MINISTERE DE LA CULTURE ET DE LA COMMUNICATION - DRAC CENTRE

VILLE DE TOURS

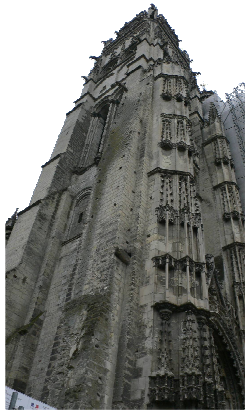
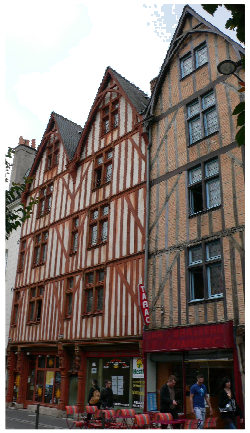
PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR

RAPPORT DE PRESENTATION

PARTIE 3 :
LES CHOIX RETENUS POUR LE PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR

Arrêté Préfectoral du 06 février 2014




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

A.LA PRISE EN COMPTE DES DEMARCHES SUPRA COMMUNALES ET DES OBJECTIFS DU PADD 7

1. INSCRIPTION DU SECTEUR SAUVEGARDE DANS LES DEMARCHES SUPRA COMMUNALES 8

1.1. LE CONTEXTE SUPRACOMMUNAL 8

1.2. LES PROCEDURES SPECIFIQUES 9

1.2.1. LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH) 9
1.2.2. LE PLAN DE DEPLACEMENTS URBAINS (PDU) 9
1.2.3. LE SDAGE 10
1.2.4. LE PATRIMOINE MONDIAL DU VAL DE LOIRE 10
1.2.6. LE PLAN DE PROTECTION DE L'ATMOSPHERE 12

2. DECLINAISON DES ORIENTATIONS DU PADD ET REPONSES APPORTEES PAR LE PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR 13

2.1. ORIENTATION 1 : TOURS, CŒUR D'UNE METROPOLE ACTIVE ET ATTRACTIVE 14

2.1.1. CONFORTER LA DYNAMIQUE ECONOMIQUE, NOTAMMENT TERTIAIRE, EN PROMOUVANT L'INNOVATION ET LA FORMATION 14
2.1.2. RENFORCER L'IDENTITE METROPOLITAINE EN VALORISANT LES POTENTIELS CULTURELS, SPORTIFS, EVENEMENTIELS, TOURISTIQUES ET URBAINS . 15

2.2. ORIENTATION 2 : TOURS, VILLE DES MOBILITES DURABLES 16

2.2.1. ORGANISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN EN COHERENCE AVEC L'AMELIORATION DE L'OFFRE DE TRANSPORTS COLLECTIFS 16
2.2.2. REEQUILIBRER L'USAGE DES ESPACES PUBLICS AU PROFIT DES MOBILITES NON POLLUANTES 17
2.2.3. RENFORCER LES ECHANGES ENTRE QUARTIERS ET L'ACCES AUX SERVICES ET AUX EQUIPEMENTS 18

2.3. ORIENTATION 3 : TOURS, VILLE D'ACCUEIL ET DE MIXITE 19

2.3.1. DEVELOPPER UN PROJET URBAIN FONDE SUR LA MIXITE ET LA PROXIMITE 19
2.3.2. REPONDRE A TOUS LES BESOINS EN LOGEMENT 20
2.3.3. FAVORISER L'ACCUEIL ET LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES ECONOMIQUES DANS LES TISSUS URBAINS 22

2.4. ORIENTATION 4 : TOURS VILLE DE LOIRE ET DE L'HARMONIE URBAINE 23

2.4.1. VIVRE EN HARMONIE AVEC LES FLEUVES 23
2.4.2. RENFORCER LA DEMARCHE DE PROJET URBAIN D'INSERTION POUR RENOUVELER ET ETENDRE LA VILLE 24
2.4.3. CONFORTER LA TRAME VERTE POUR PROMOUVOIR LA BIODIVERSITE ET LES PRATIQUES COLLECTIVES 24

B. LA STRATEGIE D'AMENAGEMENT DU SECTEUR SAUVEGARDE 27

1. LES ENJEUX SOCIO-ECONOMIQUES PORTES PAR LE PSMV 28

1.1. UN CADRE GENERAL : VERS UN « ECO-CENTRE PATRIMONIAL » 28

1.1.1. L'AMBITION D'ASSUMER, EN CENTRE VILLE, LES OBJECTIFS GENERAUX QUI SONT AFFECTES AUX ECO-QUARTIERS, ET NOTAMMENT : 28
1.1.2. L'AMBITION D'APPLIQUER CETTE APPROCHE « ECO-CENTRE » DE MANIERE COHERENTE MAIS DANS UNE LOGIQUE CONFORTEE DE « MULTI-QUARTIERS ». 29

1.2. QUATRE « PROJETS » POUR STRUCTURER CETTE AMBITION D'ECO-CENTRE 30

1.2.1. UN PROJET DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET CULTUREL : *« LES SAVOIR-FAIRE AUTOUR DES PATRIMOINES ET DE L'INNOVATION »* 30

1.2.2. UN PROJET DE QUALIFICATION ET DE VALORISATION DES ESPACES PUBLICS : « *LES NOUVELLES MOBILITES ET LA REAPPROPRIATION PUBLIQUE* » 35
1.2.3. UN PROJET DE DIVERSIFICATION RESIDENTIELLE : *« L'ADAPTATION A DES EVOLUTIONS D'USAGE, LA MIXITE DE PROXIMITE ET LA DENSIFICATION »* 40
1.2.4. UN PROJET EXEMPLAIRE ET INCITATIF DE SOBRIETE ET D'EFFICACITE ENERGETIQUE : *« LA REDUCTION DES CONSOMMATIONS ET LA DIVERSIFICATION »* 44

2. LA RECONNAISSANCE ET LA PROTECTION DU PATRIMOINE 46
2.1. RAPPEL DES OBJECTIFS DE PROTECTION 46
2.2. LE PATRIMOINE BATI 47
2.2.1. L'EVOLUTION DES MESURES DE PROTECTION 47
2.2.2. LES CRITERES DE PROTECTION DU PATRIMOINE BATI 47
2.2.3. LES CATEGORIES DE PROTECTION REGLEMENTAIRE D'IMMEUBLES 48
2.2.4. JUSTIFICATION DU CHOIX DE CLASSEMENT DES IMMEUBLES DANS LES CATEGORIES « TYPE A » OU « TYPE B » 49
2.2.5. PATRIMOINE BATI ET ADAPTATION AUX MODES DE VIE 52
2.3. LE PATRIMOINE PAYSAGER 53
2.3.1. L'EVOLUTION DES MESURES DE PROTECTION 53
2.3.2. LES CRITERES DE PROTECTION DU PATRIMOINE PAYSAGER ET URBAIN 54
2.3.3. LES CATEGORIES DE PROTECTION REGLEMENTAIRE DES ESPACES LIBRES 54
2.3.4. JUSTIFICATION DU CHOIX DE CLASSEMENT DES ESPACES LIBRES 58

3. RESTRUCTURATION ET RENOUVELLEMENT URBAIN 62
3.1. LES CONDITIONS GENERALES DE RENOUVELLEMENT URBAIN DU TISSU PATRIMONIAL 62
3.1.1. LES INTERVENTIONS SUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES 62
3.1.2. LES POSSIBILITES OFFERTES POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES (ARTICLES US. 6 A 10) 63
3.1.3. L'ARCHITECTURE DES CONSTRUCTIONS (ARTICLE US.11) 65
3.2. LES CONDITIONS PARTICULIERES TRADUITES DANS LES «ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION» 67

C. LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DU PSMV 69

1. LE DOCUMENT GRAPHIQUE ET LA LEGENDE 70
1.1. LES LIMITES 70
1.2. IMMEUBLES SOUMIS A LA LEGISLATION RELATIVE AUX MONUMENTS HISTORIQUES 70
1.2.1. IMMEUBLES BATIS 70
1.2.2. IMMEUBLES NON BATIS (ESPACES LIBRES) 70
1.3. IMMEUBLES BATIS REGLEMENTES AU TITRE DU PSMV 71
1.3.1. IMMEUBLES OU PARTIES D'IMMEUBLES A CONSERVER AU TITRE DE LEUR INTERET PATRIMONIAL 71
1.3.2. IMMEUBLES OU PARTIES D'IMMEUBLES POUVANT ETRE CONSERVES, AMELIORES OU DEMOLIS 72
1.3.3. IMMEUBLES OU PARTIES D'IMMEUBLES DONT LA DEMOLITION OU LA MODIFICATION PEUT ETRE IMPOSEE A L'OCCASION D'OPERATIONS D'AMENAGEMENT PUBLIQUES OU PRIVEES 73
1.3.4. IMMEUBLES DEVANT FAIRE L'OBJET D'UNE MODIFICATION (M) 74

1.3.5. GABARIT A MAINTENIR (G) 74
1.3.6. DISPOSITIONS DE COHERENCE URBAINE 74
1.4. CONDITIONS PARTICULIERES DE CONSTRUCTIBILTE 75
1.4.1. ESPACES EN BLANC 75
1.4.2. EMPRISES CONSTRUCTIBLES MAXIMALES (ECM) 75
1.4.3. LIMITE IMPOSEE D'IMPLANTATION DE CONSTRUCTION 75
1.5. IMMEUBLES NON BATIS REGLEMENTES AU TITRE DU PSMV (ESPACES LIBRES) 76
1.5.1. ESPACES A MAINTENIR NON BATIS 76
1.5.2. ESPACES PROTEGES A DOMINANTE MINERALE OU VEGETALE 76
1.5.3. ESPACES A REQUALIFIER OU A AMENAGER 77
1.5.4. LES PLANTATIONS REMARQUABLES 77
1.5.5. LIAISON OU PASSAGE PIETON A MAINTENIR, A RESTITUER OU A CREER 78

2. LES DISPOSITIONS DU REGLEMENT 79

A. LA PRISE EN COMPTE DES DEMARCHES SUPRA COMMUNALES ET DES OBJECTIFS DU PADD

1. INSCRIPTION DU SECTEUR SAUVEGARDE DANS LES DEMARCHES SUPRA COMMUNALES

Source : PLU complété par les données spécifiques au PSMV

Le projet de développement et d'aménagement durable de Tours (PADD), tout en répondant à des problématiques locales, tient compte des enjeux de territoire à l'échelle communautaire et intègre les objectifs liés à la mise en œuvre des politiques sectorielles et des plans/programmes évoqués dans les diagnostics (partie 1) du présent rapport de présentation.

Il s'inscrit par ailleurs dans les principes de développement durable développés dans l'article L.121-1 du code de l'urbanisme et visant :

-L'extension (ou densification pour le PSMV) et le renouvellement urbain,

- La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale,

- L'utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux.

Si les deux premiers objectifs ont un impact direct sur le secteur sauvegardé, qui y répond au travers de son document graphique et de son règlement, le dernier objectif ne le concerne que peu.

1.1. LE CONTEXTE SUPRACOMMUNAL

Tours constitue le cœur de la communauté d'agglomération et s'affirme comme un maillon fort du futur Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT). La ville constitue également l'un des pivots du réseau Val de Loire. C'est en croisant ces différentes échelles que se conçoit, dans le cadre du PLU, le projet de la ville avec pour ambitions :

- de conforter son statut métropolitain,

- d'exercer sa pleine responsabilité territoriale en termes d'animation et de structuration à l'échelle de l'aire urbaine : le département dans son ensemble a besoin d'une métropole rayonnante pour bénéficier d'un effet d'entraînement et irriguer ses pôles secondaires,

- de répondre aux besoins immédiats des habitants et d'améliorer leur cadre de vie au quotidien.

Le comité syndical du Syndicat mixte de l'agglomération Tourangelle (SMAT) portant le SCoT a, par délibération du 25 janvier 2013, arrêté le projet de SCoT.

On constate les concordances entre le projet communal, celui du secteur sauvegardé et les enjeux stratégiques du SCoT en termes :

- de recherche de qualité à travers le projet de renouvellement urbain et ses orientations d'aménagement favorisant une structure urbaine harmonieuse riche de ses spécificités,

- de volonté de changer les pratiques de mobilité avec le renforcement et la mise en cohérence des politiques de transports publics.

1.2. LES PROCEDURES SPECIFIQUES

Le projet de la ville et celui du secteur sauvegardé prennent en compte et traduisent les procédures et politiques sectorielles ainsi que les plans et programmes de portée supérieure.

1.2.1. LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH)

Le PADD intègre dans ses options stratégiques les enjeux du programme local de l'habitat seconde génération. Le secteur sauvegardé s'attache à s'insérer dans le cadre fixé.
Le potentiel de renouvellement identifié (cf. « Orientation 3 : Tours, ville d'accueil et de mixité - Répondre à tous les besoins en logements") permet de satisfaire les objectifs de production annuelle sur la période 2011-2016, soit 675 logements par an.
Une partie de ces logements, certes peu importante mais stratégiquement essentielle, peut être trouvée à l'intérieur du secteur sauvegardé, dans le cadre des « emprises constructibles » inscrites au document graphique et de la constructibilité cadrée par le règlement.

La volonté de diversifier les formes, les tailles et les statuts des logements est destinée à permettre :

- de satisfaire les besoins des habitants et de répondre ainsi à la diversité des situations que peuvent rencontrer les ménages et par là-même d'améliorer la fluidité du parcours résidentiel à l'intérieur du parc communal et communautaire,

- de favoriser notamment l'implantation des familles et de poursuivre l'adaptation du parc en tenant compte des tendances lourdes de l'évolution des caractéristiques de la population,

- de faciliter un meilleur équilibre sociodémographique.

TRADUCTION DANS LE PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR

Dans le secteur sauvegardé, il est possible de répondre à cet objectif de diversification des logements, par des programmes de réhabilitation et de construction neuve de tailles très variables, que permettent le document graphique et le règlement.

1.2.2. LE PLAN DE DEPLACEMENTS URBAINS (PDU)

Le Plan de déplacements urbains de l'agglomération tourangelle, arrêté par le comité syndical su SITCAT (Syndicat intercommunal des transports en commun de l'agglomération tourangelle) le 11 avril 2013, s'attache à poser les principes d'une politique structurante croisant mobilité et urbanisme. Tout en épousant la structure de fond de l'agglomération, il se propose d'en infléchir à terme les déséquilibres et les dysfonctionnements ou les tendances préoccupantes. Il veille enfin à une mise en cohérence des différents documents qui touchent à l'organisation urbaine.

Ainsi, la mise en œuvre du PDU, dans ses objectifs de « construire la ville des courtes distances » vise notamment :

- la maîtrise de l'étalement urbain, générateur de flux automobiles croissants, en promouvant un urbanisme qui favorise les alternatives à la voiture,

- la diminution de la part de la voiture dans les déplacements, en organisation l'urbanisation du territoire autour des transports collectifs,

- le renforcement des centralités existantes pour limiter la dilution urbaine et favoriser les déplacements de proximité, notamment, les circulations douces.

TRADUCTION DANS LE PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR

Les grands axes du projet de développement de Tours souscrivent à ces objectifs. Le secteur sauvegardé s'inscrit également dans cette logique, il est en effet traversé du nord au sud par la première ligne de tramway.

***1. L'intensification urbaine dans le corridor du tramway** et la valorisation du potentiel de renouvellement en zone urbaine agglomérée participent à mettre en cohérence l'urbanisation et les déplacements en favorisant notamment le rapprochement géographique des fonctions urbaines (développement de la densité dans les secteurs de grande mixité).*

***2. La valorisation des transports collectifs** avec la mise en circulation en 2013 de la première ligne du tramway, ainsi que la réorganisation du réseau bus d'une part, et le développement de l'intermodalité d'autre part, constituent des leviers performants pour limiter la part de l'utilisation du véhicule individuel dans les déplacements. A cela s'ajoute une modulation des règles de stationnement avec l'instauration de normes inférieures dans le corridor du tramway.*

***3. Le renforcement des itinéraires de circulations douces** et le développement de services autour du vélo contribuent à apaiser les pratiques de villes et participent à renforcer le bouquet des mobilités durables.*

Par ailleurs le règlement du secteur sauvegardé, comme celui du PLU, impose des normes de stationnement pour les 2 roues et favorise les espaces partagés, en particulier dans les rues étroites du centre historique.

1.2.3. LE SDAGE

La gestion de l'eau dans toutes ses dimensions reste un objectif majeur pour la ville, réaffirmé dans l'orientation 4 du PADD "Ville en harmonie avec les fleuves" et tel que précisé dans la partie 4 du rapport de présentation ("mise en valeur et évaluation environnementale").

Il s'agit notamment, par l'application stricte du PPRI, de limiter la vulnérabilité des biens et des personnes sachant que dans le secteur sauvegardé, l'essentiel du potentiel d'accueil de nouveaux ménages se localise en dehors de la zone inondable.

Il s'agit également de poursuivre les efforts mis en œuvre pour assurer la qualité et la durabilité de la ressource (périmètre de protection, travaux sur les réseaux, interconnexion, sensibilisation à la gestion économe de l'eau…). L'utilisation du Cénomanien n'est prévue qu'en cas de pollution de la Loire nécessitant l'arrêt du pompage dans la nappe alluviale. Ce dispositif s'inscrit pleinement dans l'objectif fixé par la mesure 7C5 du SDAGE, visant à limiter les prélèvements dans le cénomanien.

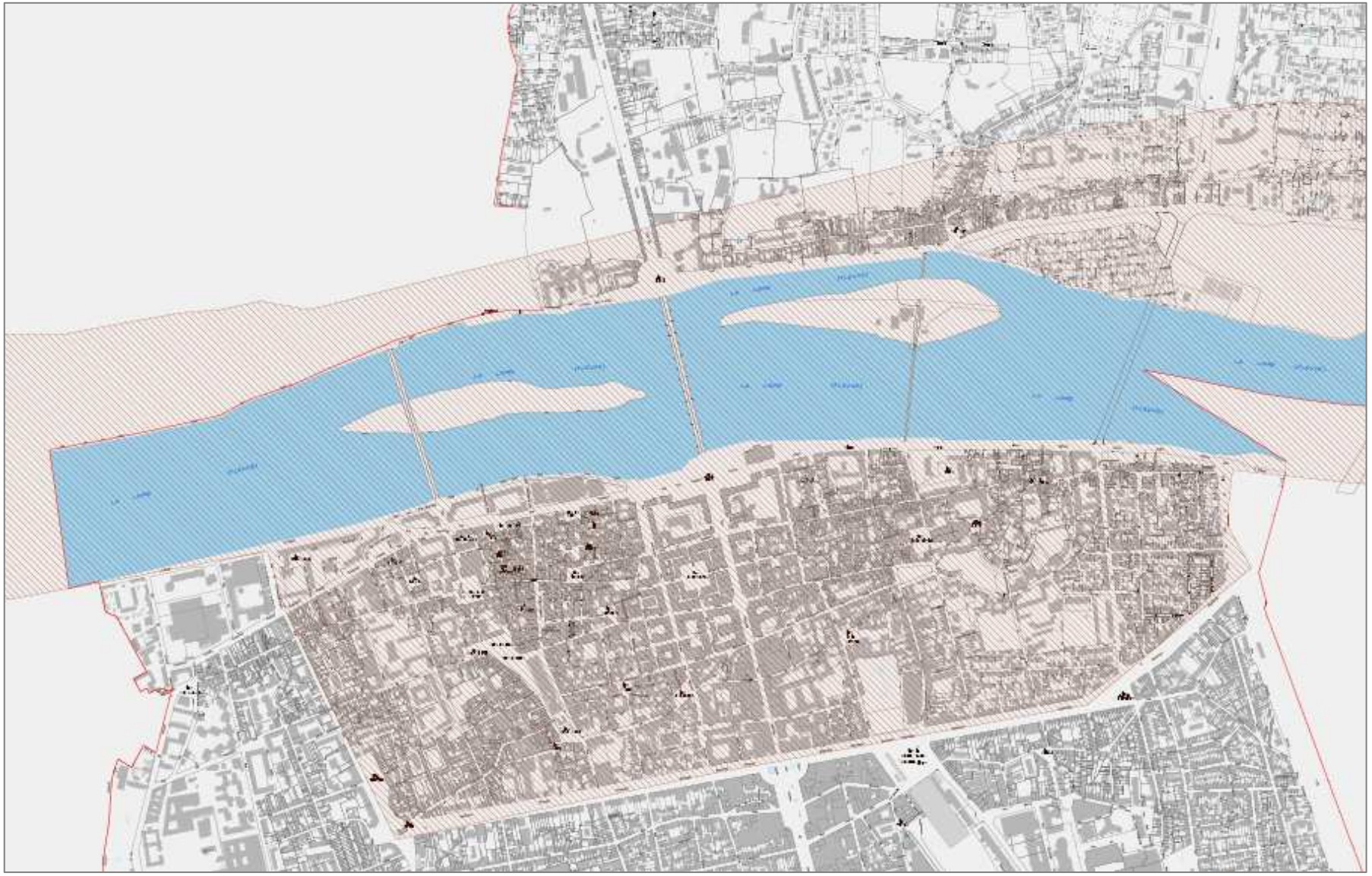
1.2.4. LE PATRIMOINE MONDIAL DU VAL DE LOIRE

Le périmètre classé au patrimoine mondial UNESCO sur la commune de Tours comprend :

- les quais et les coteaux en rive droite de la Loire, en dehors du secteur sauvegardé,

- les secteurs anciens au sud de la Loire délimités par les boulevards Heurteloup, Béranger et la rue Léon Boyer, entièrement inclus dans le secteur sauvegardé.

Ville ligérienne, reconnue pour son ordonnancement, sa lisibilité, la qualité de sa trame bâtie, ses caractéristiques géographiques, Tours affiche une volonté ferme d'entretenir et de cultiver son identité. L'extension très importante du secteur sauvegardé, avec les exigences en termes de qualité patrimoniale qu'implique cette démarche, en est l'expression la plus significative.



Périmètre UNESCO

TRADUCTION DANS LE PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR

Dans le PLU et le secteur sauvegardé lui-même, la compatibilité avec le plan de gestion du Val de Loire peut s'apprécier à travers les points suivants :

- Pour répondre aux enjeux de valorisation du patrimoine (urbain et paysager), de perméabilité visuelle et fonctionnelle des coteaux ainsi qu'aux objectifs d'organisation du développement urbain, *des orientations d'aménagement et de programmation ont été définies dans le PLU, selon l'article L123-1 du Code de l'Urbanisme, dans les grandes propriétés situées sur les coteaux ayant un potentiel de mutabilité. Elles définissent les principes d'urbanisation de ces espaces : principes d'implantation des constructions, formes urbaines et typologies à favoriser, perméabilité et cônes de vue à préserver, masses boisées à conserver et réseau de circulation douce. Cette démarche doit permettre d'assurer des réciprocités de vues cohérentes de part et d'autre de la Loire, des coteaux nord au centre urbain dense couvert par le secteur sauvegardé au sud.*
En vis-à-vis direct avec le centre historique et donc le secteur sauvegardé, les espaces concernés assurent à ce dernier un « écrin paysager » de qualité.

