le règlement dans son article, 13, précisent les conditions de ces aménagements (type de végétation, traitement des sols et en particulier perméabilité…).

Il est à noter que la légende « espaces boisés classés à conserver ou à créer » de l'ancien plan de sauvegarde a été supprimée dans le nouveau document. Les plantations à maintenir sont dorénavant classées dans la légende « composition ou ordonnance d'ensemble à préserver, à renforcer, à compléter ou à créer ». Dans les espaces libres des cœurs d'îlots, l'obligation de conserver des alignements d'arbres est donc levée, au profit d'aménagement dont les principes sont définis ci-dessous. Par contre, les alignement structurant la place Anatole france sont conservés et classés dans la nouvelle légende.

Au-delà des principes généraux, les orientations d'aménagement pas secteurs suivantes doivent être respectées :

. Le parvis et des abords de l'église Saint Julien : les propositions doivent d'une part assurer une perspective vers l'église, d'autre part marquer visuellement la délimitation de l'îlot. Ces principes doivent se traduire par la création d'un parvis à dominante minérale à l'angle des rues Nationale et Colbert tel que défini ci-dessus (chapitre : L'église Saint Julien et ses abords immédiats), constitué d'emmarchements

et de rampes (**12**) et le maintien d'un espace végétalisé cernant le cœur de l'église et accompagnant le cheminement nord/sud interne à l'îlot (**13**).

. Les espaces libres aux abords du Centre d'art contemporain Olivier Debré (**14**) : les propositions doivent tendre à « asseoir » le bâtiment, à le mettre en relation et en perspective avec la rue Nationale. Ces principes se traduisent par la création d'un large parvis situé dans l'axe de « l'aquarium », constitué d'emmarchement et de rampes, tout en conservant le portique galerie à l'alignement de la rue Nationale.

. Le traitement des arrières de l'hôtel Gouin, doit permettre la mise en valeur du bâtiment par un aménagement végétalisé dans son axe, tout en assurant les dessertes des équipements et des garages existants, en particulier du nouveau musée. Il convient également de prendre en compte l'axe visuel nord/sud vers la Loire.

. Dans les cœurs d'îlots, il doit être envisagé :
. la création de jardins structurés et composés, clairement délimités en fonction de leur statut (public ou privé) en particulier dans l'îlot est(**15**) ;

. l'organisation de perspectives et de cheminements, en relation avec l'environnement, les monuments majeurs et les quais de Loire (**16**). Les cheminements imposés sont matérialisés par la légende « liaison piétonne à conserver ou à créer ». D'autres peuvent être envisagés. Ils doivent être confortés par des plantations d'arbres de haute tige structurant l'espace.

LES PROPOSITIONS POUR LE STATIONNEMENT

La réalisation du tramway, la requalification des espaces publics d'entrée de ville, l'aménagement et la densification des îlots, vont entraîner de facto, la réorganisation du stationnement des véhicules, mais également des besoins nouveaux engendrés par l'augmentation du nombre de logements. Toutefois, le règlement du PSMV prévoit de limiter les stationnements nouveaux en considérant que la réalisation de parking relais accompagnant l'aménagement du tramway et la piétonisation de la rue Nationale inciteront à limiter les déplacements en voiture.

Afin de satisfaire aux besoins en stationnement pour les logements (nouveaux et existants déplacés) il pourra être envisagé :

. l'augmentation de la capacité du parking à gestion concédée, sous la place Anatole France

. la réalisation d'un parking enterré dans le cadre du réaménagement de l'îlot est.

Ces aménagements doivent prendre en compte les découvertes éventuelles faites lors des fouilles archéologiques. Les éventuels vestiges doivent être maintenus sur site et intégrés dans le projet. Les espaces paysagers de surface doivent recevoir une épaisseur de terre suffisante, en fonction du type et de la taille des plantations envisagées (voir article 13 du règlement).

ANNEXE : L'ETUDE THERMIQUE REALISEE PAR L'AGENCE LOCALE DE L'ENERGIE (ALE) DANS LE SECTEUR SAUVEGARDE

1. RAPPEL DE LA DEMARCHE

Les textes suivants sont extraits de l'étude réalisée par l'ALE 37 : « Révision du Plan de sauvegarde et de mise en valeur de la Ville de Tours Synthèse des bilans thermiques sur 12 logements, Mars 2013 »

Dans le cadre des Plans climat de la Ville de Tours et de la Communauté d'agglomération Tour(s)plus et de la révision du règlement du secteur sauvegardé, l'Agence locale de l'énergie d'Indre-et-Loire a entrepris une démarche expérimentale de bilans thermiques sur 12 logements du centre ancien. L'objectif de cette expérimentation était de déterminer les performances thermiques des logements, puis de simuler différents types de travaux d'amélioration énergétique, afin d'estimer les gains énergétiques possibles après travaux.