- Pour contribuer à la préservation et à la valorisation du patrimoine bâti et paysager, *le PLU a identifié, au titre de l'article L123-1-7 du Code de l'Urbanisme, des immeubles présentant un intérêt architectural et/ou historique ainsi que les immeubles formant des séquences architecturales intéressantes inclus dans le périmètre classé du Val de Loire, notamment sur les quais et les coteaux de la rive droite. Ces immeubles sont soumis dans l'article 11 du règlement du PLU, à des dispositions spécifiques permettant leur conservation et leur restauration.*
Le PLU a également identifié des éléments paysagers et prescrit des dispositions destinées à les protéger et à les mettre en valeur. Ces éléments concernent aussi bien des arbres isolés, des espaces arborés sur domaine privé ou public, des plantations d'alignement sur voirie, en particulier le long des quais de la Loire qui participent à la valorisation du paysage ligérien.

Le secteur sauvegardé, dans son emprise, traite au travers de sa légende spécifique portant sur les immeubles bâtis et les espaces libres, l'ensemble de ces thèmes, dans une logique de préservation et de mise en valeur affinée par rapport au PLU.

- En matière d'insertion des nouveaux équipements notamment ceux liés à la production des énergies renouvelables*, le règlement du secteur sauvegardé prévoit, dans son article 11 sur l'aspect des constructions, des dispositions propres aux panneaux solaires pour assurer leur intégration d'une part, dans les constructions existantes, en fonction de leur intérêt architectural et de leur position dans l'environnement urbain, d'autre part dans les constructions nouvelles en exigeant leur prise en compte dès la phase du projet.*

- Pour maitriser l'étalement urbain*, le secteur sauvegardé favorise le renouvellement urbain dans le centre, desservi par des transports en commun performants, en particulier à l'intérieur du « corridor du tramway ». L'intégration dans le document graphique « d'emprises constructibles », ainsi que la possibilité offerte par le règlement de construire dans les espaces libres existants non protégés au plan de sauvegarde ou en remplacement de bâtiments sans intérêt patrimonial dans ce sens. De même, les exigences en matière de places de stationnement dans les opérations de réhabilitation ou nouvelles ont été réduites.*

1.2.6. LE PLAN DE PROTECTION DE L'ATMOSPHERE

Le plan de protection de l'atmosphère a été approuvé le 16 novembre 2006 avec pour objectif de diminuer la présence de certains polluants dans l'air (le dioxyde d'azote et les composés organiques volatiles).

Le PADD notamment dans sa volonté de développer les modes de déplacements les moins polluants à travers la promotion des circulations douces (piétons et vélos) et la mise en œuvre d'un système performant de transports collectifs contribue à l'amélioration de la qualité de l'air.

Cette démarche s'établit en cohérence avec certains axes du plan climat de l'agglomération.

2. DECLINAISON DES ORIENTATIONS DU PADD ET REPONSES APPORTEES PAR LE PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR

En application du décret n°2007-452 du 25 mars 2007, relatif aux secteurs sauvegardés, et modifiant le code de l'urbanisme, les relations entre le PLU et le PSMV sont explicitées. Ce dernier doit, dans son rapport de présentation, justifier sa compatibilité avec le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du plan local d'urbanisme (PLU).

La municipalité s'est fixée, pour établir son PADD, les grandes orientations suivantes. Dans le présent chapitre, seuls les axes de ces orientations ayant un impact sur le secteur sauvegardé, correspondant soit à des « actions » situées dans son emprise, soit à des « politiques » à l'échelle de la ville sont retenus. Ils sont indiqués en italique ci-dessous.

ORIENTATION 1 : Tours, cœur d'une métropole active et attractive

- Conforter la dynamique économique, notamment tertiaire, promouvoir l'innovation et la formation
- Renforcer l'identité métropolitaine en valorisant les potentiels culturels, sportifs, événementiels, touristiques et urbains
- Développer l'accessibilité et s'inscrire dans les réseaux à différentes échelles.

ORIENTATION 2 : Tours, ville des mobilités durables

- Organiser le développement urbain en cohérence avec l'amélioration de l'offre de transports collectifs
- Rééquilibrer l'usage des espaces publics au profit des mobilités non polluantes
- Adapter les voies et les entrées à leur contexte urbain
- Renforcer les échanges entre quartiers et l'accès aux services et équipements.

ORIENTATION 3 : Tours, ville d'accueil et de mixité

- Développer un projet urbain fondé sur la mixité et la proximité
- Répondre à tous les besoins en logements
- Favoriser l'accueil et le développement des activités économiques dans le tissu urbain et au sein des zones d'activités attractives.

ORIENTATION 4 : Tours, ville de Loire et de l'harmonie urbaine

- Ville en harmonie avec les fleuves
- Renforcer la démarche de projet urbain d'insertion pour renouveler et étendre la ville
- Conforter la trame verte pour promouvoir la biodiversité et les pratiques collectives
- Préserver l'agriculture de proximité.

2.1. ORIENTATION 1 : TOURS, CŒUR D'UNE METROPOLE ACTIVE ET ATTRACTIVE

Source : PLU complété par les données spécifiques au PSMV

Le positionnement interrégional de l'agglomération tourangelle constitue son principal atout dans un contexte concurrentiel. Il doit permettre de ne pas être dépendant uniquement de l'orbite parisienne et de proposer d'autres produits que les principaux pôles du Grand Ouest.

La course au positionnement métropolitain se joue à la fois sur un développement économique dynamique et sur la capacité à présenter des fonctions urbaines génératrices d'une qualité de vie. Ce statut doit s'entretenir avec des fonctions supérieures, renouvelées, adaptées comme l'université, le tertiaire supérieur, la culture…

2.1.1. CONFORTER LA DYNAMIQUE ECONOMIQUE, NOTAMMENT TERTIAIRE, EN PROMOUVANT L'INNOVATION ET LA FORMATION

Seule une grande agglomération qui possède une université, des équipements de haut niveau et un marché de l'emploi structuré est susceptible d'attirer des entreprises des secteurs stratégiques et internationaux. Spécialisée dans les activités tertiaires et possédant de nombreux atouts dans le domaine des transports, de l'information, de la finance, du commerce industriel, de la recherche et de la formation, l'agglomération doit saisir cette opportunité pour construire un espace économique structuré et garant de sa dynamique de métropole interrégionale. C'est bien à partir du développement de ces domaines d'excellence que doivent s'organiser la valorisation et la bonification du tissu économique local.

Le renforcement de l'assise économique est également conditionné par la poursuite de l'amélioration fonctionnelle de l'agglomération, une meilleure gestion de la croissance urbaine, la maîtrise des déplacements et le maillage du territoire local et communautaire par les équipements culturels, de sports et de loisirs.

Le projet tel qu'il est mis en œuvre aujourd'hui s'articule à partir des actions déclinées comme autant de réponses aux enjeux suivants :

- **Des enjeux de positionnement**

· La valorisation des atouts spécifiques.
· Le développement des filières d'excellence (l'investissement dans l'économie de la connaissance, la recherche…).

- **Des enjeux pour l'emploi**

· Des créations d'emplois pérennes.
· Une réflexion avec les organismes de formation pour améliorer l'employabilité du bassin d'emplois.
· Une insertion par l'économique.

- **Des enjeux économiques**

· L'enrichissement du tissu économique de nouvelles activités à valeur ajoutée et l'amélioration des synergies entre les entreprises du territoire.

- **Des enjeux urbains**

· L'intégration de l'activité économique dans le tissu et le paysage urbain, afin d'améliorer la qualité de vie des salariés et des habitants, la vitalité des commerces et de produire plus de mixité du territoire communautaire.

TRADUCTION DANS LE PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR

*Le PSMV conforte cette orientation, en particulier en affirmant la volonté d'**un projet renouvelé de développement économique et culturel** pour le centre s'articulant autour du maintien et du développement d'activités, avec des traductions en matière d'emploi mais aussi en matière de positionnement : travail particulier sur l'innovation et l'excellence dans le domaine des « savoir-faire ».*

Le quatrième enjeu, l'enjeu urbain, a par contre, un impact important sur le secteur sauvegardé puisque celui-ci inclut le cœur le plus actif de l'agglomération. Ainsi par exemple, le PADD préconise de conforter l'intégration de l'université et les établissements d'enseignement supérieur dans le tissu urbain, en offrant de nouveaux sites d'implantation, cette orientation s'est traduite par des échanges avec le gestionnaire de l'université, afin de définir des potentialités de développement sur site.

Le PSMV prend par ailleurs en compte l'aspect socio-économique, au travers de son « projet urbain » spécifique.

2.1.2. RENFORCER L'IDENTITE METROPOLITAINE EN VALORISANT LES POTENTIELS CULTURELS, SPORTIFS, EVENEMENTIELS, TOURISTIQUES ET URBAINS

Garantir une qualité de vie hors du commun est une ambition essentielle du projet de l'agglomération tourangelle. L'humain doit être au cœur de toutes les problématiques d'un développement durable. Pour cela, les différents pans du territoire qui structurent l'agglomération doivent composer un ensemble bien articulé. Dans chacun d'eux, l'habitant doit trouver un niveau élevé de services afin d'améliorer les conditions d'existence citadine dans tous les espaces de l'agglomération. La mixité dans ces territoires, la qualité des formes urbaines et la cohérence de la politique des déplacements sont alors des objectifs récurrents à développer. Chaque centre doit, à son échelle, être vecteur de dynamisme et protéger des concurrences stériles. Il doit être porteur des fonctions et des équipements correspondants à sa place dans l'organisation urbaine globale pendant que les fonctions rares seront rendues facilement accessibles par une structuration des moyens de transport.

Un projet équilibré est un projet qui permettra d'atteindre ces deux ambitions.

Faire de Tours et de son agglomération une métropole interrégionale et améliorer le cadre de vie à l'échelle de l'agglomération sont deux objectifs qui s'enrichissent mutuellement au sein d'un cycle qu'il faut entretenir pour atteindre un développement équilibré et pérenne. Un compromis subtil est donc à rechercher afin que la métropolisation ne se fasse pas aux dépens de l'amélioration de la qualité de vie ou inversement, quitte à maîtriser les rythmes des évolutions. Tout projet d'agglomération, global ou sectoriel, doit aujourd'hui s'inscrire dans ce processus.

Dans cette perspective et tel que le suggère le PADD, les signaux métropolitains doivent être entretenus. Au-delà des grandes fonctions administratives et universitaires, ils concernent les domaines aussi divers que : la production architecturale (référente), la programmation, l'animation et la reconnaissance culturelle, le rayonnement intellectuel (congrès…), l'attractivité touristique.

TRADUCTION DANS LE PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR

*Le secteur sauvegardé inclut la grande majorité des équipements culturels de la commune. L'ambition affichée dans le PADD de **« promouvoir la diversité et l'ouverture culturelle »** se traduit dans le secteur sauvegardé, par l'affirmation de conserver et renforcer l'offre culturelle, dont l'action phare est l'implantation du Centre d'Art Contemporain Olivier Debré à l'emplacement de l'actuelle école des Beaux-arts. Le projet d'aménagement des ilots nord de la rue Nationale, ayant débouché sur la modification de l'ancien secteur sauvegardé a permis, avant l'aboutissement de la révision/extension, de définir les conditions de mise en œuvre rapide de cet équipement culturel.*

*La thématique du tourisme se traduit par l'objectif suivant dans le PADD : **« conforter la porte d'entrée touristique de la Touraine** ». Il est proposé de poursuivre la valorisation du patrimoine urbain par une politique d'embellissement des espaces publics, thème très largement étudié dans le secteur sauvegardé, qui a vocation à se prononcer sur les grandes options d'aménagement et de mise en valeur.*
Toutefois, l'axe majeur impactant le secteur sauvegardé pour la thématique tourisme porte sur la création des « conditions pour développer l'offre hôtelière en veillant à ce que les nouvelles structures participent au projet urbain global ».

Dans le secteur sauvegardé, le projet d'aménagement des îlots nord de la rue Nationale comporte, entre autres, la réalisation de deux hôtels. Comme pour le Centre d'Art Contemporain Olivier Debré, la modification de l'ancien secteur sauvegardé approuvé en mai 2012 a permis, avant l'aboutissement de la révision/extension, de définir les conditions de mise en œuvre de ces équipements hôteliers.

*Enfin, l'ambition du PADD visant de **« faire du projet urbain un levier de l'identité métropolitaine »,** se traduisant par la réalisation de projets et de signaux urbains forts, porteurs de l'identité de Tours et de l'ensemble de la Touraine dans le corridor du tramway et en bord de Loire, verra sa concrétisation dans le secteur sauvegardé, au travers du projet d'aménagement des ilots nord de la rue Nationale et de son environnement immédiat.*

2.2. ORIENTATION 2 : TOURS, VILLE DES MOBILITES DURABLES

Source : PLU complété par les données spécifiques au PSMV

Conformément à l'article L.121-1 du Code de l'urbanisme, le PLU de Tours détermine les conditions permettant d'assurer la maîtrise des besoins de déplacement et de circulation automobile. Le secteur sauvegardé prend en compte ces données et s'inscrit dans la même logique.
Même si, tel que le montre le diagnostic du PLU (cf. Chapitre 2 du diagnostic), les déplacements automobiles ne représentent que 44% des 500.000 déplacements quotidiens, la ville souhaite poursuivre les actions et utiliser tous les leviers visant à développer les autres modes (les transports collectifs et les circulations douces). Elle souhaite également organiser la production urbaine de telle sorte qu'elle serve cet objectif (organiser la ville des proximités).
Cette volonté de diversification s'inscrit naturellement dans les axes prioritaires du plan climat visant à limiter les gaz à effet de serre, participe à la mise en œuvre du PDU et notamment du schéma directeur cyclable de l'agglomération.

2.2.1. ORGANISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN EN COHERENCE AVEC L'AMELIORATION DE L'OFFRE DE TRANSPORTS COLLECTIFS

Il s'agit de placer l'habitant dans un véritable univers de choix où le renforcement de la performance des réseaux de transports collectifs est susceptible de créer une alternative crédible et efficace face à l'utilisation "naturelle" de la voiture particulière. Ce dispositif s'accompagne par ailleurs d'une adaptation des règles de stationnement et du développement de l'intermodalité. Mais il s'agit également d'affirmer la cohérence urbaine et territoriale en établissant les liens nécessaires entre la desserte en TC et le renouvellement urbain.

- **Faire du corridor du tramway l'axe préférentiel du développement urbain**

L'arrivée du TCSP constitue un axe stratégique pour la promotion des transports collectifs. C'est pourquoi le PADD l'affiche comme le maillon fort d'une nouvelle chaîne de déplacements.
Le tracé de la première ligne emprunte naturellement la colonne vertébrale Nord/Sud de la ville (axe Tranchée Grammont), en traversant le secteur sauvegardé, dessert les quartiers de l'Europe et du Sanitas, la gare pour valoriser l'intermodalité et irrigue le grand projet urbain du quartier des 2 Lions. Dans sa partie Nord, il dessert le lycée Vaucanson.
Au-delà de la "performance transport", l'insertion du tramway peut constituer un levier puissant d'accélération du renouvellement urbain,

ainsi que de recomposition et de valorisation de l'espace public.
Le PADD établit donc clairement les interactions et les logiques de complémentarité à mettre en place entre le développement urbain et l'organisation des déplacements. Le corridor du tramway s'impose donc naturellement comme l'un des espaces préférentiels de renforcement de l'intensité urbaine sur la base de programmes mixtes (habitat/activités/services).

- **Accompagner le redéploiement du réseau de transports collectifs**

L'offre articulée et performante de transport collectif ne repose pas uniquement sur la première ligne de tramway. La recomposition en amont du réseau de bus classique constitue un axe majeur d'une offre de déplacement reconfigurée avec la mise en service progressive de la première ligne à haut niveau de service (BHNS).

- **Diversifier et articuler les offres de mobilités collectives**

Agir sur les déplacements, c'est se donner également les moyens d'agir sur toutes les autres formes de mobilités et d'anticiper les conséquences notamment sur la gestion de l'espace public.
C''est, dans cette perspective, que le PADD préconise d'élargir la palette des offres des mobilités collectives ou partagées en agissant notamment en direction de l'auto-partage ou de l'intermodalité (notamment billettique).

TRADUCTION DANS LE PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR

*Pour ce qui est du premier objectif : **« Faire du corridor du tramway l'axe préférentiel du développement urbain »,** le PADD veut favoriser l'accueil d'habitants et d'activités dans les secteurs desservis par ce nouveau transport en commun, par en particulier, une densité accrue. Il est à noter que la densité et la mixité sont déjà très importantes dans le corridor du tramway traversant le secteur sauvegardé, soit de part et d'autre de la rue Nationale. Elles se verront toutefois nettement renforcées au travers du projet d'aménagement des îlots nord de la rue Nationale, comportant des emprises constructibles permettant la restructuration de ces îlots, avec des programmes mixtes (équipements, commerces, logements, activités).*

***L'accompagnement et le redéploiement du réseau des transports collectifs** aura un impact majeur sur le traitement des grands axes est-ouest : au nord sur les quais et au sud sur les boulevards, inclus dans le secteur sauvegardé. Les conditions de l aménagement de ces axes sont clarifiées dans les « Orientations d'aménagement et de programmation», du Plan de sauvegarde et de mise en valeur, établies en application de l'article L-123-1 du code de l'urbanisme.*

*Enfin, **la diversification et l'articulation des offres de mobilité** induira, dans le secteur sauvegardé, de ménager sur l'espace public, des lieux d'implantation, dont l'impact paysager devra être particulièrement étudié (partage de l'espace public).*

2.2.2. REEQUILIBRER L'USAGE DES ESPACES PUBLICS AU PROFIT DES MOBILITES NON POLLUANTES

L'attractivité urbaine et la qualité du cadre de vie s'apprécient notamment à travers les moyens mis en œuvre pour limiter les sources de nuisances (nuisances sonores, pollution atmosphérique). Elles s'évaluent également à travers l'aménagement de l'espace public et la part dévolue aux modes doux et au plan d'embellissement. L'ensemble aboutissant à "pacifier" l'urbain et développer des pratiques de ville plus conviviales et sécurisées (donner la priorité aux modes les plus lents et vulnérables).

Dans cette perspective, le PADD rappelle ces priorités d'action dans les domaines suivants :

- **Apaiser les axes routiers**

Depuis plusieurs années, le plan d'embellissement et les projets de réaménagement d'espaces publics ont poursuivi les mêmes buts : limiter l'emprise réservée à l'automobile, notamment dans les quartiers centraux, partager la voirie en favorisant les transports collectifs et les circulations douces, améliorer le traitement paysagé.

Plusieurs artères majeures de l'agglomération, constituant des voies d'accès principales vers les centres urbains, ont bénéficié d'un programme d'aménagement. Cette politique va être poursuivie notamment pour permettre l'insertion du tramway et plus globalement pour limiter les nuisances liées au trafic automobile.

- **Adapter l'offre de stationnement**

Le meilleur partage de l'espace public passe également par une politique ciblée et adaptée en matière d'offre de stationnement. C'est pourquoi, le PADD se donne pour objectifs à la fois de diversifier (en fonction des situations locales) les formes, les modalités et les règles.

- **Développer les itinéraires de circulations douces**

Le diagnostic a montré que la part des déplacements doux (piétons, vélos) dans le volume total des déplacements variait en fonction des lieux et des organisations urbaines. La géographie locale avec notamment les coteaux et les pentes associées constituent des contraintes fortes. Toutefois, la promotion de ces modes non polluants reste une priorité du PADD et les résultats enregistrés depuis quelques années sont encourageants ; dus à la fois au développement des infrastructures (réalisation de pistes cyclables, élargissement des zones 30…) et des services.

TRADUCTION DANS LE PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR

Ces trois priorités d'action sont au cœur des réflexions portant sur l'aménagement des espaces publics du secteur sauvegardé, en proposant de réduire la place de la voiture et de favoriser la mixité d'usage.

*Pour ce qui est de **l'apaisement des axes routiers**, les axes suivants sont identifiés dans le PADD comme porteurs du « plus grand potentiel d'apaisement » :*
. Les boulevards Heurteloup et Béranger, car ils bénéficient d'une importante desserte en bus,
. La rue des Tanneurs, pour les nuisances routières pesant sur les riverains.

Les conditions d'aménagement de ces axes sont clarifiées dans les « Orientations d'aménagement et de programmation », du Plan de sauvegarde et de mise en valeur, établies en application de l'article L-123-1 du code de l'urbanisme.

*Pour ce qui est de **l'adaptation de l'offre de stationnement** le PADD préconise de s'appuyer sur « un projet global de stationnement qui doit se traduire par une gestion du stationnement adaptée aux besoins des usagers (pendulaires, visiteurs, habitants). Il convient ainsi de diversifier l'offre (parc de proximité, parc-relais, stationnement payant sur voirie, parking en ouvrage…), sans augmenter le nombre global de places de stationnement dans le centre-ville et d'appliquer une politique tarifaire en conséquence (tarifs résidents longue durée, tarifs visiteurs courte durée,… »).*
La proposition de ne pas augmenter l'offre globale de places de stationnement en centre ville a un impact direct sur l'aménagement de l'espace public…

*Enfin, **le développement des itinéraires de circulation douce** implique la prise en compte des continuités dans le secteur sauvegardé, tout en adaptant les aménagements aux spécificités du centre historique, en adéquation avec les enjeux patrimoniaux.*

2.2.3. RENFORCER LES ECHANGES ENTRE QUARTIERS ET L'ACCES AUX SERVICES ET AUX EQUIPEMENTS

Développer la ville des mobilités durables c'est créer les conditions d'une réelle attractivité des modes doux (piéton, vélo) en prenant en compte, le plus en amont possible, ce type de déplacement.

Il s'agit donc d'agir à la fois sur le réseau :

- une nouvelle voie doit être traitée en espace mixte ou intégrer une emprise réservée,

- les effets de coupures doivent être atténués par la création de nouveaux franchissements.

Mais il s'agit également d'intervenir sur la forme et l'organisation urbaine globale en rapprochant les fonctions et en établissant des perméabilités pour mettre la ville et les quartiers à l'échelle du piéton.
L'aménagement de l'espace public ainsi que la recomposition de l'enveloppe bâtie au niveau des espaces de transition entre les différents secteurs urbains (qui font souvent défaut) sont essentiels pour assurer une meilleure lecture des trajets et continuités inter-quartiers.

TRADUCTION DANS LE PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR

Ces objectifs on un impact direct sur l'aménagement des espaces publics du secteur sauvegardé. Il s'agit de faire cohabiter des usages très variés, dans un espace contraint, avec l'objectif majeur d'assurer la mise en valeur de « l'écrin patrimonial » que constitue l'espace public pour les bâtiments patrimoniaux qui les bordent.

Le règlement du secteur sauvegardé vise à rendre le traitement de l'espace public le plus sobre possible, à réduire au maximum les émergences, à assurer la fluidité des circulations douces et à permettre le partage de l'espace.

2.3. ORIENTATION 3 : TOURS, VILLE D'ACCUEIL ET DE MIXITE

Source : PLU complété par les données spécifiques au PSMV

Conformément à l'article L.121-1 du Code de l'urbanisme, le PLU de Tours détermine les conditions permettant d'assurer la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain. Il œuvre également pour une utilisation équilibrée des espaces par la promotion d'une politique volontariste de renouvellement urbain préservant la trame verte et bleue de la ville et allégeant la pression sur les espaces non bâtis de l'agglomération.

Dans le respect de ces principes, le PADD fixe trois objectifs majeurs :

- développer un projet urbain fondé sur la mixité et la proximité,
- répondre à tous les besoins en matière de logement,
- favoriser l'accueil et le développement des activités économiques dans les tissus urbains et au sein des zones d'activités les plus attractives.

Le secteur sauvegardé, doit également s'inscrire dans cette logique, tout en tenant compte des spécificités patrimoniales des différents ensembles urbains qui le composent.

2.3.1. DEVELOPPER UN PROJET URBAIN FONDE SUR LA MIXITE ET LA PROXIMITE

- **Privilégier le développement urbain dans la ville constituée**

Tours, métropole interrégionale, doit exercer sa pleine responsabilité territoriale en termes d'accueil de populations et d'activités. C'est pourquoi au regard de son statut, la ville affiche comme axe prioritaire la poursuite et l'intensification de sa croissance urbaine. Cet objectif s'inscrit dans un cadre particulier.

Une partie de la ville et du secteur sauvegardé est localisée dans le val inondable ce qui implique la stricte application du plan de prévention des risques naturels d'inondations (PPRI) et de poursuivre les actions visant à limiter la vulnérabilité des biens et des personnes face aux risques et à garder dans la mémoire collective la réalité de cet aléa.

La Loire et ses espaces riverains, dont l'emprise du secteur sauvegardé est inscrite au patrimoine mondial de l'Unesco ce qui implique un

processus maîtrisé d'entretien et de valorisation du cadre bâti en concordance avec les objectifs du plan de gestion. (cf. 3.4 Tours ville de Loire et de l'harmonie urbaine).

L'enveloppe urbaine de la ville est aujourd'hui définie

Le diagnostic a montré que les sites de développement de la commune sont strictement définis et contenus dans une enveloppe urbaine dont on connaît les contours en fonction de la volonté de la commune de préserver une armature d'espaces naturels et agricoles et d'appliquer le PPRI. Il apparaît indispensable de maîtriser les conditions de mise en œuvre d'une politique de renouvellement urbain en identifiant et en définissant les conditions de restructuration des sites supports de la croissance urbaine communale dans ce contexte de quasi absence de foncier disponible pour une croissance urbaine en extension.

C'est pourquoi, les choix exprimés dans le PADD sont destinés à gérer au mieux les besoins d'espace en s'attachant à promouvoir un processus d'intensification urbaine à l'intérieur de l'enveloppe bâtie et à poser comme ligne directrice de la politique d'aménagement de "faire grandir la ville de l'intérieur".

Si à l'intérieur du secteur sauvegardé, les grandes emprises constructibles sont quasi inexistantes, il convient toutefois de s'interroger sur les potentialités d'aménagement et de densification, même très ponctuelles, confortant la logique du PADD.

- **Encourager la mixité des fonctions dans les espaces urbains, maintenir, conforter, développer les activités commerciales, de service et l'offre de proximité**

La politique de renouvellement urbain menée à l'échelle de la ville conduit, par voie de conséquence, à alléger la pression sur le socle agronaturel de l'agglomération et participe ainsi au maintien de la cohérence territoriale à grande échelle. Mais elle permet également de corriger les effets du zoning qu'il soit économique, ou lié à des équipements ou de habitat à l'intérieur de la ville et concourt par la même à rapprocher les fonctions.

Dans cette perspective, le PADD se donne comme objectif de : "promouvoir le maintien de multiples polarités de proximité". Il s'agit de préserver et de développer les centralités et les différents niveaux de polarités existants. Le renforcement du maillage des commerces, des équipements, des services et des activités développe des pratiques urbaines de proximité qui peuvent impacter de manière positive sur le lien social et les déplacements.

TRADUCTION DANS LE PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR

Privilégier le développement urbain dans la ville constituée *a conduit à proposer des « emprises constructibles » destinées selon les cas :*

- à réaliser des « coutures urbaines » dans les secteurs ayant été déstructurés par des opérations de rénovation urbaine,

- à proposer l'aménagement de cœurs d'îlots sous occupés : alignements de garages, bâtiments précaires…

- à restructurer des espaces publics dilatés en permettant la réalisation de bâtiments nouveaux, comme place des Halles ou en bord de Loire par exemple.

Encourager la mixité des fonctions, maintenir, conforter, développer les activités commerciales, de service et l'offre de proximité *se traduit dans le PADD, par le confortement « du rôle de polarité commerciale d'agglomération et d'accueil de grands équipements de l'hypercentre » et par le maintien ou le développement d'une mixité de fonctions et d'une certaine densité le long d'axes majeurs, comme les boulevards Béranger et Heurteloup et le corridor du tramway.*

Cette dimension est également prise en compte dans le PSMV.

2.3.2. REPONDRE A TOUS LES BESOINS EN LOGEMENT

L'agglomération, dans son ensemble, reste sur une dynamique d'accueil positive de population. Cela témoigne d'une attractivité liée à la

fois à la qualité du cadre de vie, à la présence de grands équipements publics (notamment l'université dans le secteur sauvegardé) et au maillage du territoire par un tissu économique diversifié pourvoyeur d'emplois.
Pour autant, cette attractivité peut révéler des disparités territoriales.
Ainsi, la production de logements se doit d'être ajustée quantitativement et ce en concordance avec les objectifs du PLH, mais elle doit également être adaptée dans sa typologie afin d'éviter les phénomènes de spécialisation et permettre des parcours résidentiels complets à toutes les échelles.

Il s'agit donc d'un axe majeur du PADD que de répondre à tous les besoins en logement ; l'ensemble impactant sur les grands équilibres démographiques et la programmation des équipements.

- **Promouvoir une offre de logement suffisante et attractive pour diversifier les parcours résidentiels**

- D'un point de vue quantitatif

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) adopté en juin 2011 a défini les objectifs de production à l'échelle de la communauté d'agglomération avec une répartition par commune.
Les estimations pour la période 2011-2016 font état d'une production globale de 9.432 logements dont 4.050 unités dévolues à la ville de Tours, soit une production annuelle de 675 logements qui s'inscrit dans la prolongation du rythme de production enregistré sur la période 2004-2009 (environ 683 logements en moyenne annuelle).

Tours constitue un maillon essentiel du futur PLH et les objectifs quantitatifs ont été définis en fonction de projections démographiques (méthode Omphale) et après analyse du potentiel de développement local.
Ainsi, la production à venir est liée à la valorisation du potentiel de renouvellement urbain et à la poursuite des grands projets urbains des 2 Lions et de Monconseil.

Les capacités théoriques résultant de la prise en compte des opérations en cours et de la mobilisation progressive du foncier à restructurer font état d'un potentiel de production de logements évalué à 7.500 unités, sur une période de 10 ans, ce qui permet de maintenir une dynamique urbaine au-delà de l'horizon du PLH seconde génération.
A cela s'ajoute, pour partie, le potentiel résultant d'une politique d'intensification urbaine à l'intérieur du corridor du tramway.

- D'un point de vue qualitatif

Le PADD pointe deux objectifs à intégrer :

Relever le double défi du vieillissement et de la durabilité

Les choix qui sont exprimés dans le PADD consistent à répondre aux besoins différenciés des habitants (personnes âgées notamment) par une production de logements adaptés s'appuyant notamment sur une programmation ajustée du logement locatif social (20% de la part totale de la production). Les personnes âgées ne constituent pas la seule cible. L'offre de logement et les différents segments du parc doivent également se révéler attractifs notamment en direction des familles. L'augmentation de la part des grands logements, de l'habitat intermédiaire et de la maison de ville peut constituer un frein à la tendance naturelle de migration d'une partie des familles en direction de la seconde couronne de l'agglomération où le foncier est plus accessible (en termes de coût et de stock).

Il faut adapter les formes d'habitat dans leur typologie pour tendre vers un équilibre démographique durable mais il est également nécessaire de faire le choix de matériaux et de techniques inscrivant la production en cohérence avec la nécessité de relever les grands défis environnementaux (économie de la ressource, qualité de l'air). Le renforcement de la performance énergétique des nouveaux bâtiments qui constitue l'un des axes stratégiques du plan climat de l'agglomération s'impose donc comme un objectif du PADD, sachant que l'effort doit également porter sur la réhabilitation du parc ancien. Ceci est essentiel dans le secteur sauvegardé.

Renforcer la mixité à toutes les échelles

La ville présente des quartiers avec des identités marquées générées par l'organisation urbaine et les types d'habitat. Cette diversité, à l'échelle de la ville, révèle parfois des spécialisations à l'échelle des quartiers tant dans la forme d'habitat qu'au niveau du statut social de l'habitant.

C'est pourquoi, le PADD rappelle l'objectif "d'introduire de la mixité là où les quartiers semblent trop homogènes".
Cette mixité sans altérer le particularisme dominant de la trame bâtie peut utilement être introduite à l'occasion des opérations ciblées de renouvellement. La programmation des typologies de logement doit y être déterminée de façon fine et ciblée.

TRADUCTION DANS LE PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR

Le secteur sauvegardé doit s'inscrire dans le processus ***d'offre de logements suffisante et attractive favorisant la diversification des parcours résidentiels*** *proposé par le PADD et* ***relever le double défi du vieillissement et de la durabilité****.*

Il est extrêmement difficile d'intervenir sur la promotion privée, afin d'éviter la mono production de petits logements destinés à une population étudiante peu exigeante et éphémère, qui est le lot du secteur sauvegardé. La maîtrise foncière publique, l'intervention de bailleurs sociaux comme l'obligation de réaliser un pourcentage de logements sociaux dans les opérations nouvelles ou de réhabilitation lourde à partir d'un seuil de surface défini, sont des outils pouvant influer sur le marché du logement.

Par ailleurs, la protection des bâtiments au titre du secteur sauvegardé peut permettre, si le patrimoine le justifie, d'intervenir sur la division des immeubles, ceci est particulièrement intéressant pour éviter par exemple, le morcellement de maisons, entraînant inévitablement, outre l'altération du patrimoine, des problèmes de fonctionnement et d'usage, en particulier des espaces libres comme les jardins.

Le second thème majeur pour le secteur sauvegardé, est celui de ***la prise en compte du développement durable et des économies d'énergie*** *dans le bâti ancien, au regard de ses spécificités et de sa valeur patrimoniale. Ce thèmes est abordé dans le secteur sauvegardé, en permettant notamment, la pose de panneaux solaires ou la réalisation d'isolation par l'extérieur, dans la mesure où cela ne porte pas atteinte au patrimoine et sous conditions.*

2.3.3. FAVORISER L'ACCUEIL ET LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES ECONOMIQUES DANS LES TISSUS URBAINS

L'attractivité d'une agglomération et d'une ville centre s'apprécie à travers la qualité de son cadre de vie, mais également dans sa capacité à maintenir un socle d'activités économiques créatrices d'emplois et diversifiant les fonctions urbaines. Mais cette mixité fonctionnelle doit s'accompagner d'une diversité spatio-fonctionnelle.

C'est pourquoi, le PADD se donne comme objectif majeur de développer les activités non nuisantes au sein des quartiers.
Il s'agit déjà d'une tendance très nette puisque l'emploi se localise au 2/3 en dehors de sites dédiés.
Pour autant, cette combinaison des fonctions doit être poursuivie et encouragée pour entretenir la vivacité des tissus urbains et développer les conditions d'exercice de pratiques de ville, mieux coordonnées et complémentaires.

TRADUCTION DES OBJECTIFS ET ENJEUX DANS LE PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR

Le chapitre « enjeux économiques portés par le PSMV » a fait de ce thème un axe prioritaire.

2.4. ORIENTATION 4 : TOURS VILLE DE LOIRE ET DE L'HARMONIE URBAINE

2.4.1. VIVRE EN HARMONIE AVEC LES FLEUVES

La ville de Tours est fortement marquée par sa géographie et en particulier par la présence sur un espace très restreint de deux grands cours d'eau : la Loire et le Cher. Avec leurs spécificités respectives, ils participent à créer l'identité Tourangelle.
C'est pourquoi, le PADD se donne pour objectif de mettre en valeur les multiples relations qui unissent la ville et ses habitants à l'eau tant en termes de composition urbaine, de valorisation patrimoniale que d'intégration du risque d'inondation.

- **Conforter la Loire dans sa fonction de catalyseur de l'identité paysagère et culturelle de la ville**

La Loire est l'un des supports de l'identité patrimoniale et culturelle de la ville.
Vecteur de paysages emblématiques (trame urbaine des quais, petit patrimoine lié au fleuve), elle constitue également un véritable espace d'animation. De nombreuses actions ont été engagées dans ce sens :

- développement de cheminements avec notamment la réalisation de l'itinéraire Loire à vélo, et l'aménagement d'une continuité piétonne en rive droite de la Loire,
- entretien des quais,
- développement de chantiers nautiques,
- promenade sur l'eau sur des embarcations typiques de la marine de Loire (toue, gabare),
- étude de navigabilité et conditions de franchissement du pont Wilson dernier point noir,
- animation des quais durant l'été avec "Tours sur Loire" (Guinguette dans le secteur sauvegardé).

Le PADD vise à renforcer et à développer ces différentes démarches en s'inscrivant dans les objectifs du plan de gestion du Val de Loire patrimoine mondial de l'Unesco. Ainsi, l'inscription d'une partie de la ville au titre des paysages culturels vivants doit guider l'aménagement qualitatif des espaces riverains de la Loire.

Divers aménagements seront de nature à conforter le statut patrimonial de fleuve et de son environnement :

- la réouverture du site Martinien de Marmoutier (et de ses fouilles archéologiques), qui doit constituer l'un des éléments clés du tourisme religieux, permettra d'animer la rive Nord/Est de la Loire tout en organisant de nouveaux cheminements doux,
- la mise en valeur de tous les accès au fleuve renforcera son inscription dans la trame urbaine et dans les usages de ses habitants : l'accessibilité à l'île Simon pourra entre autres être réétudiée,
- de nouvelles activités pourront confirmer la Loire dans son rôle d'espace structurant : évolution de la fonctionnalité des quais, étude sur la création d'un centre de ressources, pont habité…,
- les éléments du petit patrimoine Ligérien continueront d'être valorisés (escalier en pierre…).

TRADUCTION DANS LE PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR

Si la Loire est omniprésente dans les études du secteur sauvegardé, il est à noter qu'elle n'est pas incluse dans sa délimitation, ainsi qu'une partie des quais bas. Néanmoins, l'ensemble des actions définies ci-dessus s'inscrivent dans la logique de mise en valeur et d'aménagement proposés par le secteur sauvegardé, il conviendra donc d'assurer des compatibilités et des continuités de traitement par l'intermédiaire de projets transversaux.

2.4.2. RENFORCER LA DEMARCHE DE PROJET URBAIN D'INSERTION POUR RENOUVELER ET ETENDRE LA VILLE

Eu égard à la qualité du paysage urbain à travers la diversité de ses séquences bâties et naturelles, le PADD pose comme principe structurant de renforcer la démarche de projet urbain d'insertion pour cadrer les interventions sur le cadre bâti local.
Il s'agit donc d'utiliser tous les leviers permettant à la fois de valoriser la trame bâtie existante (secteur sauvegardé, la ville coteau, le noyau bâti ancien…) mais surtout de s'appuyer sur ces identités pour intégrer les développements urbains contemporains dans le cadre d'une politique maîtrisée d'intensification et de renouvellement urbain.

- **Valoriser le patrimoine dans un secteur sauvegardé élargi**

Diverses actions de protection et de valorisation de la trame bâtie vont être engagées à travers la mise en œuvre du PLU.
Toutefois, la grande qualité patrimoniale du centre historique de Tours a conduit en 2008, à étendre considérablement le périmètre du secteur sauvegardé, qui est passé de 90 à 155 hectares. Il s'agissait notamment, de s'inscrire dans la logique urbaine de la ville, en intégrant le tissu à l'intérieur de ses anciennes enceintes.
Le présent Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) se substitue au PLU.

- **Organiser et composer le développement urbain**

Le PADD marque la volonté de développer la structure urbaine en intelligence avec le milieu afin de mieux prendre en compte la typicité et la richesse des organisations bâties locales.
L'héritage et le cadre géographique doivent ainsi guider l'action pour respecter et révéler les identités locales.
Les développements urbains futurs devront ainsi intégrer ce patrimoine et tenir compte des fondements de l'urbanisme tourangeau.
Il ne s'agit pas dans les opérations d'aménagement d'imiter le passé, de verser dans le pastiche mais de garder les traces en adaptant l'urbanisme à l'évolution des modes de vie, en utilisant la technicité et les matériaux contemporains. Cette démarche est en soi, créatrice de diversité.
Les pratiques d'urbanisme doivent composer avec les traits essentiels et subtils du territoire qui sont garants de l'identité des lieux.
La démarche de projet urbain, d'insertion, doit s'imposer. Celle-ci repose sur l'analyse et sur la prise en compte de la spécificité des contextes (centre urbain, centralité de quartier, contexte de plateau, pied de coteau...).

Cette démarche s'avère particulièrement nécessaire pour intégrer les enjeux du renouvellement urbain.

TRADUCTION DANS LE PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR

Concernant le secteur sauvegardé, le PADD définit deux objectifs :

- l'épanouissement de services, d'équipements ou de tout autre élément urbain nécessaire à l'attractivité de son cœur de ville,

- l'évolution de la densité et de la morphologie du bâti dans le corridor du tramway et le respect du "déjà là".

L'ensemble des études menées a très largement pris en compte ces orientations, en mettant au cœur de la réflexion le « projet urbain » du secteur sauvegardé, avec en priorité, l'aménagement des îlots nord de la rue Nationale.

2.4.3. CONFORTER LA TRAME VERTE POUR PROMOUVOIR LA BIODIVERSITE ET LES PRATIQUES COLLECTIVES

Conformément à l'article L.121-1 du Code de l'urbanisme, le PLU de Tours détermine notamment les conditions permettant d'assurer la protection des milieux naturels, la préservation de la qualité des écosystèmes, des espaces verts et des milieux, et celle des espaces affectés aux activités agricoles. A l'échelle du secteur sauvegardé, les objectifs seront limités puisque seuls sont concernés des jardins urbains.

- **Valoriser la trame verte et la biodiversité à toutes les échelles**

Le diagnostic a montré que, par son réseau hydrographique et sa géographie particulière, le territoire de la ville présentait une richesse et une qualité des milieux naturels favorables à la biodiversité.
L'état initial de l'environnement précise que cette richesse est particulièrement avérée au sein du site d'intérêt communautaire Natura 2000 localisé dans le lit mineur de la Loire.
Mais il précise également qu'en complément de ces espaces reconnus et protégés, il existe des sites sources d'une biodiversité ordinaire : les corridors hydrologiques, l'armature de parcs et jardins, les coteaux et les espaces boisés. A cela s'ajoute une armature végétale de proximité : les espaces verts de quartier, les arbres et les axes verts, des éléments ponctuels.

C'est pourquoi, le PADD se donne pour objectif de valoriser la trame verte et la biodiversité à toutes les échelles. Il s'agit à la fois de protéger le patrimoine environnemental mais également de développer un cadre de vie convivial pour les habitants où la trame végétale dans la diversité de ses composantes est porteuse d'usages, joue un rôle social et contribue à la qualité paysagère de l'ensemble.
D'une manière générale, l'enjeu est de valoriser chaque segment de cette trame verte de manière à établir un maillage et des continuités qui s'avèrent favorables au final au développement de la biodiversité.
L'espace cultivé a également sa place au sein de cette armature verte. Qu'il apparaisse sous la forme de jardins familiaux, de vignes ou d'autres cultures, il fait également l'objet d'une attention particulière à la fois en tant qu'élément structurant du paysage, pouvant présenter une forte valeur identitaire (pour la vigne), et jouant un rôle social dans le cas des jardins familiaux.

TRADUCTION DANS LE PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR

Au regard des enjeux en matière de valorisation de la trame verte, le secteur sauvegardé offre des outils règlementaires importants, au travers des éléments de légende traitant de la protection des espaces libres à dominante végétale. On distingue d'une part, ceux présentant une valeur patrimoniale forte, d'autre part ceux qui participent à la valorisation du cadre de vie.
La réglementation concernant l'aménagement des espaces libres et leur végétalisation incite à maintenir et à renforcer le développement de la trame verte :
- en permettant la protection et le renforcement de plantations existantes (alignements arborés, arbres remarquables, couvert végétal des espaces libres protégés).
- en permettant la végétalisation des dalles et des toitures-terrasses essentiellement présentes au niveau de la ville reconstruite.
- en favorisant le développement de toutes les strates végétales et la diversité des plantations et donc la multiplicité des écosystèmes ; ceci dans le respect de l'identité patrimoniale de l'espace concerné.
- en favorisant, selon la nature des lieux, la réduction les surfaces minérales, la perméabilité des sols, la préservation des espaces en pleine terre et donc en permettant le maintien de la vie organique souterraine nécessaire au développement des écosystèmes aériens.

En parallèle du règlement, les « orientations d'aménagement et de programmation » proposent également la requalification d'espaces au sein duquel la biodiversité et le développement de la trame verte à l'échelle de la ville peuvent être favorisés.
Ces orientations proposent par exemple :
- au niveau des quais bas de la Loire, la réduction des surfaces imperméables au profit d'une végétation indigène et ligérienne.
- pour la restauration du jardin des Ursulines, un projet d'aménagement paysagé d'intérêt culturel pouvant s'inscrire dans une démarche de développement durable, mettre en valeur les vestiges du castrum ainsi que la stratification des lieux et permettre l'établissement de nouvelles plantations favorables à la biodiversité.

B. LA STRATEGIE D'AMENAGEMENT DU SECTEUR SAUVEGARDE

1. LES ENJEUX SOCIO-ECONOMIQUES PORTES PAR LE PSMV

1.1. UN CADRE GENERAL : VERS UN « ECO-CENTRE PATRIMONIAL »

Le PSMV est conçu comme un outil au service **d'un projet économique et urbain renouvelé** pour le centre ville de Tours. A l'instar des « éco-quartiers », notre projet est celui d'un **« éco-centre patrimonial ».** Cette dénomination, qui peut sembler être un slogan, traduit une double ambition :

1.1.1. L'AMBITION D'ASSUMER, EN CENTRE VILLE, LES OBJECTIFS GENERAUX QUI SONT AFFECTES AUX ECO-QUARTIERS, et notamment :

« Promouvoir une gestion responsable des ressources ». Cet objectif est traité à trois niveaux :

- Une valorisation globale du site, en assumant un statut de centre urbain de grande agglomération (enjeu d'accueil et de densification urbaine) mais en traitant de manière très qualitative l'ancrage de ce centre aux grands équilibres naturels et paysagers du site (relations à la Loire en particulier).
- Un travail autour de la sobriété et de l'efficacité énergétiques, en valorisant les spécificités urbaines et architecturales d'un centre ville ancien et en accompagnant une évolution progressive des pratiques des mobilités et des comportements,
- Une acception large de la notion de « ressources », en travaillant notamment sur les ressources patrimoniales : histoire(s) du centre ville, structure urbaine et architecturale, mais aussi savoir-faire, talents et créativités passés, actuels et à venir.