L'échantillon de logements a été construit de manière à cibler essentiellement les catégories les plus représentées (entités anciennes pré-XIXe, entités XIXe - première moitié du XXe) et les logements en bon état sanitaire. Cet échantillon étant restreint, les conclusions de l'expérimentation sont néanmoins à prendre en compte avec prudence.
Des visites ont été réalisées, accompagnées généralement d'images thermiques, et de mesures de température et d'hygrométrie. Des bilans thermiques et simulations ont été ensuite exécutés à l'aide de l'application informatique Dialogie.

Echantillonnage des logements visités

(Données : atelier Blanc-Duché, étude du PSMV)

La Ville de Tours dispose de 2 849 fiches recensant les caractéristiques de l'ensemble des bâtiments du secteur sauvegardé. Ceux-ci sont classés en 7 catégories :

1. Entité ancienne ayant subi peu de transformations
2. Entité ancienne ayant subi des transformations (30% des bâtiments du secteur)
3. Entité ayant subi des transformations majeures (20% des bâtiments du secteur)
4. Entité XIXe et première moitié XXe à valeur patrimoniale (25% des bâtiments du secteur)
5. Entité de la reconstruction d'après-guerre
6. Entité récente jusqu'en 1975
7. Entité récente d'après 1975.

Une sélection a été réalisée à partir des deux critères suivants : l'appartenance a une catégorie dominante (2, 3 et 4, mentionnées ci-dessus) et un bon état sanitaire. Nous n'avons pu retenir que les logements de propriétaires occupants, la Ville de Tours ne disposant que du nom de ceux-ci (et pas du nom des éventuels locataires) pour l'envoi des courriers les invitant à faire partie de l'échantillon. Nous avons recueilli l'accord de 12 propriétaires pour effectuer des visites. Les visites ont été effectuées entre le 16 janvier et le 27 novembre 2012.

Outils employés pour les bilans thermiques

. Le Bilan thermique simplifié

Pour effectuer les bilans, trois outils complémentaires ont été utilisés :

· le logiciel DIALOGIE® pour le bilan thermique simplifié

· La thermographie infrarouge de façades

· Des mesures de température et d'hygrométrie afin d'observer le comportement réel des bâtiments lorsque les conditions climatiques le permettaient.

Pour chaque logement un « bilan thermique simplifié » a été réalisé à l'aide du logiciel DIALOGIE. Celui-ci est utilisé par les Espaces info énergie pour permettre d'identifier les solutions à envisager pour réduire les consommations d'énergie et améliorer le confort des logements étudiés. Les informations suivantes sont nécessaires au calcul d'un « bilan thermique simplifié » :

. Les généralités de l'habitation : altitude du lieu, année de construction, surface habitable, forme du bâti, nombre de niveaux, hauteur sous plafond.

. L'occupation et le mode de vie des habitants.

. La composition des parois : sol du rez-de-chaussée, planchers intermédiaires, murs extérieurs, toiture.

. Les ouvertures : fenêtres, portes fenêtres, portes, fermetures et volets.

. L'aération et la ventilation : exposition au vent de la maison, système de ventilation.

. Le chauffage : les habitudes de chauffage, le système de chauffage, les émetteurs, la régulation.

. La production d'eau chaude sanitaire / l'énergie solaire.

. Les consommations annuelles d'énergie, le prix des abonnements.

Lorsque les conditions météorologiques le permettaient, le coefficient de conductance du mur a pu être mesuré avec un u-mètre. Cette mesure a permis de réduire l'incertitude sur la résistance thermique des murs étudiés, sachant que les bâtiments anciens peuvent posséder des murs dont la constitution est difficile à estimer à première vue.
Après un calcul des déperditions et des apports, on obtient une estimation des besoins énergétiques du logement répartis par poste de consommation et par type d'énergie. Nous avons pu ensuite simuler à l'aide du logiciel la réalisation de travaux d'amélioration d'efficacité énergétique (variantes). Pour cette étude, les variantes concernant l'isolation (parois, toiture, plancher) ont généralement utilisé les résistances thermiques nécessaires à l'obtention du crédit d'impôts. La simulation a été réalisée dans l'état actuel du bâtiment, selon les données que les propriétaires ont fourni lors de la visite.

. La thermographie infrarouge

Les images prises au moyen d'une caméra thermique permettent de repérer les pertes de chaleur d'un bâtiment, au niveau des murs, menuiseries et toitures, et d'en déduire la qualité de leur isolation. Ces thermographies ont été effectuées le matin, durant les mois de janvier et février 2012, avec des températures avoisinant les 0°C. Tous les logements étaient donc chauffés à ce moment-là. La différence importante entre la température extérieure et la température à l'intérieur de ces bâtiments a permis de très bien visualiser les éventuelles pertes de chaleur.