« Intégrer le secteur sauvegardé à l'ensemble de la ville existante et au territoire qui l'entoure ». Cet objectif est implicite puisque le PSMV concerne le cœur même de la ville et de l'agglomération. Notre ambition est donc bien de conforter ce rôle, au travers de fonctions de centralités « classiques » mais, au-delà, au travers d'une dynamique d'animation et de mixité urbaine renouvelée

« Participer au dynamisme économique ». La dynamique économique du centre de Tours est une des clés de ce projet, à trois titres, il s'agit :

- d'asseoir une activité « de proximité » nécessaire au développement résidentiel et touristique du centre de Tours,
- d'assumer une offre de prestations économiques « métropolitaines » au service de l'ensemble des activités de l'agglomération et, au-delà, du département,
- de développer un projet économique propre au centre de Tours, autour d'une dynamique artisanale et culturelle ambitieuse.

« Proposer des logements pour tous et de tous types participant au « vivre ensemble » et à la mixité sociale ». L'offre résidentielle est déjà diversifiée dans le centre de Tours, à la faveur d'un volontarisme municipal très ancien et continu en la matière. Notre projet poursuit cette ambition de mixité et l'affine en visant des échelles de mixité encore plus locales (en travaillant, non pas à l'échelle du centre mais à celles du quartier et de l'ilot).

« Offrir les outils de concertation nécessaires pour une vision partagée dès la conception du quartier avec les acteurs de l'aménagement et les habitants ». S'il ne s'agit pas ici d'une « conception de quartier », il est en revanche bien question d'une appropriation collective de cette notion renouvelée d'éco-centre. Les outils participatifs à promouvoir doivent notamment viser la cohérence des actions et les équilibres à assurer entre :

- la vie des quartiers au sein du centre,
- le centre en tant que tel, dans ses fonctions économiques ou culturelles d'agglomération.

1.1.2. L'AMBITION D'APPLIQUER CETTE APPROCHE « ECO-CENTRE » DE MANIERE COHERENTE MAIS DANS UNE LOGIQUE CONFORTEE DE « MULTI-QUARTIERS ».

Le centre ville de Tours, de par son histoire et sa structure urbaine, associe diverses logiques de quartiers, marquées par des identités et des caractéristiques socio-économiques fortes.

Notre projet d'éco-centre ne s'inscrit aucunement à l'encontre de ces logiques de quartiers, bien au contraire. Il s'agit de les valoriser et d'apporter des réponses spécifiques à des situations locales et des usages nuancés.

Pour autant, il s'agit aussi de conforter une plus forte perméabilité entre ces quartiers, autour de fonctions de centralités et d'un maillage de prestations et d'équipements qui s'inscrivent clairement dans une logique de centralité métropolitaine.

1.2. QUATRE « PROJETS » POUR STRUCTURER CETTE AMBITION D'ECO-CENTRE

L'ambition de la Ville se traduit par quatre grands projets :

- Un projet de développement économique et culturel : « les savoir-faire autour des patrimoines et de l'innovation »
- Un projet de qualification et de valorisation des espaces publics : « *les nouvelles mobilités et la réappropriation publique* »
- Un projet de diversification résidentielle : « l'adaptation à des évolutions d'usage, la mixité de proximité et la densification »
- Un projet incitatif de sobriété et d'efficacité énergétique : *« la réduction des consommations et la diversification ».*

Ces projets, explicités ci-après, fixent le cadre sur lequel nous avons établi **l'ambition socio-économique du secteur sauvegardé.** De fait, le plan et le règlement visent à apporter des éléments techniques de réponses à ces enjeux. Pour autant, ces projets vont bien au-delà et exigent **la mise en œuvre de politiques d'incitation et d'accompagnement plus larges**. Nous avons donc identifié, à titre illustratif, la nature de ces politiques et le cadre dans lequel elles pourraient être mises en place.

1.2.1. UN PROJET DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET CULTUREL : *« LES SAVOIR-FAIRE AUTOUR DES PATRIMOINES ET DE L'INNOVATION »*

L'un des souhaits dans le cadre de ce PSMV, est d'affirmer de manière volontariste, une ambition économique pour le centre ville de Tours. Cette ambition était signifiée dans le PADD du PLU. Elle s'affirme autour des deux objectifs généraux suivants :

- **Construire et accompagner un projet emblématique de développement économique et culturel autour des savoir-faire**
- **Accompagner l'adaptation et l'épanouissement des activités commerciales, productives et de services de proximité**

CONSTRUIRE ET ACCOMPAGNER UN PROJET EMBLEMATIQUE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET CULTUREL AUTOUR DES « SAVOIR-FAIRE »

Principes généraux

Ce projet s'appuie donc sur des acquis locaux, sur les patrimoines au sens large du terme : on peut évoquer le pôle artisanal du « petit Saint Martin », le compagnonnage, … Il se veut néanmoins très volontariste, innovant et touchant à l'excellence. Quatre principes le caractérisent :

→ Il **conjugue les approches économiques, culturelles et touristiques**. Cette articulation est un enjeu fort, il s'agit, autour d'objectifs communs, de :

- Fédérer des acteurs dans des domaines parfois relativement imperméables les uns aux autres,
- Travailler sur l'articulation entre activités productives et activités artistiques (comment, par exemple, une œuvre artistique, s'appuie sur des savoir-faire productifs et les valorise)
- Valoriser un « marché commercial » à la fois métropolitain et touristique

→ Il doit se décliner sur **plusieurs « savoir-faire »,** au premier rang desquels se distingue l'artisanat d'art, le bâtiment / gestion patrimoniale et la gastronomie.

→ Il doit viser, pour chacun de ces thèmes, **une articulation entre « tradition » et « innovation ».**

→ Il doit favoriser les fonctions de **transmission, d'éducation, de formation et d'excellence.**

Objectif 1 : Porter plusieurs pôles emblématiques moteurs

Plusieurs pôles emblématiques moteurs de ce projet économique, à différents titres, méritent d'être créés ou confortés. On peut retenir en particulier le site « MAME », la Cité de la gastronomie, le Centre d'Art contemporain Olivier Debré et un centre d'interprétation des patrimoines.

<table>
<tr><th colspan="2">LEVIERS D'ACTIONS</th></tr>
<tr><th>Les engagements du PSMV</th><th>Autres politiques de mise en œuvre de cet objectif</th></tr>
<tr><td rowspan="4">Repérage de « secteurs de projet » traduits dans des « Orientations d'aménagement et de programmation » (haut de la rue Nationale et place Anatole France)</td><td>Le site MAME (en lisière du périmètre du PSMV) qui de par son positionnement (ancrage à la Loire, au secteur Lamartine/Courteline), son histoire industrielle, son potentiel architectural et urbain, constitue une opportunité majeure de valorisation et de structuration de ce projet économique. La perspective de création d'un « pôle » des arts graphiques et du design doit être promue avec volontarisme, autour d'établissements privés et publics d'enseignement, de recherche et de création. La perspective d'accueil d'activités liées à l'industrie créative semble aussi opportune.</td></tr>
<tr><td>La Cité de la gastronomie, projet en cours d'élaboration. Si plusieurs localisations semblent possibles, il est clair que celle-ci s'inscrit avec force dans la logique de ce projet économique : valorisation des savoir-faire et des patrimoines, lien au territoire et aux terroirs, articulation production/création, …</td></tr>
<tr><td>Le Centre d'Art Contemporain, qui va être un signal et un écrin de la création artistique contemporaine. Ce centre a par ailleurs vocation à s'ouvrir sur la ville et à s'articuler avec des pôles culturels et économiques de grande proximité : le château, le musée du compagnonnage, l'hôtel Gouin, le musée des Beaux arts …</td></tr>
<tr><td>Un pôle « Centre d'interprétation des patrimoines (CIAP) », qui doit être créé et qui semble devoir :
Etre ouvert à la promotion globale de ce projet économique, culturel et touristique, au-delà même de sa dimension patrimoniale
Etre imaginé en lien étroit avec la Mission Val de Loire.
Intégré, peut-être, un site de valorisation des activités artisanales</td></tr>
</table>

Objectif 2 : Accompagner un projet de développement artisanal

Il s'agit ici de rendre possible et d'accompagner de manière volontariste le développement d'activités artisanales en centre ville. Plusieurs leviers d'actions doivent être mobilisés, de manière concomitante :

- La préservation et la valorisation des activités existantes,
- L'accueil de nouveaux locaux d'activités

LEVIERS D'ACTIONS	
Les engagements du PSMV	**Autres politiques de mise en œuvre de cet objectif**
L'accueil de nouveaux locaux d'activités	
• L'incitation à des démarches de création de locaux d'activités en rez-de-chaussée dans des secteurs devant faire l'objet de restructuration, engendrant des extensions des constructions existantes ou des constructions nouvelles, se traduisant dans le plan du secteur sauvegardé, par des « emprises constructibles » visant entre autre, à restructurer certains espaces altérés par des démolitions mal gérées. • Dans les opérations neuves ou les réhabilitations lourdes, « Orientation d'aménagement » incitant à l'intégration de locaux artisanaux	• Le développement d'une offre immobilière diversifiée, dans ses formes comme dans ses conditions d'accessibilité : structures de type « ateliers relais », locations, ventes, … • La création d'une pépinière artisanale (site des casernes ?) • La création de lieux éphémères et partagés d'exposition/vente : possibilités d'un portage public sur quelques uns de ces sites ? • L'identification et l'animation d'un site emblématique permanent de valorisation des activités artisanales et artistiques (Hôtel Goüin ?) • La promotion d'un maillage et d'une organisation « territoriale » de ces activités : perspective (à étudier plus finement) d'un « itinéraire » : Petit Martin – Courteline/Lamartine – MAME pour promouvoir les activités de production artistiques et artisanales.

Objectif 3 : Accompagner un projet de développement touristique

L'accueil touristique est une composante majeure de notre projet économique et culturel. Dans le cadre de ce PSMV, il se traduit par :

LEVIERS D'ACTIONS	
Les engagements du PSMV	**Autres politiques de mise en œuvre de cet objectif**
Les aménagements touristiques	
• Des interventions qualitatives d'aménagement des espaces publics (art.13.2 : prescriptions d'aménagement des espaces libres)	• Les pôles emblématiques (cf. ci-dessus) • L'accompagnement des structures économiques touristiques (hébergements, locaux d'activités) aux mutations (cf. objectif suivant). • La valorisation des espaces publics, la diversification des formes de mobilité et le développement des circuits de découverte (Cf. « un projet de qualification et de valorisation des espaces publics). • Elaboration/promotion de produits et circuits touristiques, en s'appuyant sur la définition des « secteurs urbains » définis dans ce PSMV
La valorisation patrimoniale	
	• La valorisation patrimoniale qu'induit de fait le secteur sauvegardé, comme « produit » d'attractivité touristique

ACCOMPAGNER L'ADAPTATION ET L'EPANOUISSEMENT DES ACTIVITES COMMERCIALES, PRODUCTIVES ET DE SERVICES DE PROXIMITE

Principes généraux

Au-delà du volontarisme attaché à la création de nouvelles activités artisanales et artistiques, le projet économique s'appuie aussi sur le maintien et l'épanouissement des activités commerciales et de services existants, qui doivent aussi pouvoir se développer. Plusieurs principes sont mis en avant :

→ Nécessité d'une anticipation des mutations économiques et des besoins d'adaptation.

→ Nécessité d'une écoute permanente des acteurs économiques (difficultés, contraintes, projets...) et d'une animation collective à des échelles pertinentes.

→ Nécessité de mettre en place des outils spécifiques de diagnostics et d'accompagnement.

Objectif 1 : Accompagner les mutations des activités commerciales et de services

Il s'agit de permettre l'adaptation des activités, ce qui suggère :

- L'application de prescriptions réglementaires et techniques qui visent à rendre possible dans de bonnes conditions, l'exercice de certaines activités soumises à des contraintes fortes
- Des accompagnements opérationnels plus ciblés

LEVIERS D'ACTIONS	
Les engagements du PSMV	**Autres politiques de mise en œuvre de cet objectif**
• Dispositions réglementaires pour intégrer les contraintes techniques (ventilation, climatisation, accessibilité, sécurité incendie…) (article 11 : Architecture des constructions) • Réglementation qualitative concernant les devantures commerciales (Article 11E - Règles d'architecture applicables aux devantures commerciales) • Réglementation sur l'adaptation des espaces publics à la gestion des conditions d'accessibilité et de livraison par exemple (article 13.2 : prescriptions d'aménagement des espaces libres)	• Politiques opérationnelles et financières de soutien à titre d'exemple, opportunité de valoriser la troisième tranche du FISAC (2012 – 2013), notamment en y intégrant des critères climatiques et en étudiant la possibilité d'interventions à l'intérieur des établissements sur des critères énergétiques et/ou patrimoniaux très ciblés. • Une démarche ciblée de diagnostics énergétiques pour les locaux commerciaux et d'activités (cf. « Un projet incitatif de sobriété et d'efficacité énergétique »). • Une approche globale auprès des hôteliers et restaurateurs, en référence à la démarche européenne d'harmonisation des systèmes de classement des hôtels, sur une base volontariste. • Un travail particulier sur les conditions d'accessibilité et de livraison

Objectif 2 : Promouvoir la création ou le développement de certaines activités, dans des logiques d'équilibre commercial de proximité

Il s'agit d'engager une démarche plus volontariste pour promouvoir le maintien, le développement et/ou la diversité d'activités dans certains secteurs spécifiques

LEVIERS D'ACTIONS	
Les engagements du PSMV	**Autres politiques de mise en œuvre de cet objectif**
• Incitation à la création de locaux d'activités ciblés « Orientations d'aménagement et de programmation » portant sur les îlots bâtis (thème : usage des constructions nouvelles) • Dispositions règlementaires techniques contraignant le développement de certaines activités, au regard de l'intérêt patrimonial des immeubles et de la qualité de vie (art. 11A.5 : Eléments techniques)	• Animation spécifique (« managers » de centre ville), …

1.2.2. UN PROJET DE QUALIFICATION ET DE VALORISATION DES ESPACES PUBLICS : « *LES NOUVELLES MOBILITES ET LA REAPPROPRIATION PUBLIQUE* »

La gestion de l'espace public est à l'interface de plusieurs préoccupations :

- → la qualité de vie et de mobilités pour les usagers,
- → la mise en valeur du site, des ressources et des patrimoines,
- → les impacts climatiques et énergétiques (mobilités, gestion de l'eau, ..),
- → la production urbaine et artistique.

Dans le cadre du secteur sauvegardé, les ambitions se structurent autour des deux objectifs généraux suivants :

- **Susciter et accompagner une évolution progressive des mobilités dans le centre, dans le sillage de l'arrivée du tramway**
- **Qualifier les espaces publics pour une meilleure appropriation**

SUSCITER ET ACCOMPAGNER UNE EVOLUTION PROGRESSIVE DES MOBILITES DANS LE CENTRE, DANS LE SILLAGE DE L'ARRIVEE DU TRAMWAY

Principes généraux

Les enjeux de mobilité sont complexes et exigent une approche fine à différentes échelles. Le Plan de Déplacements Urbains (PDU), engagé sur un périmètre d'agglomération, permettra notamment de mieux préciser les répartitions modales de mobilités et de hiérarchiser les fonctions de certains axes routiers du centre ville (logique Est-ouest en particulier : quais de Loire et boulevard Béranger/Heurteloup)

Pour autant, deux principes se dégagent d'ores et déjà, dans le sillage des orientations du PADD du PLU, et éclairent l'esprit dans lequel le secteur sauvegardé traite de la question des espaces publics, en lien avec les mobilités :

- → Anticiper une **évolution progressive mais irrémédiable qui verra l'usage de la voiture se réduire en centre-ville**. Cette tendance de fond suggère le développement d'offres alternatives à la voiture et un accompagnement progressif des évolutions de comportements par rapport aux mobilités. Elle sous-tend aussi des logiques évolutives dans l'aménagement des espaces publics. Ainsi, il paraît essentiel de corréler l'évolution des pratiques de mobilités (moindre usage de la voiture, développement des transports en commun et des déplacements doux), avec une reconquête et une valorisation des espaces publics.
- → Plus spécifiquement, un « rééquilibrage de l'usage des espaces publics au profit des mobilités non polluantes » (objectif du PLU), avec en déclinaison opérationnelle :
  - Apaiser les axes routiers et limiter l'emprise réservée à l'automobile,
  - Adapter l'offre de stationnement
  - Développer les itinéraires de circulations douces

Objectif 1 : La reconquête urbaine des axes Est-Ouest

Cette reconquête s'inscrit dans une équation complexe et de long terme qui intègre :

- → la gestion de flux d'agglomération, avec notamment l'impact des entrées/sortie autoroutières sur le boulevard Heurteloup et en relation direct aux quais de Loire (puis au pont Mirabeau). Les reports alternatifs de ces trafics sont liés à des infrastructures hypothétiques à ce jour, comme l'achèvement Nord de la rocade.
- → la gestion de trafics locaux, plus importants sur le boulevard Heurteloup
- → les perspectives d'aménagements liés à l'évolution des offres de transports en commun, en particulier sur l'axe Béranger/Heurteloup : bus à haut niveau de services, perspective de la seconde ligne de tramway ?

LEVIERS D'ACTIONS	
Les engagements du PSMV	**Autres politiques de mise en œuvre de cet objectif**
• « Orientations d'aménagement et programmation» pour les axes est/ouest : o Les quais de Loire, avec la perspective volontariste d'un usage limité de la voiture o Les boulevards Heurteloup/Béranger	• La gestion de réduction de circulation (PDU d'agglo) • La mise en œuvre de cette orientation d'aménagement

Objectif 2 : La gestion du stationnement public et privé

La réduction de l'usage de la voiture exige une politique volontariste en matière de stationnement, alors même qu'à ce jour l'offre en centre ville (et notamment l'offre gratuite), apparaît très conséquente. Le PADD du PLU préconise donc une « gestion adaptée aux besoins et une spécification de l'offre (parc de proximité, parc-relais, stationnement payant sur voirie, parking en ouvrage, politiques tarifaires diversifiées …) ». Le principe retenu étant de ne pas augmenter le nombre global de places de stationnement dans le centre-ville. A ce cadre général, influent quant aux partis d'aménagement des espaces publics, il convient probablement d'ajouter :

- → Des logiques de diminution progressive de places en hyper-centre, en lien notamment avec le corridor du Tram
- → L'intérêt d'une réflexion sur les stationnements de vélos
- → Des réflexions sur la rationalisation de certains parkings existants : sites particuliers, comme le parking de l'université des Tanneurs par exemple, ou approche plus globale comme la gestion de certains cœurs d'ilots du secteur sauvegardé pouvant recevoir du stationnement semi-enterré ou en sous-sol.

LEVIERS D'ACTIONS	
Les engagements du PSMV	**Autres politiques de mise en œuvre de cet objectif**
• Gestion de la limitation du stationnement o Public : « Orientations d'aménagement et de programmation » portant sur certaines places o Privé : réglementation limitative (article 12 : obligations en matière de stationnement) • Réglementation concernant le type et qualité des parcs de stationnement (article 12.3 : Typologie des parcs de stationnement)	• Politiques tarifaires, gestion du stationnement résidentiel • Création d'ouvrages semi-enterrés ou en sous-sol (cœur d'ilots ?) • Gestion optimale de certains sites (parking de l'université ?)

Objectif 3 : L'amélioration du traitement des voiries

Cet objectif fait référence à des considérations d'usage et à des considérations d'aménagement et de gestion environnementale. Ainsi, il convient de :

→ Traiter les thèmes de la végétalisation et de l'imperméabilisation des sols,

→ Prendre en compte l'impact (à anticiper) d'une évolution prochaine des conditions de livraison en centre ville (étude en cours à l'échelle d'agglomération) : quels besoins spécifiques ?

→ Favoriser le développement des aménagements permettant une pratique sécuritaire du vélo (espaces partagés dans le centre historique dense par exemple).

LEVIERS D'ACTIONS	
Les engagements du PSMV	**Autres politiques de mise en œuvre de cet objectif**
• Réglementation en matière de composition des espaces, matériaux végétalisation, imperméabilisation, partage de l'espace public (article 13.2 : prescriptions d'aménagement des espaces libres) • « Orientations d'aménagement » portant sur l'aménagement de l'espace public (thème : paysage urbain)	• Aménagements d'infrastructures favorisant la pratique du vélo (voies dédiées, parkings ?) • Aménagements en lien avec un projet global de logistique urbaine

QUALIFIER LES ESPACES PUBLICS POUR UNE MEILLEURE APPROPRIATION

Principes généraux

La question des espaces publics et de leur aménagement est appréhendée autour des principes généraux suivants :

→ Travailler sur **l'identité des espaces publics** et sur la manière dont ils contribuent à la promotion des patrimoines.

- Promouvoir une identité ligérienne et tourangelle globale et cohérente sur le périmètre du secteur sauvegardé (et au-delà, notamment en rive droite de la Loire).
- Identifier les grands espaces au sein desquels des identités spécifiques pourraient être promues par des traitements différenciés : critères architecturaux, paysagers, d'usages … la transition entre ces espaces devant aussi être traitée en tant que telle.

→ Favoriser la **diversité des usages** et impliquer davantage les usagers dans les « pratiques » de l'espace public.

→ Intégrer des **critères climatiques et énergétiques** dans l'aménagement des espaces publics.

Objectif 1 : Favoriser la diversité des usages de l'espace public

Il doit s'agir de favoriser les usages diversifiés et éphémères de l'espace public :

→ par des aménagements appropriés (création d'espaces appropriés quand c'est possible (dans secteurs en recomposition), mutabilités, mobilier amovible, ..)

→ par la gestion appropriée des « événements » et des autorisations : manifestations culturelles ou de loisirs, activités commerciales - marchés, terrasses, déballages :

LEVIERS D'ACTIONS	
Les engagements du PSMV	**Autres politiques de mise en œuvre de cet objectif**
• « Orientation d'aménagement » portant sur l'aménagement de l'espace public (thème : partage et modularité des espaces) • Disposition règlementaire concernant la réalisation de locaux vélos dans les copropriétés (article 12.4 : stationnement des vélos) • Dispositions règlementaires favorisant la polyvalence des espaces (limitation des émergences, traitements de sols, regroupement et limitations du mobilier et de la signalétique) (article 13.2 : prescriptions d'aménagement des espaces libres)	• Travailler sur une mise à plat et une transversalité plus grande des différents règlements et démarches d'aménagement de l'espace public • Démarches de valorisations festives des espaces publics • Promotion et accompagnement des arts de la rue • Développement d'une commande publique artistique • Recherche de valorisation de lieux en déshérence ou en travaux. • Travailler sur la reconquête d'usage d'espaces emblématiques - Les bords de Loire : ouvertures, traitement des berges, recherche d'une articulation des deux rives (au-delà du périmètre PSMV), développement d'animations en bords de Loire (bateau-restaurant, valorisation festive des berges - Les cœurs d'ilots de la Reconstruction

Objectif 2 : Promouvoir des continuités, des circuits, des parcours … au sein d'ensemble urbains homogènes et entre pôles

Le PSMV définit des « ensembles urbains » homogènes et des espaces de transition. Il s'agit ici de promouvoir une lecture harmonieuse de ces ensembles et des transitions ; tant en termes d'aménagement que dans les conditions de découverte et d'usage des lieux.

LEVIERS D'ACTIONS	
Les engagements du PSMV	**Autres politiques de mise en œuvre de cet objectif**
• « Orientation d'aménagement » portant sur l'aménagement de l'espace public (thème : signalétique et traitement des espaces de transition) • Emprises constructibles favorisant des « coutures » urbaines (Légende « emprise constructible maximale » du PSMV et règlement) • Amélioration de la connaissance avec les dossiers « Ensembles urbains » du PSMV	• Accompagner et valoriser des évolutions de pratiques et de découverte touristiques : développement des « tags passifs » (étiquettes électroniques) lisibles avec un Smart Phone…. : limitation, à terme d'une signalétique physique, démultiplication des « circuits virtuels » de découvertes … • Travail spécifique sur les couleurs : valorisation des lumières changeantes, optimisation des contrastes (blancheur du tuffeau, noirceur de l'ardoise ...) • Le mobilier urbain : formalisation d'une charte globale de mobilier et d'usages. Réflexion spécifique sur les « multi-usages » et sur le caractère amovible de certains mobiliers.

1.2.3. UN PROJET DE DIVERSIFICATION RESIDENTIELLE : *« L'ADAPTATION A DES EVOLUTIONS D'USAGE, LA MIXITE DE PROXIMITE ET LA DENSIFICATION* »

Le centre ville de Tours et ses abords immédiats proposent une offre de logements relativement diversifiée. La politique municipale s'attache, depuis longtemps, à préserver une mixité d'accès et d'usage. Le PADD du PLU, de même que le PLH d'agglomération confortent cette orientation, avec des objectifs qualitatifs et quantitatifs visant :

- → Le développement d'une offre appropriée au vieillissement et au handicap … mais aussi à l'accueil de familles. Le PADD évoque la nécessaire « adaptation des formes d'habitat dans leur typologie pour tendre vers un équilibre démographique durable »
- → Le renforcement de la mixité à toutes les échelles
- → La prise en compte accrue des enjeux environnementaux (économie de la ressource, qualité de l'air, performance énergétique)

Dans le cadre de ce PSMV, l'ambition se structure autour des deux objectifs généraux suivants :

- ➢ **Travailler sur l'adaptation des logements à des évolutions d'usage ou à des besoins spécifiques**
- ➢ **Promouvoir de développement de l'offre résidentielle et une mixité de proximité (immeuble /ilots)**

TRAVAILLER SUR L'ADAPTATION DES LOGEMENTS A DES EVOLUTIONS D'USAGE OU A DES BESOINS SPECIFIQUES

Principes généraux

Cet objectif d'adaptation de l'offre s'inscrit dans les principes généraux suivants :

- → La prise en compte prioritaire des trois cibles clairement identifiées dans les politiques d'agglomération en matière de logement :
  - l'insalubrité,
  - la rationalisation énergétique (cf. « Un projet incitatif de sobriété et d'efficacité énergétique »),
  - l'adaptation au vieillissement et/ou au handicap,…
- → L'usage de leviers techniques pour promouvoir l'adaptation des logements à des besoins actuels et à des occupations diversifiées (notamment par des familles).

Objectif 1 : Viser au maintien d'une offre résidentielle diversifiée en limitant notamment la mono-production de petits logements

Cet objectif entre en écho avec une tendance préoccupante de production systématisée de petits logements, destinés à une population étudiante captive, peu exigeante et éphémère. Cette offre certes doit exister mais doit probablement être maitrisée. La production de moyens et grands logements reste une exigence pour s'assurer d'une mixité résidentielle en centre ville.

LEVIERS D'ACTIONS	
Les engagements du PSMV	**Autres politiques de mise en œuvre de cet objectif**
. Disposition règlementaire limitant les divisions d'immeubles à valeur patrimoniale par le contrôle des travaux intérieurs (art. 11A.6 : Les interventions à l'intérieur des immeubles)	• Travail de sensibilisation pour promouvoir une offre de logements familiaux

Objectif 2 : Permettre l'adaptation des logements au vieillissement et au handicap

En centre ville comme ailleurs, la population vieillit et la question du maintien à domicile exige une politique globale ; tant sur l'adaptation des logements que sur des politiques d'accompagnement.

LEVIERS D'ACTIONS	
Les engagements du PSMV	**Autres politiques de mise en œuvre de cet objectif**
• Incitation à la création de logements adaptés à certaines catégories de population. « Orientations d'aménagement et de programmation» portant sur les îlots bâtis (thème : usage des constructions nouvelles). « Orientations d'aménagement et de programmation» portant sur l'adaptation des constructions existantes (thème : accessibilité et sécurité) .	• Prendre en compte la dépendance et concourir à l'adaptation des logements du parc public et du parc privé (Action 6 du PLH de Tour(s)plus) • Au-delà des travaux d'aménagement dans les logements, travailler sur l'ensemble des démarches susceptibles de favoriser le maintien à domicile : domotique, services, …

PROMOUVOIR LE DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE RESIDENTIELLE ET UNE MIXITE DE PROXIMITE (IMMEUBLE /ILOTS)

Principes généraux

Cet objectif de développement de l'offre s'inscrit dans les principes généraux suivants :

- → En écho au PADD du PLU, viser la densification et le développement de l'offre résidentielle, en :
  - favorisant une mixité de formes et d'usages à des échelles de proximité (ilots, voire immeubles) et non à des échelles de quartier,
  - assurant la protection du patrimoine,
  - favorisant la qualité de vie (maintien d'espaces verts en pleine terre, intégration de locaux de services…,)
- → Répondre à des besoins résidentiels ciblés :
  - En suscitant des opérations appropriées au vieillissement et à la dépendance,
  - En développant une offre appropriée aux populations étudiantes, dans un cadre qui préservent les enjeux patrimoniaux et de salubrité/confort,
  - Par la création de résidence hôtelière à vocation sociale, de logements /ateliers, …
- → Promouvoir une maîtrise foncière publique pour s'assurer des objectifs de mixité

Il semble opportun, dans ce cadre général, d'envisager, au cas par cas, des études fines de faisabilité sur :

- → les « emprises constructibles » et les « orientations d'aménagement et de programmation » identifiées dans le plan de sauvegarde et de mise en valeur, dans le cadre de recompositions urbaines de secteurs déstructurés.
- → les immeubles potentiellement concernés par l'application de la Loi Malraux, pour lesquels il apparait souhaitable de renforcer l'implication de la collectivité pour mieux encadrer et valoriser cet outil :
  - par l'exigence de contreparties de mixité sociale dans ces opérations,
  - Par un travail d'anticipation et de partenariat avec les investisseurs, ce qui suggère un suivi performant des mutations foncières.

Objectif 1 : Développer l'offre, notamment par une densification ciblée et appropriée

LEVIERS D'ACTIONS	
Les engagements du PSMV	**Autres politiques de mise en œuvre de cet objectif**
• Incitation à la création de logements : « Orientations d'aménagement et de programmation » portant sur les îlots bâtis (thème : recompositions urbaines de secteurs déstructurés)	• Démarches innovantes en matière de densification, en particulier dans le corridor du tramway (PLH Tour(s)Plus) • Démarches volontaristes en matière de portage foncier (PLH Tour(s)plus)

Objectif 2 : Répondre à des besoins résidentiels ciblés

LEVIERS D'ACTIONS	
Les engagements du PSMV	**Autres politiques de mise en œuvre de cet objectif**
• Incitation à la création de logements adaptés à certaines catégories de population. « Orientations d'aménagement et de programmation » portant sur les îlots bâtis (thème : usage des constructions nouvelles)	• Soutenir la production de logements adaptés aux plus démunis (PLH Tour(s)plus) • Création d'une résidence hôtelière à vocation sociale ? • Adapter et diversifier l'offre pour les personnes « en mobilité » : étudiants, jeunes en insertion, … (PLH Tour(s)plus)

Objectif 3 : Promouvoir l'architecture contemporaine

LEVIERS D'ACTIONS	
Les engagements du PSMV	**Autres politiques de mise en œuvre de cet objectif**
• Règlementation favorisant l'architecture actuelle (Art. 11D : Règles d'architecture applicables aux constructions nouvelles »)	

1.2.4. UN PROJET EXEMPLAIRE ET INCITATIF DE SOBRIETE ET D'EFFICACITE ENERGETIQUE : *« LA REDUCTION DES CONSOMMATIONS ET LA DIVERSIFICATION »*

Ce projet est transversal aux trois précédents et a déjà été évoqué. Il s'inscrit clairement dans le cadre de l'application du Plan Climat de l'agglomération. Il se veut très volontariste et très adapté à la spécificité architecturale et urbaine d'un centre ancien.

Il se structure autour de deux objectifs généraux :

- **Contribuer à l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments et des espaces**
- **Promouvoir une diversification énergétique**

CONTRIBUER A L'AMELIORATION DE LA PERFORMANCE ENERGETIQUE DES BATIMENTS ET DES ESPACES

Principes généraux

→ Travailler sur une approche globale en matière de performance énergétique, conjuguant l'isolation des bâtiments, les modes de chauffage, les pratiques mais aussi la question des comportements des habitants. Sur ce point, il s'agit préalablement de mieux communiquer sur les enjeux, les intérêts, les réponses techniques, les outils d'accompagnement … en écho au Plan climat 2011-2014 de Tours(s)plus, en travailler sur la double approche :

- o De l'évolution des pratiques et des habitudes de consommations autour de l'idée de « sobriété énergétique »,
- o De l'accompagnement à l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments

→ Viser l'exemplarité sur les bâtiments publics.

→ Fédérer l'ensemble des dispositifs existants en matière d'accompagnement technique et/ou financiers et en matière de suivi.

Objectif 1 : Prise en compte de critères climatiques dans l'aménagement des espaces

LEVIERS D'ACTIONS	
Les engagements du PSMV	**Autres politiques de mise en œuvre de cet objectif**
• Dispositions règlementaires favorisant le maintien et le renforcement de la végétation (Art. 13.2 : aménagement des espaces libres et 13.3 : prescriptions localisées de la légende du PSMV) • Dispositions règlementaires concernant la lutte contre l'imperméabilisation des sols • (Art. 13.2 : aménagement des espaces libres et 13.3 : prescriptions localisées de la légende du PSMV)	• Prise en compte de ces critères dans les aménagements d'espaces publics • Sensibilisation de la population

Objectif 2 : Favoriser les formes adaptées d'isolation du bâti

LEVIERS D'ACTIONS	
Les engagements du PSMV	**Autres politiques de mise en œuvre de cet objectif**
• Réglementation en matière de travaux d'isolation par l'intérieur et par l'extérieur pour les constructions existantes (en fonction de leur intérêt patrimonial) et futures (art. 11 : architecture des constructions) • « Orientation d'aménagement » portant sur l'amélioration des performances énergétiques	• Informations et sensibilisation : o L'engagement d'une approche technico-financière plus transparente et complète avec les bailleurs sociaux sur les conditions techniques des rénovations, en relation avec le patrimoine et le développement durable, en intégrant des critères de performance énergétique. o Interventions spécifiques vers les petites copropriétés o Promotion des matériaux bio-sourcés … • Réalisation d'un référentiel de recommandations par type de logement sur une base multicritères : époque de construction, structure, matériaux, mode de chauffage, nature des usages … • Interventions sur les conditions d'accompagnement des travaux de rationalisation énergétique des logements privés : o Intervention prioritaire (en référence au Plan Climat) sur les situations identifiées de grande précarité énergétique (repérage et accompagnement particulier), o Intégration des démarches engagées en matière d'auto-réhabilitation (ressourcerie de matériaux), • Programmes financiers incitatifs • Exemplarité des opérations d'isolation pour les bâtiments publics

PROMOUVOIR UNE DIVERSIFICATION ENERGETIQUE : LA VALORISATION DES POTENTIELS EN CENTRE VILLE

Principes généraux

Il s'agit ici d'examiner et de valoriser les possibilités d'installation de dispositifs alternatifs de production d'énergie

LEVIERS D'ACTIONS	
Les engagements du PSMV	**Autres politiques de mise en œuvre de cet objectif**
• Dispositions réglementaires concernant l'installation de panneaux solaires ou de pompes à chaleur en fonction de l'intérêt patrimonial des constructions et des espaces, et sous conditions d'intégration et de qualité de mise en œuvre (art. 11A.5 : les éléments techniques)	• Informations et sensibilisation • Appuis financiers éventuels ?

2. LA RECONNAISSANCE ET LA PROTECTION DU PATRIMOINE

2.1. RAPPEL DES OBJECTIFS DE PROTECTION

Les analyses réalisées sur le secteur sauvegardé étendu ont permis de porter un regard nouveau sur l'ensemble urbain considéré, et de prendre en compte les évolutions de ces dernières décennies concernant la notion même de patrimoine.
Les études préliminaires du premier secteur sauvegardé de Tours ont été confiées à Pierre Boille en 1972 qui dresse, de 1974 à 1976, l'inventaire du domaine bâti, base des travaux de restauration réalisés dans le secteur sauvegardé. Le plan modifié en 1986 et 1991 a été révisé en 1994, et définitivement approuvé le 14 février 2001.

Pour Pierre Boille, comme pour tous les architectes de l'époque, l'architecture édifiée au-delà de la Révolution française n'était pas, sauf exception, reconnue comme du patrimoine. Il faut attendre les années 1975-1980 pour commencer à imposer la reconnaissance et la mise en valeur des immeubles du XIXe siècle, même si de nombreux érudits, historiens, acteurs du patrimoine attiraient l'attention des professionnels de l'urbanisme.

Ce n'est qu'avec la révision réalisée par Michel Conaut en 1994, que la notion de patrimoine a été étendue au XXe siècle et que la dimension de projet urbain a été introduite dans le document

Ces évolutions ont permis des avancées notoires dans le plan de 1994, dont les traductions les plus marquantes sont :

- **La reconnaissance des éléments les plus intéressants du patrimoine bâti de la Reconstruction** : la composition de l'entrée nord et de la rue Nationale, par Pierre Patout, de la place Anatole France à la place Jean Jaurès ainsi que la composition urbaine et les immeubles bordant la place de la Résistance. Ces immeubles ont été protégés au titre du secteur sauvegardé dès cette époque.
- **L'adoption de la légende « sous zone d'aménagement constructible dans les conditions prévues au règlement »,** ayant permis la réalisation de nombreux ensembles bâtis nouveaux dans le périmètre de l'ancien secteur sauvegardé.

Toutefois, depuis une vingtaine d'années, la notion de patrimoine même a évolué : il s'agit aujourd'hui de lui rendre une fonction plus vivante, et moins muséale, en l'intégrant dans l'urbanisme contemporain. Dans ce but, les objectifs de la révison/extension PSMV ont été les suivants :

- Pour ce qui est de l'ancien secteur sauvegardé, de **réévaluer les protections du bâti et des espaces libres**, à l'aune de la vision actuelle, et en particulier d'élargir le champ de protection du patrimoine en y incluant aussi bien les strates correspondant à toutes époques que des tissus ordinaires non prestigieux.
- Pour le secteur sauvegardé étendu, **d'affirmer la fonction d'usage du patrimoine architectural, urbain et paysager,** en l'intégrant dans un projet qui respecte la compatibilité de ses fonctions avec sa morphologie.

La partie 1 du rapport de présentation a pris en compte ces deux objectifs, et comporte une analyse précise du patrimoine architectural, urbain et paysager de la ville, s'appuyant sur l'histoire, l'évolution urbaine, ainsi que sur la typologie des espaces libres et des constructions.

L'ensemble de ces diagnostics et analyses apporte une connaissance approfondie permettant de fonder les critères de protection et les conditions d'adaptabilité du bâti et des espaces libres.
Les espaces libres à dominante minérale ou végétale du secteur sauvegardé constituent des unités paysagères protégées pour leurs qualités esthétiques ou de témoignage historique, leur fonction dans le cadre bâti et le paysage urbain et leur rôle dans les équilibres écologiques. Ils doivent être mis en valeur et éventuellement requalifiés.

2.2. LE PATRIMOINE BATI

2.2.1. L'EVOLUTION DES MESURES DE PROTECTION

Le code de l'urbanisme, dans son article L313-1, prend en compte la protection des immeubles en stipulant : « le plan de sauvegarde et de mise en valeur peut en outre comporter l'indication des immeubles ou parties intérieures ou extérieures d'immeubles dont la démolition, l'enlèvement ou l'altération sont interdits et dont la modification est soumise à des conditions spéciales ».

Cette définition correspond, dans la légende de l'ancien secteur sauvegardé, aux immeubles classés comme « immeubles à conserver ou à restaurer » (grosses hachure noires).

Cette écriture était adaptée aux centres historiques majeurs faisant l'objet des premiers secteurs sauvegardés, dont le bâti, certes souvent en mauvais état, avait globalement été maintenu dans des dispositions présentant un intérêt patrimonial. Par ailleurs, n'étaient prises en compte que les architectures savantes de l'Ancien Régime, l'architecture des XIXe et XXe siècles n'étant pas, jusque dans les années 1980, considérée comme patrimoniale. Il y a toutefois des exceptions puisque l'ancien PSMV de Tours, protégeait déjà certains bâtiments de la Reconstruction.

Le Ministère de la culture et la Commission nationale des secteurs sauvegardés ont, au cours de ces vingt dernières années, fait des propositions d'adaptation de la légende « immeubles à conserver ou à restaurer » afin d'introduire deux niveaux de protection sous cet intitulé. Il s'agissait de répondre aux préoccupations nouvelles qui se sont fait jour au fil du temps, entre autres :

- **l'élargissement de la notion de protection au patrimoine des XIXe et XXe siècles** ;
- **la prise en compte des campagnes des travaux réalisées sur une part importante des immeubles**, en particulier pour y introduire des éléments de confort, et qui de fait, ont induit des restructurations importantes et des modifications de distributions ;
- **l'intérêt porté à l'architecture domestique courante.**

Cette évolution, prise en compte dans la nouvelle légende du PSMV de Tours, intervient dans le cadre d'un choix national. En effet, dans sa séance du 29 septembre 2011, la Commission nationale des secteurs sauvegardés a voté à l'unanimité le principe d'une nouvelle légende des PSMV qui, dorénavant, a vocation à s'appliquer à l'ensemble des PSMV créés ou révisés.

2.2.2. LES CRITERES DE PROTECTION DU PATRIMOINE BATI

Les critères suivants ont présidé à l'établissement de la liste des protections des bâtiments :

- L'importance patrimoniale considérée du point de vue historique, culturel et esthétique. Elle vise en particulier les bâtiments les plus caractéristiques d'une période, soit en raison de leur rareté, soit en raison de leur importance dans l'histoire de l'architecture.
- La cohérence architecturale, urbaine et paysagère (notamment l'insertion d'un élément historique dans une séquence cohérente de même nature), le paysage étant considéré comme une donnée fondamentale du patrimoine du secteur sauvegardé. Elle ne se réduit cependant pas à celle des façades mais les apprécie dans leur cohérence avec les intérieurs et les cœurs d'îlots.
- L'évaluation des risques d'altération ou de destruction, notamment du point de vue de la densité des constructions ou de la fragilité des éléments décoratifs.

Les protections envisagées couvrent un très large spectre historique, de l'époque médiévale jusqu'à la période de la Reconstruction et la plupart des types de bâtiments représentés et analysés dans la partie 1 du rapport de présentation. Au regard de ces données, on peut distinguer les catégories suivantes de bâtiments protégés :

. Une partie significative des équipements à caractère public, faisant l'objet d'une présentation dans la partie 1A du rapport de présentation (édifices religieux, grands équipement réalisés au cours du XIXe siècle, édifices reconvertis comme les anciens couvents ou certains hôtels particuliers, accueillant d'autres fonctions mais dont la valeur patrimoniale est conservée…)

. Le bâti domestique faisant l'objet de la typologie détaillée de la partie 1B du rapport de présentation, dans la mesure où il n'a pas été trop altéré par des campagnes de travaux. La carte 07 « L'évolution des entités bâties et la valeur patrimoniale» de la partie 1B du rapport de présentation étayent les choix réalisés.

. Enfin certains ensembles bâtis de la Reconstruction, dans la mesure où ils font partie d'une entité constituée, présentant des qualités urbaines et architecturales (front sur la Loire de la place Anatole France, îlots cernant la place de la Résistance….).

Chacun des bâtiments a fait l'objet d'une analyse visant à déterminer sa valeur patrimoniale, dont les principaux éléments ont été relevés. Ces éléments de description et d'appréciation qui justifient et qualifient les protections, reflètent un état de la connaissance lors de l'élaboration du P.S.M.V. fondé sur la documentation historique, des visites, des reportages photographiques et des fiches d'enquête. Leur élaboration pour chacune des adresses permet de délimiter la portée exacte des bâtiments protégés sur chacune des parcelles et de mettre l'accent, sans que cela soit limitatif, sur certains éléments particulièrement remarquables.

2.2.3. LES CATEGORIES DE PROTECTION REGLEMENTAIRE D'IMMEUBLES

Sujet central de tout PSMV, et qui justifie la mise en place d'une procédure spécifique, la protection du patrimoine urbain et paysager est gérée dans la légende du plan et dans le règlement, en particulier dans l'article 11 de ce dernier.

On distingue les catégories d'immeubles suivantes :

LES IMMEUBLES A CONSERVER AU TITRE DE LEUR INTERET PATRIMONIAL, classés selon les deux niveaux de protection suivants :

Type A : les constructions dont la démolition, l'enlèvement ou l'altération sont interdits et la modification est soumise à des conditions spéciales.

Cette légende fait référence à des immeubles ayant conservé leur intérêt architectural et/ou historique propre.

Ils présentent un intérêt patrimonial notamment :

- Pour l'extérieur : volumétrie, structures et éléments décoratifs des façades et couvertures.
- Pour l'intérieur : structures des planchers, des façades et des murs de refend, charpentes, caves, escaliers, distribution intérieure des parties communes et des parties privatives, éléments d'architecture et de décoration intérieurs : revêtements de sols, cheminées, menuiseries de portes, fenêtres et volets, lambris, éléments de serrurerie, et tout élément patrimonial appartenant à l'immeuble.

Ces immeubles doivent être maintenus, restaurés et améliorés, ainsi que l'ensemble des éléments extérieurs et intérieurs décrits ci-dessus. Des modifications sont admises si elles vont dans le sens d'une restauration ou d'une mise en valeur.

Type B : les constructions dont le réaménagement, pouvant comporter des interventions sur la structure et/ou sur la répartition des volumes intérieurs existants, est autorisé sous conditions.

Cette légende fait référence notamment :

- à des immeubles ayant subi des transformations intérieures et/ou extérieures importantes ;

- à des immeubles participant au paysage urbain, éléments constitutifs d'un ensemble urbain ou au contraire se singularisant par rapport à celui-ci ;
- à des immeubles constituant des témoignages de l'histoire par les stratifications historiques dont ils ont fait l'objet.

Ils présentent un intérêt patrimonial notamment :

- Pour l'extérieur : volumétrie, structures, éléments décoratifs des façades et couvertures.
- Pour les éléments intérieurs suivants :
  . structures porteuses de l'immeuble : planchers, façades et murs de refend, charpentes, caves ;
  . parties communes : distributions, escaliers, y compris les éléments d'architecture et de décoration tels que revêtements de sols, menuiseries de portes, fenêtres et volets, lambris, éléments de serrurerie, et tout élément patrimonial appartenant à l'immeuble. ;
  . parties privatives : éléments d'architecture et de décor exceptionnels.