. Les mesures de température et d'hygrométrie

Nous avons également utilisé des capteurs de mesures de température et d'hygrométrie sur certains logements. Ces capteurs donnent des indications quant au comportement du bâtiment par rapport à son système de chauffage et de ventilation. En effet, il existe un décalage plus ou moins grand entre le moment où un bâtiment commence à être chauffé et l'atteinte de la température de consigne : cela révèle en partie l'inertie du bâtiment. De même, il faut un certain temps pour évacuer la vapeur d'eau produite dans le logement (douche, cuisine...) : cela révèle l'utilité et l'efficacité d'un système de ventilation.

2. LES RESULTATS

Les résultats par élément

Changement de fenêtre

En moyenne, un changement de fenêtres du simple vers le double vitrage permet d'économiser 29 kWh/m²/an (en énergie finale), soit un **gain de 13% sur les consommations énergétiques.**

Isolation du plancher

Nous avons simulé la consommation des bâtiments après des travaux d'isolation de planchers (10cm de laine de bois et 6cm de polystyrène, R=5 m².k/w). En moyenne, isoler un plancher permet d'économiser 21 kWh/m²/an, soit une **amélioration du ratio énergétique de 10%.**

Isolation de la toiture

L'ensemble des toitures étant en ardoise, nous avons réalisé une simulation pour des travaux d'isolation de la toiture avec 24cm de laine de bois (R=6 m².k/w). **La moyenne des gains est de 40 kWh/m²/an, soit un gain énergétique de 25%.**

Changement de chaudière

En moyenne, **changer de chaudière permet d'abaisser de 13% le ratio énergétique du bâtiment** (soit une réduction d'environ 29 kWh/m²/an en énergie finale). On remarque toutefois que le logement 5 réduit de 34% son ratio grâce à une nouvelle chaudière. Ceci s'explique par l'ancienneté de la chaudière en place.

Installation d'une ventilation

Un changement de menuiseries rend le plus souvent nécessaire l'installation d'une ventilation afin d'assurer un bon renouvellement de l'air intérieur et une bonne régulation de l'humidité relative afin d'éviter toute condensation à l'intérieur du logement.

L'installation d'une ventilation simple flux hygro B permet de réduire de 7% en moyenne la consommation d'énergie du bâtiment (soit une réduction d'environ 19 kWh EF/m²/an).

Isolation par l'intérieur

La plupart des logements n'ont pas de parois isolées (nous avons d'ailleurs pu mesurer la résistance thermique de celles-ci dans certains cas). Nous avons donc réalisé une simulation pour estimer la consommation d'énergie après la pose d'une isolation par l'intérieur (entre 11 et 14 cm de laine de bois, R>3,7 m².k/w).
L'isolation par l'intérieur permet de réduire de 34% en moyenne le ratio énergétique du bâtiment (environ 74 kWh EF/m²/an).

Isolation par l'extérieur

Le calcul d'une isolation par l'extérieur des bâtiments a été effectué, bien que cette solution ne soit généralement pas compatible avec la conservation de la valeur architecturale du bâtiment. Cette solution permet néanmoins, par rapport à une solution d'isolation par l'intérieur, de ne pas réduire la surface habitable, de garder l'inertie thermique du bâtiment et de traiter efficacement l'ensemble des ponts thermiques. Nous avons donc réalisé une simulation pour évaluer la consommation énergétique des logements après ces travaux (20cm de laine de bois, R>5 m².k/w).

L'isolation par l'extérieur permet de réduire de 42% en moyenne le ratio énergétique du bâtiment (soit une réduction d'environ 91 kWh EF/m²/an en moyenne). Prise individuellement, cette solution est logiquement la plus efficace de toutes les solutions.

Récapitulatif des solutions étudiées élément par élément

Les simulations élément par élément montrent que les gains énergétiques seraient produits, par ordre décroissant, et en % d'économies d'énergie de la façon suivante :

. Isolation des murs par l'extérieur : 42%

. Isolation des murs par l'intérieur : 34%

. Isolation de la toiture : 25%

. Changement de chaudière : 13%

. Remplacement du simple vitrage par du double vitrage : 13%

. Isolation du plancher : 10%

. Ajout d'une ventilation : 7%.

Les gains générés par l'isolation des murs et de la toiture engendrent en moyenne, les économies d'énergie les plus importantes. Par ailleurs, même si la capacité des doubles vitrages à améliorer l'efficacité énergétique est moindre, un changement de fenêtre permet de gagner en étanchéité. Ceci est un avantage puisque l'étanchéité apporte un confort thermique et acoustique non négligeable (pas de courant d'air froid, effet de surface froide moins important).

Lorsque tous ces éléments sont mobilisés sur un logement (avec le choix d'une isolation par l'extérieur, et non par l'intérieur), le gain énergétique serait de –64%, soit quasiment une division par trois des besoins énergétiques. La moyenne de la classe énergétique des logements étudiés passerait ainsi de la lettre « E » à la lettre « C ». Par ailleurs, l'étiquette « gaz à effet de serre » moyenne des logements gagnerait 2 classes, de « E » à « C ».