Ces immeubles doivent être maintenus, restaurés et améliorés, ainsi que l'ensemble des éléments extérieurs et intérieurs décrits ci-dessus.

Les modifications suivantes sont admises :

- des modifications partielles du volume extérieur, si elles vont dans le sens d'une mise en valeur portant sur les éventuelles stratifications historiques ou d'une restitution d'un état antérieur ou si elles permettent de mieux organiser la distribution intérieure de l'immeuble ;
- Des modifications intérieures, en particulier si elles portent sur l'adaptation des locaux afin d'intégrer les normes d'habitabilité (hygiène, isolation thermique et phonique…), d'accessibilité et de sécurité, sans altérer les éléments protégés au titre de leur intérêt patrimonial.

2.2.4. JUSTIFICATION DU CHOIX DE CLASSEMENT DES IMMEUBLES DANS LES CATEGORIES « TYPE A » OU « TYPE B »

(voir carte suivante)

Dans le diagnostic du présent rapport de présentation, l'architecture a fait l'objet d'une étude typologique des bâtiments et d'une étude historique ayant, entre autres, permis de fonder les choix en matière de protection.

POUR LES CONSTRUCTIONS DE « TYPE A », les catégories suivantes sont concernées :

- Les constructions de l'Ancien Régime les plus significatives et ayant conservé en grande partie leur authenticité, qu'il s'agisse d'architecture domestique (maisons), ou savante (hôtels particuliers) représentative de l'histoire de l'architecture et de l'urbanisme, des savoir-faire locaux, de la qualité des mises en œuvre, des décors, de la composition architecturale ou encore de l'usage : résidence unifamiliale (hôtel entre cour et jardin ou maison à boutique)…
- Les constructions du XIXe et du début du XXe siècle, correspondant essentiellement aux quartiers résidentiels avec leurs maisons et leurs quelques immeubles de rapport. Sont également concernés les grands équipements publics,

Toutes ces constructions présentent un intérêt patrimonial d'une part pour l'extérieur, d'autre part pour les intérieurs des parties communes et privatives, en particulier les appartements des maisons et immeubles de rapport et les parties des équipements affectées à la représentation (distribution, lambris, menuiseries, cheminées, décors de staff ou peints…).

Sont également concernés quelques immeubles plus récents, à usage de logements, d'activités ou d'équipements, construits après la dernière guerre, lors de la reconstruction du centre historique, généralement très bien mis en œuvre, adaptés à leurs fonctions et restés «dans leur jus ».

La classification dans le « type A » est justifiée par la conservation des gabarits et de la composition qui sont soit d'origine, soit issus de

campagnes de travaux considérées comme non dommageables à la qualité patrimoniale de l'ensemble considéré. Il s'agit de bâtiments représentatifs de périodes historiques, de cultures, d'usages, de savoir-faire, qu'il convient de préserver et de transmettre aux générations futures. La protection porte sur la composition et les volumes, sur la mise en œuvre des techniques et matériaux de gros œuvre et de second œuvre, ainsi que sur l'ensemble des éléments constitutifs comme les escaliers, les menuiseries ou les décors, que ce soit à l'extérieur ou à l'intérieur des constructions (parties communes et privatives).

LES CONSTRUCTIONS DE « TYPE B », sont essentiellement représentées par des immeubles de l'Ancien Régime, du XIXe et de la première moitié du XXe siècle (y compris de la Reconstruction) d'un intérêt patrimonial moindre que les précédents correspondant aux types suivants.

Pour ce qui est des hôtels particuliers, ont été généralement répertoriés en « type B » ceux qui ont subi des campagnes de travaux très importantes, ayant fait disparaître un certain nombre d'éléments qui participaient à leur authenticité : modification de volumes, remplacement de planchers, modification de la distribution, disparition des décors…

La majorité des maisons à boutiques ou atelier de l'Ancien Régime a fait l'objet au fil du temps, d'adaptations à des usages ou des modes de vie qui ont conduit à modifier les gabarits ou les distributions. Par ailleurs, s'agissant d'architectures modestes, elles ne présentaient généralement pas de décors significatifs, hormis des cheminées qui ont le plus souvent disparu. Les éléments intérieurs les plus pérennes sont les escaliers et les structures porteuses (planchers, murs de refend et mitoyens, façades). Il s'agit de reconnaître ces bâtiments pour les stratifications historiques dont ils ont fait l'objet au fil du temps et les parties anciennes encore en place.

Pour ces deux typologies de bâtiments, rentrent de facto dans le « type B », un bon nombre d'immeubles qui était porté en grosses hachures dans l'ancien PSMV.

Les immeubles du XIXe et de la première moitié du XXe siècle, classés en « type B » correspondent à des maisons résidentielles et des immeubles de rapport de moindre intérêt que ceux classés en « type A » construits dans les quartiers faisant l'objet de l'extension du PSMV. On en trouve également une part importante dans le quartier de la Reconstruction. De bonne facture extérieure, ils participent, pour ceux donnant sur l'espace public, à la qualité du paysage urbain. Ils présentent à l'intérieur des parties communes d'intérêt pour la qualité des matériaux et des mises en œuvre (escaliers, traitements de sols, portes palières, lambris…).

La classification dans le « type B » est justifiée par la conservation de suffisamment d'éléments extérieurs : volumétrie et composition (même modifiée par des stratifications historiques) et intérieurs : distributions générales des parties communes (escaliers, paliers, portes palières, lambris…), ainsi que les éléments de gros œuvre encore en place (structures des planchers et des charpentes, caves…).

LES IMMEUBLES OU PARTIES D'IMMEUBLES SOUMIS A LA LEGISLATION RELATIVE AUX MONUMENTS HISTORIQUES

Ils sont répertoriés dans les catégories suivantes :

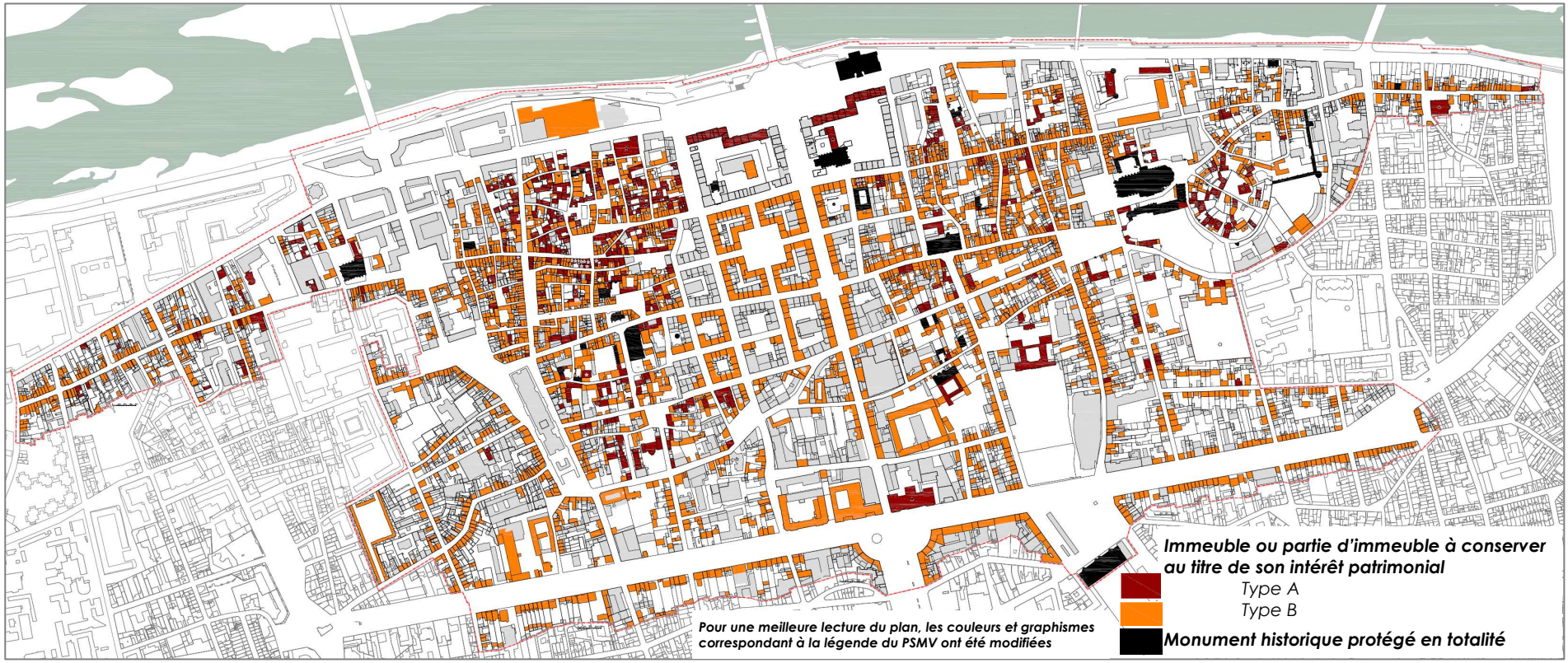
- Les monuments historiques protégés en totalité, qui sont soumis aux règles applicables aux immeubles ou parties d'immeubles protégés au titre de leur intérêt patrimonial de type A.
- Les immeubles faisant l'objet d'une protection partielle, portant sur les façades et/ou les toitures, sur des éléments d'architecture et de décor intérieur et/ou extérieur, ou encore sur un élément de construction (clôture, mur de soutènement) ou un vestige sont protégés,. Ils peuvent être répertoriés dans le document graphique du PSMV, comme « immeuble ou partie d'immeuble à conserver au titre de son intérêt patrimonial » de « type A ou B » selon les dispositions graphiques du plan.

Dans l'ensemble du PSMV, les immeubles protégés représentent un peu moins de la moitié du total des immeubles du PSMV: 43%, soit 3617 immeubles sur un total de 8450 (total comprenant les bâtiments principaux ainsi que les dépendances et annexes). Ces immeubles se répartissent de la façon suivante :

. 16%, soit 576 immeubles pour le type A, majoritairement concentrés dans les parties les plus anciennes du centre historique

. 84%, soit 3041 immeubles pour le type B, uniformément répartis dans l'ensemble du périmètre, en particulier dans l'extension

La proportion de bâtiments protégés en totalité au titre des monuments historiques est, pour sa part, d'environ 1% du total des immeubles, soit 58 unités.



2.2.5. PATRIMOINE BATI ET ADAPTATION AUX MODES DE VIE

L'un des objectifs de la révision est de permettre l'évolution du centre historique, comme lieu de vie tout en protégeant le patrimoine extérieur et intérieur des immeubles. Les deux niveaux de protection décrits ci-dessus offrent des possibilités d'adaptation et d'évolution graduées, qui sont traduites essentiellement dans l'article 11 du règlement.

POUR LES CONSTRUCTIONS DE « TYPE A »

Il s'agit de la protection la plus forte proposée par le PSMV. Toutefois, comme le rappelle le présent rapport de présentation dans de nombreux chapitres, si l'objectif premier est la conservation et la mise en valeur du patrimoine de ces immeubles, il convient de considérer le fait que ces derniers ont constamment fait l'objet, au fil du temps, d'adaptations aux usages successifs et aux éléments de confort. Cette logique d'occupation dynamique des lieux doit, bien évidemment, se poursuivre. Se pose dès lors les questions d'une part, de la ou des strates qu'il convient de protéger, d'autre part, des modifications acceptables, dans le respect de la protection que l'on souhaite « tenir ». Quelques objectifs répondent à ces questions :

- **Assurer une adéquation entre le programme envisagé pour une construction ou un ensemble immobilier et sa capacité à le recevoir.** Le programme doit être cohérent avec l'organisation fonctionnelle des locaux, si ce n'est avec le mode d'occupation d'origine. Pour ce qui est du logement par exemple, cela peut conduire à interdire les divisions trop importantes, mettant à mal soit les dessertes verticales ou horizontales (par exemple dans une maison résidentielle, mutualisation de l'escalier privatif à l'origine induisant des divisions des paliers), soit la distribution intérieure, dans laquelle existe généralement une hiérarchisation des pièces, donc de leur volume, de leur emprise et de leurs décors éventuels. Ce principe va généralement à l'encontre de la réalisation de nombreux petits logements, mais peut néanmoins permettre certains types de divisions, à adapter spécifiquement au bâtiment considéré.
- **Permettre l'adaptation des lieux au confort actuel, aux règles de sécurité incendie, d'accessibilité au public et aux personnes à mobilité réduite**, sans mettre en péril les éléments patrimoniaux justifiant la classification dans le type A. Pour le premier point, il convient d'être vigilant pour le choix d'implantation des pièces humides et de service, impliquant d'une part, un morcellement des surfaces, d'autre part, le passage de réseaux difficilement intégrables dans les pièces présentant des décors, planchers, lambris, moulures… Les règles de sécurité incendie peuvent impliquer l'emploi de matériaux ignifugés, mais surtout la réalisation d'issues de secours, de portes coupe-feu et la modification de certaines circulations. Ces aménagements doivent être pris en compte dès la programmation, car il peut s'avérer impossible de les mettre en œuvre dans certains bâtiments (voir ci-dessus : adéquation au programme). Enfin, pour ce qui est de l'accessibilité aux PMR, il peut s'avérer extrêmement difficile, voire impossible d'intégrer un ascenseur, même si la dimension des espaces le permet. Des solutions réversibles (élévateur ou ascenseur), n'altérant pas les éléments majeurs du patrimoine, doivent être recherchées, dans les circulations secondaires si elles existent ou sur les façades arrières.

  Dans les cas où l'amélioration ou l'adaptation de la construction ne peuvent pas être réalisées à l'intérieur des constructions, des greffes de volumes contemporains peuvent exceptionnellement être acceptées sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au patrimoine du bâtiment et à son inscription dans l'environnement et qu'elles s'inscrivent dans un programme de restauration d'ensemble.
- **Permettre l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments**, en prenant en compte les caractéristique des modes constructifs spécifiques à ces bâtiments anciens ; en raisonnant sur l'ensemble des facteurs qui permettent d'atteindre l'objectif recherché (isolation des couvertures, des murs, des sols, des menuiseries, mais également mode de chauffage, de ventilation…) ; en employant des matériaux et des mises en œuvre qui leurs sont adaptés, ne mettant pas en péril leurs qualités techniques et patrimoniales, en particulier ceux préconisés par le décret du 19 décembre 2012 relatif aux conditions d'attribution du label bâtiment biosourcé.

POUR LES CONSTRUCTIONS DE « TYPE B »

Si les préconisations édictées ci-dessus concernant l'adéquation au programme, l'adaptation au confort actuel et aux règles de sécurité et d'accessibilité, ainsi qu'à l'amélioration des performances énergétiques sont applicables aux bâtiments de type B, elles doivent être adaptées à la qualité moindre des bâtiments, en particulier pour ce qui concerne les interventions dans les espaces privatifs, ainsi que les façades et les couvertures ayant fait l'objet de modifications. Les objectifs complémentaires suivant doivent être pris en compte :

- **Améliorer la qualité des éléments des bâtiments ayant été altérés et modifiés**, en particulier les façades, les couvertures et les distributions, en tenant compte de leur intérêt potentiel et de leur visibilité dans la ville. Dans ce but, les façades principales et les couvertures donnant sur l'espace public devront retrouver une cohérence et un traitement les assimilant aux constructions de type A. Par contre, les façades secondaires pourront éventuellement être retraitées, en modifiant les percements, voire en les doublant d'un matériau compatible avec les caractéristiques techniques et constructives du bâtiment, et en prenant toutes les précautions pour assurer une finition qualitative (traitement des raccords avec les autres façades, avec la couverture, maintien d'un soubassement, repositionnement des menuiseries, traitement des tableaux…). Des adjonctions sont également envisageables sur ces façades, dans les limites définies par le règlement et le document graphique (espaces en blanc sur le plan).
- **Permettre des modifications ponctuelles, allant dans le sens d'une revalorisation du bâtiment**, pouvant porter sur la structure, sur le volume de couverture, les percements de façades ou encore sur les distributions intérieures des parties privatives.
- **Permettre des modifications plus importantes, dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble de l'immeuble**. Si la préservation des éléments de structure (murs et planchers) et des distributions verticales est impérative, dans le cas où les contraintes liées au projet l'imposent (réorganisation, surcharge par exemple, réponses aux normes d'accessibilité ou de protection incendie), les murs peuvent faire l'objet de percements importants et les planchers de réfection suivant des techniques modernes, compatibles avec le bâti ancien. Les distributions verticales peuvent également être déplacées, dans la mesure où elles ne présentent pas d'intérêt patrimonial avéré. Dans le cas où il s'agit d'un programme de logement, cette « souplesse » doit obligatoirement conduire à réaliser des logements de qualité, de taille relativement grande, en opposition aux opérations favorisant le morcellement en petits logements, incompatibles avec les objectifs de préservation et de mise en valeur du patrimoine, mais également de mixité urbaine et sociale dans les différents quartiers.

2.3. LE PATRIMOINE PAYSAGER

2.3.1. L'EVOLUTION DES MESURES DE PROTECTION

Comme pour les espaces bâtis, Le Ministère de la culture et la Commission nationale des secteurs sauvegardés ont, au cours de ces vingt dernières années, fait des propositions d'adaptation de la légende portant sur les espaces libres, qu'ils soient de nature minérale ou végétale, afin d'introduire quatre niveaux de protection différenciés. Il s'agissait de répondre aux mêmes préoccupations, issues de l'évolution de la notion de patrimoine, entre autres :

- **L'extension de la notion de protection des espaces libres au patrimoine favorisant la qualité du paysage urbain et du cadre de vie et l'intérêt porté à l'équilibre écologique comme composante du patrimoine ;**
- **La question du traitement des espaces libres publics**.

Cette évolution, prise en compte dans la nouvelle légende du PSMV du Marais, intervient dans le cadre d'un choix national. En effet, dans sa séance du 29 septembre 2011, la Commission nationale des secteurs sauvegardés a voté à l'unanimité le principe d'une nouvelle légende des PSMV qui, dorénavant, a vocation à s'appliquer à l'ensemble des PSMV créés ou révisés.

2.3.2. LES CRITERES DE PROTECTION DU PATRIMOINE PAYSAGER ET URBAIN

Comme pour le bâti, chacune des parcelles a fait l'objet d'une analyse ayant pour objet de déterminer la valeur patrimoniale des espaces libres. Ces éléments de description et d'appréciation qui justifient et qualifient les protections, reflètent un état de la connaissance lors de l'élaboration du PSMV, fondé sur la documentation historique, des visites, des reportages photographiques et des fiches d'enquête.

Les espaces libres ont par ailleurs fait l'objet d'une étude typologique et historique retranscrite dans les diagnostics du rapport de présentation ayant entre autres permis de fonder les choix en matière de protection sur la base des critères suivants :

- L'importance patrimoniale considérée du point de vue historique, culturel et esthétique.
- La cohérence entre architecture et projet paysager (cour ou jardin), le paysage, au-delà des ordonnances sur l'espace public, étant considéré comme une donnée fondamentale du patrimoine tourangeau. La protection du patrimoine paysager prend également en compte sa cohérence avec les intérieurs et les cœurs d'îlot.
- L'évaluation des risques d'altération ou de destruction, aussi bien que leur valeur d'usage, notamment du point de vue de la densité des constructions et des équilibres écologiques.

2.3.3. LES CATEGORIES DE PROTECTION REGLEMENTAIRE DES ESPACES LIBRES

La protection du patrimoine urbain et paysager est gérée dans la légende du plan et dans le règlement, en particulier dans l'article 13 de ce dernier.

On distingue les catégories de protection des espaces libres suivantes :

LES ESPACES PROTEGES AU TITRE DE LEUR INTERET PATRIMONIAL, classés en espaces à dominante minérale ou végétale

Ces espaces correspondent aux cours, espaces libres publics ou jardins majeurs.

Les espaces protégés au titre de leur intérêt patrimonial à dominante minérale

Ce sont les cours et espaces libres dont l'intégrité historique et patrimoniale doit être conservée ou restaurée.
Ils sont essentiellement représentés par les cours les plus intéressantes accompagnant souvent des immeubles d'Ancien Régime ou post révolutionnaires. Dans la typologie de l'hôtel particulier, les cours constituent l'élément primordial de la composition, mettant en scène l'accès à la propriété. La composition architecturale de la façade principale de l'hôtel est en effet établie d'ordinaire selon le premier point de vue que constitue le passage sous porche de la cour d'honneur. Ces espaces étaient également le lieu de la représentation sociale, répondant à un protocole strictement défini : selon la qualité des visiteurs, l'accès se faisait à pied, à cheval, en carrosse. Pour cette raison, ces espaces étaient dessinés avec le plus grand soin.

L'intérêt patrimonial de ces espaces au titre de l'histoire de l'architecture et de l'urbanisme en justifie la conservation et la restauration, et la volonté du maintien exact de leur géométrie est motivée par la précision des dessins et des organisations qui leur ont donné naissance.
Il convient également de conserver les matériaux de sols en place de qualité et de ne pas créer de mouvement de terrains qui pourraient les déstabiliser et nécessiterait leur remplacement. Les traitements de sol de ces espaces, souvent altérés, nécessitent cependant dans bien des cas des travaux de restauration.

Ils sont inconstructibles en élévation et en sous-sol pour garantir la qualité des aménagements.

Les espaces protégés au titre de leur intérêt patrimonial à dominante végétale

Ce sont les jardins majeurs présentant une cohérence paysagère et/ou historique, dont l'intégrité doit être conservée, restaurée ou éventuellement reconstitués. Leur qualité écologique doit également être maintenue ou améliorée. Peu nombreux, ils correspondent aux grands jardins publics historiques et à quelques jardins d'anciennes institutions religieuses ou grands hôtels particuliers.
Ils sont inconstructibles en élévation, à part les jardins publics dans lesquels la constructibilité est cadrée dans le règlement (article 2 et 9).
Ils sont également inconstructibles en sous-sol pour garantir la qualité des aménagements et la perméabilité des sols.

LES ESPACES PROTEGES AU TITRE DE LA QUALITE DU PAYSAGE URBAIN ET DU CADRE DE VIE, classés en espaces à dominante minérale ou végétale

Ces espaces sont des cours et jardins publics ou privés.

Les espaces protégés au titre de la qualité du paysage urbain et du cadre de vie à dominante minérale

Il s'agit de cours et espaces libres assurant la qualité du paysage urbain, une fonction dans le cadre bâti (cour de service, d'agrément…).
Ils peuvent être également représentatifs d'une période de l'histoire de l'architecture et de l'urbanisme, tout en restant modestes (cours des maisons d'origine médiévale par exemple).
Ces espaces libres doivent être conservés, mis en valeur, et éventuellement améliorés, principalement pour leur rôle d'espace de vie des habitants et des usagers, dans le respect du patrimoine du secteur sauvegardé.
Ils peuvent être ponctuellement modifiés, dans la mesure où ça ne porte pas atteinte à leur qualité intrinsèque. Il est par exemple admis d'y introduire des éléments de confort tel que des petites constructions pour les services de l'immeuble principal (locaux poubelles, poussettes, vélos...), ou des ouvrages d'accessibilité aux étages de taille réduite (ascenseurs, escaliers de secours…). La construction en sous-sol peut également être admise, dans les conditions strictes du règlement (articles 2, 9 et 13).

Les espaces protégés au titre de la qualité du paysage urbain et du cadre de vie à dominante végétale

Ces espaces correspondent aux jardins et espaces verts constitués, d'une surface suffisante pour assurer leur pérennité, qui mettent en valeur une architecture identifiée comme protégée ou qui constituent en eux-mêmes un ensemble paysager évolutif mais de qualité.

Ces espaces verts doivent être conservés, mis en valeur et éventuellement requalifiés, principalement pour leur rôle dans les équilibres écologiques, dans le respect du patrimoine du secteur sauvegardé. Dans ce cas, ils peuvent être traités dans l'esprit des aménagements qualitatifs existants ou dans un esprit plus actuel, en cohérence avec l'environnement bâti et paysager.

N'y sont constructibles en élévation que des ouvrages d'accès aux étages réalisés en l'absence de toute solution possible à l'intérieur des immeubles. Dans les jardins publics, la constructibilité est cadrée dans le règlement (article 2 et 9). La construction en sous-sol est limitée, et cadrée strictement par le règlement.

LES ESPACES A AMENAGER OU A CREER

Si la qualité paysagère des espaces libres du secteur sauvegardé est indéniable, force est de constater qu'une part non négligeable d'espaces libres présente aujourd'hui un aspect incompatible avec la valeur patrimoniale des ensembles bâtis qu'ils accompagnent. Par ailleurs, il s'agit dans la grande majorité des cas, d'espaces qui sont aujourd'hui voués au stationnement, avec des aménagements extrêmement minéralisés, ayant conduit à une imperméabilisation des sols nuisible aux objectifs de développement durable portés par la ville.
Aujourd'hui, en l'absence de projet, il difficile d'anticiper sur le traitement futur de ces espaces. Ils devront toutefois faire l'objet

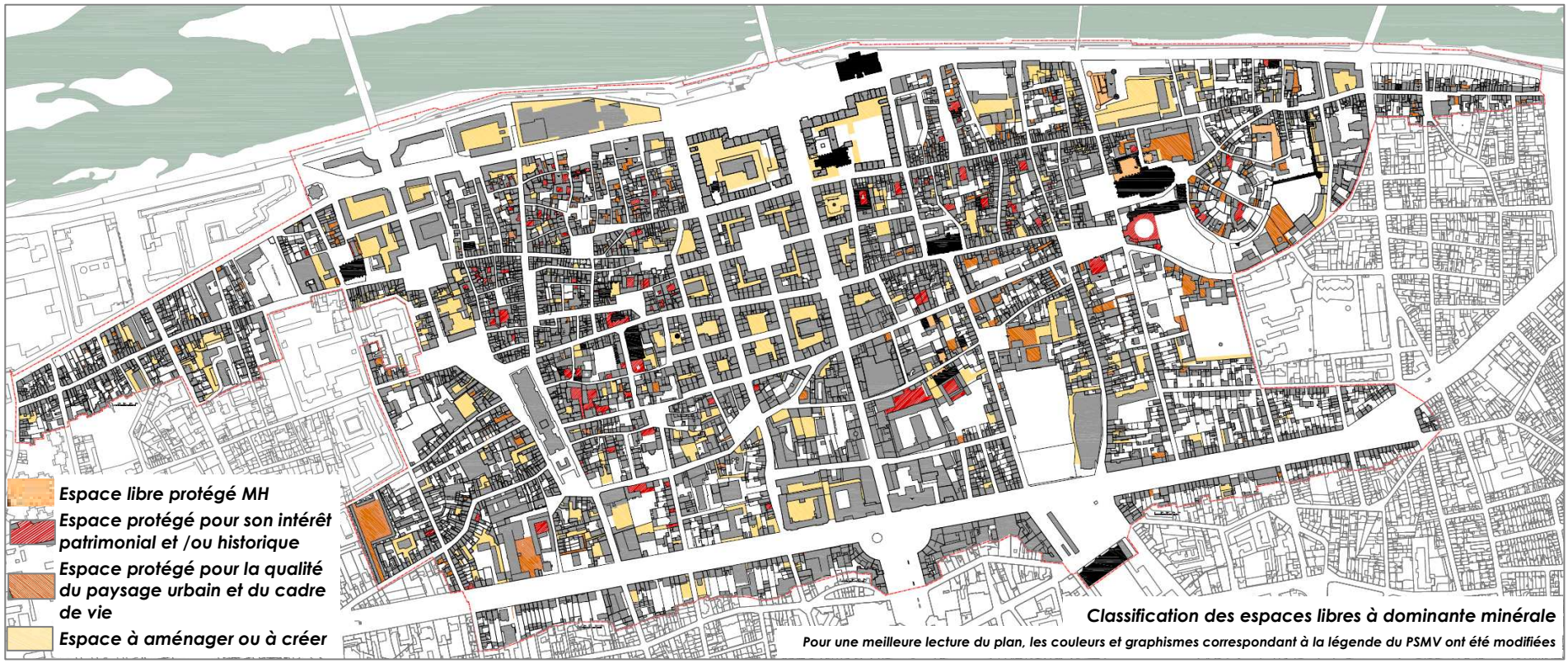
d'aménagements visant à permettre leur reclassement dans l'une ou l'autre des catégories d'espaces libres ci-dessus (à dominante minérale ou végétale) en s'inscrivant dans la logique du cadre règlementaire correspondant. Les propositions devront également tenir compte de l'environnement immédiat et des continuités vertes.

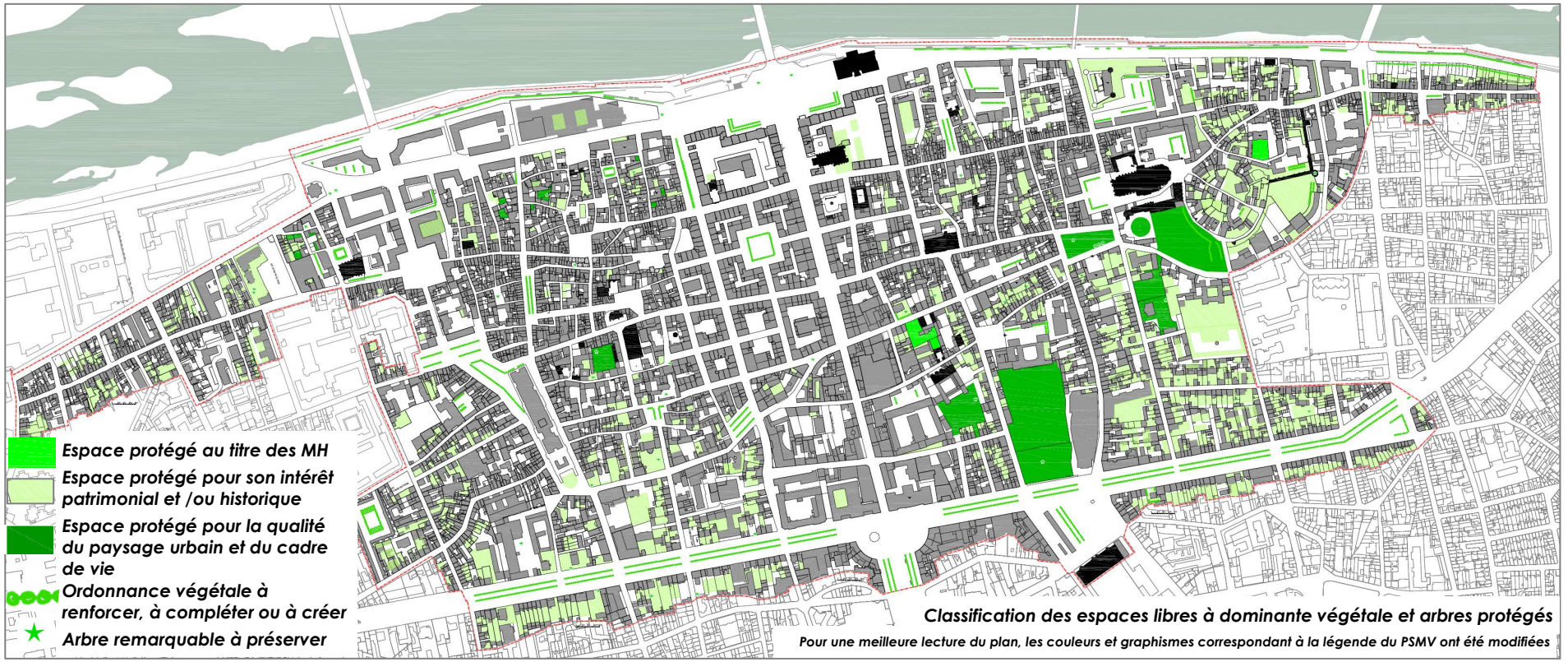
LES COMPOSITIONS OU ORDONNANCES VEGETALES D'ENSEMBLE A PRESERVER, A RENFORCER, A COMPLETER OU A CREER

Il s'agit des compositions ou ordonnances végétales qui accompagnent l'armature urbaine et qui participent à la composition des espaces urbains majeurs.

LES ARBRES REMARQUABLES A PRESERVER

Les arbres remarquable à préserver correspondent aux arbres qui du fait de leur situation dans la ville, de leur caractère monumental ou de leur particularité botanique, se démarquent et s'individualisent comme des éléments marquants du paysage urbain. Ils participent fortement à l'identité de la ville, ils forment des points de repère, agrémentent qualitativement les espaces libres, participent à l'animation des lieux et représentent pour beaucoup un symbole fort de la présence de la nature dans la ville dense.





Classification des espaces libres à dominante végétale et arbres protégés

Pour une meilleure lecture du plan, les couleurs et graphismes correspondant à la légende du PSMV ont été modifiées

2.3.4. JUSTIFICATION DU CHOIX DE CLASSEMENT DES ESPACES LIBRES
(voir cartes suivantes)

LES ESPACES PROTEGES AU TITRE DE LEUR INTERET PATRIMONIAL, classés en espaces à dominante minérale ou végétale

Les espaces protégés au titre de leur intérêt patrimonial à dominante minérale

Ce sont pour la majorité, les cours pavées les plus significatives des hôtels particuliers ou des grands équipements, ayant conservé en grande partie leur authenticité, qu'ils accompagnent une architecture domestique ou savante. Ces espaces sont parties intégrantes de la composition architecturale du bâtiment qu'ils mettent en scène, et à ce titre constituent un élément patrimonial essentiel à préserver dans sa forme précise, ses clôtures, ses matériaux, ses décors. Ils sont relativement peu nombreux dans le secteur sauvegardé, des modifications importantes ayant eu lieu dans bon nombre d'entre eux, qui ont le plus souvent été envahis par le stationnement.

On en décompte 154.

Les espaces protégés au titre de leur intérêt patrimonial à dominante végétale

Ils sont représentés par les jardins et espaces plantés qui ont fait soit l'objet d'un projet paysager de qualité les plus significatifs et ayant conservé en grande partie leur authenticité. Ceci vaut essentiellement pour les jardins publics comme le parc François Sicard ou le parc de la Préfecture. Il s'agit aussi de quelques jardins accompagnant des architectures domestiques ou savantes, et représentatifs d'une période de l'histoire de l'architecture, de l'art du paysage, des jardins ou de l'urbanisme. Ils peuvent aussi présenter une végétation exceptionnelle. Dans ces espaces, la présence de structures arborés ou d'arbres ornementaux d'exception, le dialogue entre les différentes strates de végétation, la répartition des pleins et des vides, la mise en scène de motifs paysagers ou architecturaux, ainsi que la présence de petits édifices d'intérêt, sont autant d'éléments qui permettent de leur attribuer un intérêt patrimonial. Les végétaux qui concourent au projet paysager originel ou leur caractère remarquable sont amenés à être remplacés régulièrement, mais dans le respect de ce projet ou de cet état.

On en trouve 25.

LES ESPACES PROTEGES AU TITRE DE LA QUALITE DU PAYSAGE URBAIN ET DU CADRE DE VIE, classés en espaces à dominante minérale ou végétale

Les espaces protégés au titre de la qualité du paysage urbain et du cadre de vie à dominante minérale

Il s'agit des cours bien conservées, qui par nature ont fait l'objet d'occupations évolutives mais dont le caractère spécifique, lié aux usages qui leurs sont dévolus, a été maintenu. Ils présentent une valeur paysagère qu'il convient de préserver et transmettre aux générations futures comme représentatif d'une culture et de savoir-faire passés. Ces espaces sont comme les précédents, peu représentés dans le secteur sauvegardé, des évolutions d'usages les ayant souvent altérés.

Ils sont au nombre de 243.

Les espaces protégés au titre de la qualité du paysage urbain et du cadre de vie à dominante végétale

Il s'agit essentiellement des jardins des quartiers à dominante résidentielle de l'extension du secteur sauvegardé, ainsi que les jardins des résidences construites ces dernières décennies, constituant, par leur juxtaposition, des continuités végétalisées, participant très largement à la trame verte de la ville.

Ont également été inclus dans cette catégorie des espaces à aménager dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation du PSMV, afin d'affirmer leur caractère futur.

On en trouve environ 800.

LES ESPACES A AMENAGER OU A CREER

Ces espaces libres sont repartis dans l'ensemble du secteur sauvegardé et dans tous les types d'ensembles bâtis. On note toutefois une dominante dans certains quartiers, comme dans tous les îlots de la Reconstructions. Ils sont moins présents dans les secteurs à dominante résidentielle, dans lesquels on peut noter toutefois une tendance à l'aménagement de parkings dans les jardins à l'angle des rues, favorisant un accès aux véhicules.

On en dénombre 300.

Dans l'ensemble du PSMV, on peut noter que la proportion des espaces libres à dominante végétale est très importante. Avec 820 jardins repérés sur les 1530 espaces libres répertoriés, soit 54%. Il dominent très nettement dans les quartiers résidentiels de l'est de la ville.

Les espaces à dominante minérale représentent environ la moitié des précédentes, soit 26% (397), et se concentrent dans les secteurs actifs et denses, soit les noyaux les plus anciens et le long des rues commerçantes.

Enfin, les espaces à requalifier (300) représentent près de 20% des espaces libres repérés, et constituent un potentiel non négligeable d'espaces à végétaliser, afin de renforcer la présence végétale dans la ville.

LES COMPOSITIONS OU ORDONNANCES VEGETALES D'ENSEMBLE A PRESERVER, A RENFORCER, A COMPLETER OU A CREER

Ces compositions ou ordonnances correspondent essentiellement aux alignements d'arbres qui soulignent les boulevards et les quais de la Loire. Elles participent également à l'agrément de certaines places urbaines et au cadrage des espaces ouverts permettant la mise en valeur d'édifice ou d'ensemble architecturaux d'intérêt patrimonial. Les alignements participant à la composition des jardins ont aussi été retenus dans cette catégorie (ex : alignement de tilleuls sur la terrasse haute du jardin des Beaux Arts).

LES ARBRES REMARQUABLES A PRESERVER

Certains arbres marquants dans le paysage urbain sont repérés comme arbres remarquables du fait de leur situation avec leur environnement proche, pour leur rôle et leur participation dans la composition urbaine, pour leur valeur botanique ou pour leur statut de signal urbain majeur dans la ville (ex : arbres monumentaux).

Trente trois arbres remarquables ont été repérés sur le secteur sauvegardé.

2.3.5. ADAPTATION DU PATRIMOINE PAYSAGER

Il s'agit de définir les grands principes d'une politique de valorisation du patrimoine végétal du secteur sauvegardé, qui étayent les « orientations d'aménagement et de programmation » et les prescriptions de l'article 13 du règlement. Sont distingués les espaces publics et les espaces privatifs.

LES PLANTATIONS SUR L'ESPACE PUBLIC

Les plantations sur l'espace public s'insèrent dans le maillage de la trame verte et constituent des éléments précieux du paysage urbain. Elles participent à la composition des espaces libres et à l'identité des différents ensembles urbains. Elles constituent également des points de repère et des motifs paysagers assurant l'animation des rues et leur repérage.

Il convient lors des aménagements d'évaluer la juste place du végétal et en fonction des lieux, d'adapter les essences et les modes de gestion en fonction du milieu.

Les plantations doivent s'inscrire dans l'espace public sans en gêner les fonctionnements urbains (déplacement du piéton, voie d'accès sécuritaire…). Elles doivent permettre et favoriser le cadrage et les ouvertures majeures sur le grand territoire. Leur positionnement doit

également prendre en compte les vues sur les édifices majeurs de la ville et être étudié en fonction des différentes séquences urbaines et paysagère du territoire.

Aujourd'hui, si les demandes d'espaces verts sont prégnantes, les plantations sur l'espace public ne sont pas toujours favorables à la bonne lecture de la ville et ne correspondent pas toujours à la nature urbanistique des tissus bâtis ou du milieu. La végétalisation excessive sur l'espace public, les plantations « horticole » en bord de Loire, le développement des massifs plantés ou l'implantation des plantes grimpantes sur les espaces libres peuvent nuire à l'authenticité historique et urbaine des lieux. Au même titre que le mobilier, les plantations ne doivent pas venir surcharger l'espace, elles doivent favoriser la mise en valeur des bâtiments d'intérêt patrimonial et doivent tenir compte de l'identité des lieux.

Si certains espaces doivent préserver leur caractère minéral, rester le plus sobre possible et préserver le vide, dans d'autres lieux comme les squares et les parcs, l'art floral peut s'exprimer, multiplier les milieux et favoriser la biodiversité, dans la mesure où les plantations ne portent pas atteinte à l'identité patrimoniale du jardin.

LES ALIGNEMENTS D'ARBRES

Les alignements d'arbres structurent et confortent la trame urbaine et constituent des éléments patrimoniaux importants dans la composition de l'espace urbain et la lecture de la ville
Ces alignements doivent être préservés, entretenus et si nécessaire renouvelés. Ils peuvent également être créés pour affirmer un cadrage de l'espace, pour prolonger une allée ombragée, pour recomposer un mail qui s'est altéré au fil du temps (ex : boulevards Heurteloup et Béranger) ou pour créer un nouveau front végétal là où la ville est hésitante, où le tissu bâti est déqualifié.

Dans le cadre d'un projet d'aménagement de l'espace public ou de mise en œuvre de nouveaux axes de transports en commun, les alignements existants peuvent être ajustés ou supprimés, si le projet d'insertion urbaine constitue une amélioration de la qualité spatiale et une meilleure mise en valeur de l'enveloppe bâti.

LES ARBRES REMARQUABLES

La protection de ces arbres et leur maintien doit intégrer l'aspect dynamique du vivant et les évolutions possibles des espaces libres. Dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble, ces arbres remarquables peuvent être repositionnés et les essences végétales modifiées, voire supprimées, si le projet constitue une amélioration de l'espace et une meilleure mise en valeur de l'environnement architectural.
Les arbres remarquables doivent être maintenus et leur bon développement assuré. En cas de nécessité d'abattage dûment justifiée, l'arbre devra être remplacé par un sujet d'essence identique ou par une plantation contribuant au maintien du couvert originel.

LES PARCS ET JARDINS PUBLICS

Au nombre de vingt, les jardins et squares publics répondent à des fonctions et à des principes de composition différents.

Tout projet d'aménagement doit s'appuyer sur une connaissance fine de leur dessin d'origine (voir documents d'archives) ; devant servir de base à leur restauration ou à leur recomposition. Il convient en particulier, de conserver le plus possible les éléments principaux de composition prenant en compte le tracé, la répartition des pleins et des vides et le cadrage des vues sur des motifs paysagés ou sur des édifices construits. Ces conservations doivent également permettre le maintien des arbres de grand développement et les éventuels constructions ou monuments existants. Cette démarche peut toutefois s'accompagner de la recherche d'un vocabulaire actuel, dans le choix des végétaux et la composition des motifs en privilégiant les espèces dites locales.

L'entretien, la taille, le renouvellement des plantations, doivent permettre le maintien d'une structure végétale adaptée au milieu et la mise en valeur des éléments bâtis d'intérêt concomitants à l'espace (ex : Haie basse de persistants au droit du mur de l'ancien église Saint-Martin au niveau du Carroi du Petit Saint-Martin permettant de lire la stratification de la ville)

LES PARCS ET JARDINS PRIVES D'INTERET PATRIMONIAL

Il existe quelques parcs et jardins privés d'intérêt patrimonial, conçus ou réinterprétés principalement au XIXème siècle.
Là aussi, la composition ou la requalification de ces jardins hérités d'anciennes congrégations religieuses, de maisons bourgeoises ou d'hôtels particuliers doit faire l'objet d'une démarche patrimoniale.

D'une manière générale, tout projet d'aménagement sur la parcelle sera l'occasion de mettre en valeur à la fois le jardin lui-même et la construction qu'il accompagne. Ce projet argumenté par une étude paysagère devra prendre en compte le couvert végétal et le petit patrimoine pouvant exister (sculpture, fontaine, bassin, serre…). Il conviendra de préserver les motifs et les éléments de composition du jardin et de s'appuyer sur les composantes paysagères d'intérêt (ex : axe de composition, dégagement ou percée visuelles d'intérêt, compartimentation, traitement des limites et des accès, plantations remarquables). A partir du diagnostic paysager et historique, il sera possible de proposer une restauration ou des améliorations du jardin. Des réinterprétations plus contemporaines peuvent être développées, cependant elles devront permettre le maintien des plantations arborées en bon état phytosanitaire et rester cohérentes avec l'architecture du bâtiment.
Le développement exubérant de la végétation et des plantes grimpantes sur façade ne doivent pas nuire à la mise en valeur du bâtiment pouvant présenter des modénatures d'intérêt.

LES JARDINS PRIVES

Les jardins privés ou de copropriété forment des espaces au sein duquel la végétation s'exprime sous différentes formes, agrémente les cœurs d'ilots et offre un cadre de verdure pour les habitants. En retrait des axes de circulation, ces jardins sont multiples et peuvent faire référence à des styles très différents pouvant eux même se cumuler au sein d'une même parcelle. Avec le regain d'intérêt pour le jardinage, les habitants remodèlent leurs jardins. Stricts, formels et rigoureux dans le tracé, naturel ou sauvage dans les ambiances, exotiques dans le choix des plantes, les jardins restent diversifiés. Cependant les extensions bâties, les constructions de bâtiments annexes, la réalisation de terrasse et la part grandissante des aires de stationnement portent atteinte à l'intégrité de ces jardins dont les surfaces imperméables et les plantations arborées tendent à diminuer.

A travers le règlement, le PSMV permet de limiter l'imperméabilisation des sols, permet le maintien des plantations en pleine terre et préserve les surfaces à dominante végétale.

LES COEURS D'ILOT

Les cœurs d'îlots végétalisés sont protégés au titre de la qualité du paysage urbain et du cadre de vie. Ils jouent un rôle essentiel d'espaces de respiration, forment des maillons de la trame verte de la ville. La juxtaposition des jardins et les continuités végétales créées constituent des espaces de verdures favorables au développement de la biodiversité.

Pour ces lieux il convient de maintenir les surfaces végétales, de limiter l'imperméabilisation des sols, de minimiser l'impact de la voiture et de permettre le maintien du patrimoine arboré.

3. RESTRUCTURATION ET RENOUVELLEMENT URBAIN

Les « enjeux socio-économiques portés par le PSMV» faisant l'objet du chapitre précédent doivent se concrétiser, entre autres, par des possibilités de restructurations et d'aménagements se traduisant par une écriture spécifique du plan de sauvegarde et de mise en valeur.

Ces options sont par ailleurs, pour certaines d'entre-elles, explicitées et détaillées par des « orientations d'aménagement et de programmation », répondant aux dispositions de l'article L 123-1-4 du Code de l'Urbanisme issu de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 19 (V). Mais au-delà de ces opérations particulières, le règlement et sa traduction graphique dans le PSMV s'inscrivent dans cette logique de développement maitrisé.

Plusieurs objectifs sous-tendent ces démarches, et répondent à ceux du PADD ainsi que du projet urbain du PSMV. Il s'agit :

. de permettre l'évolution du tissu urbain patrimonial ;

. de favoriser une certaine densification et un renouvellement urbain, dans la logique d'économie d'espace et d'intégration d'opérations contemporaines.

. de mettre en valeur les espaces urbains emblématiques de la ville.

3.1. LES CONDITIONS GENERALES DE RENOUVELLEMENT URBAIN DU TISSU PATRIMONIAL

3.1.1. LES INTERVENTIONS SUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

La notion de « renouvellement urbain » du centre historique doit répondre avant tout, à l'objectif de sauvegarde et de mise en valeur du patrimoine architectural, paysager et urbain, tout en favorisant la mixité sociale et le développement économique affiché par le chapitre précédent : « Les enjeux socio-économiques portés par le PSMV » . Il s'agit, entre autres, de définir les conditions d'habitabilité dans les constructions existantes.

Dans cette démarche, il convient toutefois de s'adapter aux particularités des typologies spécifiques des ensembles urbains constituant le secteur sauvegardé. Ainsi, la densification qui s'est opérée, durant la seconde moitié du XIXe siècle et tout le XXe, se traduit différemment dans les quartiers résidentiels du XIXe siècle ou dans les secteurs les plus anciens, qui sont également ceux dans lesquels l'activité est la plus importante. Les premiers ont conservé des espaces libres assez importants, en particulier des jardins. On constate toutefois un phénomène de densification et de minéralisation des cœurs d'îlots, le plus souvent occupés par des garages. Dans les seconds, les rares espaces libres constitués par les cours et courettes ont été le plus souvent, colonisés par des extensions d'activités à rez-de-chaussée.

Le renouvellement va surtout consister à réhabiliter le patrimoine bâti, ayant souvent fait l'objet de divisions en petits logements et de travaux réalisés à l'économie. Le but étant de l'inscrire dans une logique de développement durable, par le type de restauration envisagé, visant à diminuer les dépenses énergétiques (amélioration de l'isolation, de sources d'énergie renouvelable…).

Dans le même ordre d'idée, l'attraction du centre passe par l'amélioration des conditions de vie dans les immeubles anciens, se traduisant en particulier par la réalisation de locaux annexes pour les poubelles, les deux roues et les poussettes, ou encore par la prise en compte de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Ces aménagements sont rendus possibles par le fait que, dans le nouveau PSMV, les espaces laissés en blanc sont constructibles, dans les limites des articles du règlement définissant les règles morphologiques (articles 6 à 10) et l'aspect des constructions (article 11). Une certaine souplesse est également laissée dans les espaces libres protégés pour la qualité du paysage urbain et du cadre de vie.

Toujours dans l'esprit d'améliorer les conditions de vie, le secteur sauvegardé doit offrir la possibilité d'intervenir dans les secteurs où la densité commerciale est la plus importante, ayant engendré une surdensification des cœurs d'îlots, dont une partie est totalement occupés à rez-de-chaussée. Le classement dans la légende « immeuble dont la démolition ou la modification peut-être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées » d'un certain nombre de cours insalubres, doit permettre de satisfaire à cet objectif.

3.1.2. LES POSSIBILITES OFFERTES POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES (ARTICLES US. 6 A 10)

L'objectif majeur du secteur sauvegardé consiste à protéger et mettre en valeur le patrimoine, à prendre en compte le paysage général de la ville en maintenant sa diversité à travers ses éléments constitutifs, la rue, l'îlot, les espaces libres intérieurs, et en maîtriser le renouvellement.

L'évolution du territoire du secteur sauvegardé ne peut être que limitée et encadrée par des règles assez strictes (gabarits adaptés à la largeur des rues, maitrise de la hauteur des constructions…). Ces objectifs, qui contribuent à la mise en valeur du milieu environnant, ne doivent pas s'opposer à l'expression d'une architecture contemporaine, trace d'une production de notre époque.

DES REGLES MORPHOLOGIQUES ADAPTEES AU TISSU DU SECTEUR SAUVEGARDE

Les règles morphologiques (articles US.6 à US.10) ne trouveront à s'appliquer que dans les emprises évolutives du secteur, qui sont occupées par des immeubles non protégés, pouvant être démolis et éventuellement reconstruits, ainsi que par des immeubles destinés à la démolition indiqués en jaune. Sont également concernés les espaces libres (non bâtis) figurés en blanc sur les documents graphiques.

L'ancien PSMV limitait les emprises constructibles à celles des bâtiments existants (avec une marge de plus ou moins 25%) et à celles explicitement indiquées sur le plan graphique. Les espaces libres étaient réputés inconstructibles. De même les règles volumétriques permettaient soit de reconduire la volumétrie existante, qui ne pouvait être augmentée, soit de construire un nombre de niveaux indiqués explicitement par le plan.

Il existait également des emprises de constructions imposées (devant être bâties en totalité) et de « sous-zones d'aménagement constructibles dans les conditions prévues au règlement ».

Cette approche présentait plusieurs inconvénients :

. Elle figeait les emprises constructibles et le nombre de niveaux admissibles sans que tous les paramètres de l'environnement (situation foncière, vues, limites, contrats de cour commune, exigences de sécurité) soient nécessairement connus au stade de l'étude ;

. Elle pouvait conduire à reproduire des situations insatisfaisantes (reconduction d'emprises et de volumétries qui auraient pu être améliorées).

Les règles morphologiques ont été mises au point en veillant à satisfaire à l'objectif primordial du PSMV, c'est-à-dire la protection du patrimoine tant bâti que paysager, mais aussi aux objectifs de salubrité et de respect du biotope poursuivis par ailleurs. Ainsi :

. L'emprise constructible sur voie permet de privilégier la continuité du front bâti sur rue et l'adossement aux héberges en limite séparative. La profondeur de la bande constructible sur rue est fixée à 12 mètres, dimension qui s'est avérée la mieux adaptée à la spécificité du tissu

du PSMV. Des possibilités de raccordement aux volumes existants voisins sont prévues pour assurer une continuité des façades des immeubles sur cour.

. Les règles fixant les prospects (minimum 4 mètres) permettent de ménager des vues suffisantes. Il est par ailleurs précisé qu'une distance supérieure peut être exigée, afin d'assurer des conditions d'habitabilité satisfaisantes.

. La hauteur des constructions sur rue est définie par rapport à celle des immeubles voisins existants ou à défaut, avoisinants. Ce dispositif a été préféré à une règle générale fixant la hauteur en fonction de la largeur de la voie, compte tenu des variations que présente le calibrage des rues les plus anciennes du secteur sauvegardé, et à contrario, la grande homogénéité des quartiers du XIXe siècle. La légende « composition architecturale et/ou ordonnancement à préserver et/ou à restituer », permet d'assurer la continuité des ensembles de façades homogènes.

DES EMPRISES CONSTRUCTIBLES MAXIMALES PERMETTANT DES ADAPTATIONS AUX SITUATIONS PARTICULIERES (ARTICLES US. 6 A 10)

Sur un certain nombre de terrains ou parties de terrains, une partie des règles morphologiques (articles US.6 à US.10) est remplacée par un dispositif graphique : « l'emprise constructible maximales » (ECM), visant à encadrer de façon très précise la constructibilité en limitant à la fois l'implantation et la hauteur des constructions (définie en nombre de niveaux).

Il s'agit d'assurer la bonne insertion des constructions nouvelles dans l'environnement bâti, sur des parcelles ou ensembles de parcelles pour lesquelles l'application des règles générales serait inadaptée, en particulier eu égard à leur profondeurs. On substitue ainsi un volume enveloppe défini graphiquement aux possibilités volumétriques résultant de l'application des règles morphologiques générales. Ces emprises constructibles sont généralement dessinées à l'intérieur des îlots. Dans quelques cas, elles visent à reconstituer des fronts de voies déstructurées par des démolitions laissant visibles les arrières des îlots.

Ponctuellement, l'implantation des constructions peut être imposée, l'emprise est alors bordée d'un filet rouge continu (légende « limite imposée d'implantation de construction »).

Dès lors que ces emprises constructibles s'étendent sur un ensemble de parcelles conséquent, ou sur un ensemble bâti particulier (l'entrée de ville nord ou l'institution Notre Dame de la Riche par exemple), elles sont incluses dans une « orientation d'aménagement », qui permet de préciser les conditions générales d'un projet futur, au-delà de l'emprise et du gabarit des constructions.



3.1.3. L'ARCHITECTURE DES CONSTRUCTIONS (ARTICLE US.11)

Ce thème fait l'objet de l'article US.11 du règlement. Par son niveau de détail, il répond aux préoccupations de protection et de mise en valeur du bâti existant, mais également à la volonté de favorise l'expression d'une architecture contemporaine, strate d'une production de notre époque et de s'inscrire dans une logique de développement durable et d'éco-construction.

Il convient de distinguer les interventions sur les bâtiments existants, protégés ou non, et les constructions nouvelles.

LES BATIMENTS EXISTANTS

Les autorisations de travaux en PSMV, portent, en complément au régime commun, sur les intérieurs des bâtiments repérés au document graphiques dans les légendes suivantes :

. Immeuble ou partie d'immeuble à conserver pour son intérêt patrimonial » de types A (construction dont la démolition, l'enlèvement ou l'altération sont interdits et la modification est soumise à des conditions spéciales) et de tye B (construction dont le réaménagement, pouvant comporter des interventions sur la structure et/ou sur la répartition des volumes existants est autorisée sous conditions).

. Immeuble ou partie d'immeuble dont la démolition ou la modification peut être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées.

Cette spécificité du secteur sauvegardé permet de gérer au mieux, les transformations des ensembles bâtis, dans le respect du patrimoine, tout en les adaptant aux exigences actuelles en matière d'habitabilité et de réponse aux règles en vigueur.

Par contre, pour les autres constructions, le régime général des autorisations de travaux s'applique.

Le règlement traite dans des chapitres différents, les immeubles protégés de type A, B et les monuments historiques, pour lesquels est traitée la limite des interventions à l'intérieur des immeubles, et les immeubles pouvant être conservés, améliorés ou démolis ; pour lesquels seules sont abordées les interventions extérieures.

Dans les deux cas, les orientations réglementaires visent, au travers des demandes d'autorisations d'urbanisme diverses (ravalements, déclarations de travaux...) à faire porter l'attention des pétitionnaires sur l'intérêt patrimonial des bâtiments sur lesquels ils interviennent, ou à les inciter à améliorer ceux ne présentant pas d'intérêt. Des améliorations très sensibles peuvent en effet être apportées sans que celles-ci conduisent à des surcoûts financiers importants et l'intégration d'éléments ou d'accessoires techniques nouveaux doit être étudiée.

Le corps du règlement détaille, selon le niveau de protection du bâtiment, les dispositions techniques à mettre en œuvre lors des opérations de ravalement, de transformation et d'aménagement. Le maintien de l'authenticité des matériaux constitutifs des bâtiments protégés est soutendu par l'article US.11 (tuffeau et pierre dure pour les soubassements, enduit traditionnel, ardoise, le bois, le fer forgé…). Cependant, de nouvelles techniques de restauration peuvent être mises en œuvre, sous réserve qu'elles n'aient pas d'effet négatif sur la pérennité de l'architecture.

Il précise également les limites d'interventions sur les éléments de second œuvre, comme les menuiseries, les ferronneries, les contrevents, Sont également traitées les possibilités de modifications visant à assurer l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et la protection des personnes (incendie, inondations entre autres).

Par ailleurs, l'amélioration de performances énergétiques est une ambition portée par le PSMV. Elle doit être réalisée dans le respect du patrimoine. Dans ce but, les modes d'isolation par l'intérieur et dans les limites du règlement par l'extérieur, l'emploi de matériaux adaptés au bâti ancien comme les matériaux biosourcés, l'intégration de panneaux solaires... sont abordés dans le règlement.

Enfin, les opérations de restauration doivent être l'occasion de débarrasser les constructions de tous les dispositifs qui les ont dénaturées et de conserver ou de rétablir, autant que faire ce pourra, les distributions intérieures, en particulier dans le but de limiter les divisions des bâtiments patrimoniaux.

LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Elles sont décrites dans leur typologie et dans les différents registres qui les composent (soubassement, façade, couronnement). Les règles visent à prendre en compte l'architecture des bâtiments voisins, (entre autre pour caler la hauteur du rez-de-chaussée trop souvent beaucoup plus bas que ceux des bâtiments existants) sans pour autant rechercher un mimétisme architectural qui pourrait être qualifié de pastiche. L'architecture contemporaine doit en effet pouvoir s'exprimer. L'accent est également mis sur les superstructures, les accessoires techniques comme les panneaux solaires et les terrasses pouvant être végétalisées.

LES DEVANTURES

Elles font l'objet d'un développement spécifique. Une attention particulière est portée au respect de l'alignement, à la bonne lecture du plan des façades, à leur dispositif de fermeture diurne et nocturne et à leur aspect, qu'il s'agisse de devantures à intégrer à des bâtiments existants ou à des bâtiments neufs.

LES CLOTURES

Les clôtures sur rue et en limites séparatives font l'objet de dispositions précises. Concernant les clôtures existantes à valeur patrimoniale, par leur aspect, leur mise en œuvre et leurs matériaux, mais également par le fait qu'elles s'inscrivent dans la logique de marquage du parcellaire et de délimitation d'entité architecturales et paysagères (murs séparatifs entre les jardins à l'arrière des maisons résidentielles par exemple). Si la recherche de transparence, d'ouverture et de continuité biologique entre les espaces libres est soulignée dans un souci de préservation de l'environnement, la volonté de conservation du parcellaire ancien est primordiale dans le choix des règles. Il est toutefois envisageable de réaliser ponctuellement des ouvertures.

3.2. LES CONDITIONS PARTICULIERES TRADUITES DANS LES «ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION»

Le document « Orientations d'aménagement et de programmation» du PSMV répond aux dispositions de l'article L 123-1-4 du Code de l'Urbanisme issu de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 19 (V). Elles définissent les principes de mise en œuvre d'options réglementées par le document graphique du PSMV).

Les « orientations d'aménagement et de programmation» portent d'une part sur des thématiques transversales, d'autre part sur des lieux spécifiques, à dominante bâtie ou non, publics ou privatifs.

Les thématiques transversales retenues traitent les grands thèmes suivants :

- **L'aménagement des espaces publics**
- **L'adaptation des constructions existantes à des dispositions particulières** : règles d'accessibilité et de sécurité, aménagement des courettes couvertes ou des cœurs d'îlots des ensembles de la Reconstruction.
- **Les objectifs de développement durable et l'amélioration des performances énergétiques.**

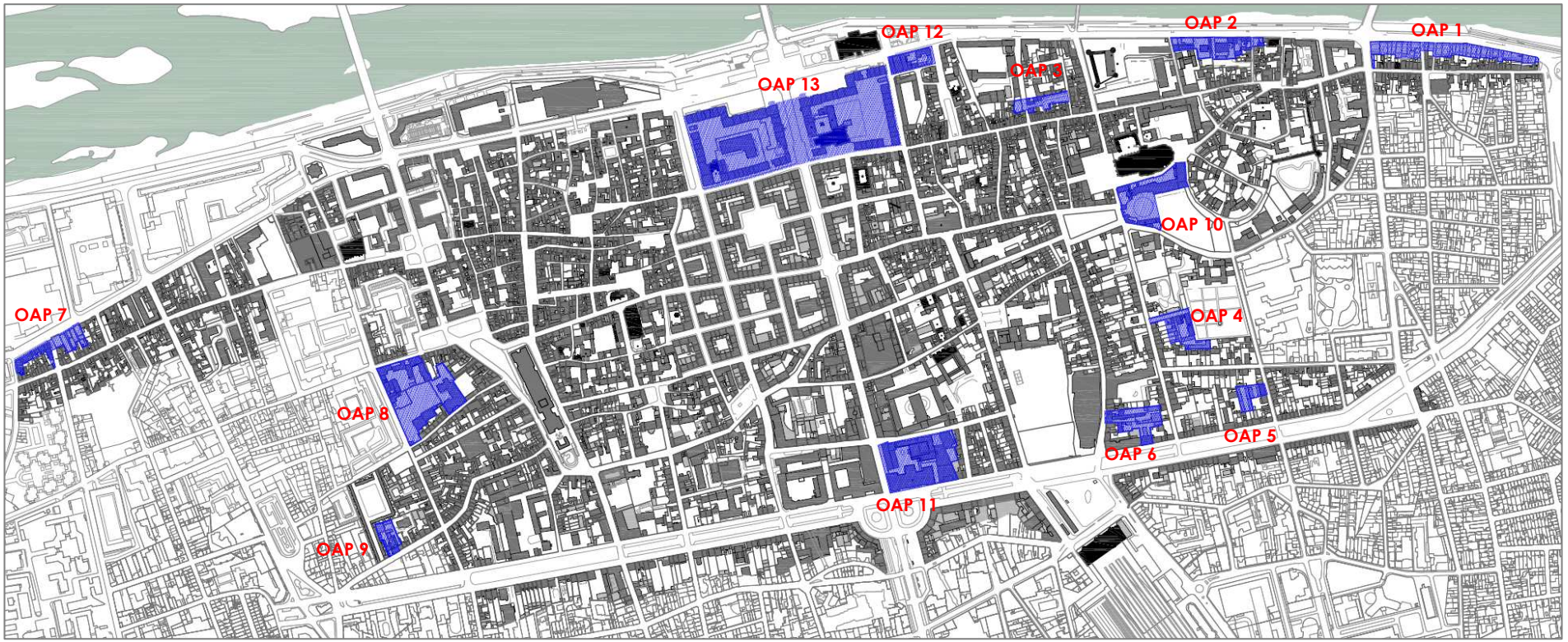
Les orientations localisées distinguent :

- **Les espaces publics :**
  - . les principes d'aménagement des quais et des boulevards
  - . les principes d'aménagement de l'axe nord/sud Victoire les halles
  - . les principes d'aménagement des jardins publics et des places

- **Les secteurs de restructuration potentielle :**

Les secteurs de restructuration potentielle portent sur des entités constituées de plusieurs parcelles, dans lesquelles sont portés 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 (OAP n°1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 12) d'autres sur des bâtiments affectés à des services publics et d'intérêt collectif (OAP n° 11 : hôtel de ville, OAP n° 10 : musée des Beaux-arts, OAP n° 8 : institution Notre Dame de la Riche). Le dernier secteur est d'usages mixtes. Il 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 (OAP n°13).



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

C. LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DU PSMV

Outre le présent rapport de présentation complété par ses annexes, le dossier du secteur sauvegardé comprend :

- **Un document graphique "le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur"** concrétisant par la traduction graphique de la légende, l'ensemble des études analytiques et prospectives et justifiant les options prises dans le document d'urbanisme.
- **Un règlement,** précisant les conditions dans lesquelles est assurée la mise en valeur des immeubles et du cadre urbain dans lesquels ils se trouvent. Le règlement a pour but de codifier les dispositions adoptées dans le plan et le rapport de présentation et de leur conférer une valeur légale et réglementaire.

- **Des Orientations d'aménagement et de programmation** définissant les principes de mise en œuvre des projets proposés dans le PSMV et apportant des éclairages sur l'application règlementaire.

1. LE DOCUMENT GRAPHIQUE ET LA LEGENDE

Le plan de sauvegarde et de mise en valeur identifie, grâce à sa légende, l'ensemble des immeubles bâtis et des espaces libres. Elle s'articule selon les trois chapitres suivants.

1.1. LES LIMITES

La limite du secteur sauvegardé, ***représentée par un tireté noir sur le document graphique.***

1.2. IMMEUBLES SOUMIS A LA LEGISLATION RELATIVE AUX MONUMENTS HISTORIQUES

1.2.1. IMMEUBLES BATIS

Les immeubles qui font l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques (inscription ou classement) sont répertoriés sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur avec les distinctions suivantes :

. les monuments historiques protégés en totalité, ***figurés par un aplat noir sur le document graphique.***

. les immeubles faisant l'objet d'une ou de protection(s) partielle(s) : façades et/ou toitures, élément d'architecture et/ou de décor intérieur et/ou extérieur ou d'une construction (clôture, mur de soutènement, vestige archéologique…), ***représentés par une étoile sur le document graphique***

Les immeubles protégés en totalité représentent 1% des immeubles du PSMV (58 sur un total de 8450),

1.2.2. IMMEUBLES NON BATIS (ESPACES LIBRES)

Ils correspondent aux espaces libres à dominante minérale ou aux jardins, protégés au titre des monuments historiques. Sont repérés :

. les espaces libres à dominante minérale, ***figurés par un aplat beige sur le document graphique.***

. les espaces libres à dominante végétale, ***figurés par un aplat sur le document graphique.***

Ces immeubles bâtis et non bâtis sont soumis aux dispositions du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur.

Les travaux prévus au plan, concernant les édifices classés ou inscrits sont exécutés conformément aux règles en vigueur pour la conservation des Monuments Historiques.

Tout projet de modification sur ces éléments doit faire l'objet d'un accord du Ministre de la culture. Ce dernier doit aussi donner son accord pour les projets de modification d'immeubles adossés à un Monument Historique.

Les immeubles qui font l'objet d'une protection partielle sont soumis aux règles du Secteur Sauvegardé. Dans ce cas, les deux législations se complètent. Généralement, ces constructions sont protégées au titre de leur intérêt patrimonial.

1.3. IMMEUBLES BATIS REGLEMENTES AU TITRE DU PSMV

1.3.1. IMMEUBLES OU PARTIES D'IMMEUBLES A CONSERVER AU TITRE DE LEUR INTERET PATRIMONIAL

Ces immeubles sont repérés sur le plan de sauvegarde et de mise en valeur selon des graphismes qui permettent de distinguer **deux types (A et B).** ***(voir également le chapitre précédent : « La reconnaissance et la protection du patrimoine », en particulier les cartes).***

Ils représentent 43% des immeubles du PSMV (3617 sur un total de 8450), dont 16% de type A (soit 576) et 84% de type B (soit 3041)

TYPE A - CONSTRUCTION DONT LA DEMOLITION, L'ENLEVEMENT OU L'ALTERATION SONT INTERDITS ET LA MODIFICATION EST SOUMISE A DES CONDITIONS SPECIALES

Cette légende fait référence à des immeubles ayant conservé leur intérêt architectural et/ou historique propre.

Ils présentent un intérêt patrimonial notamment :

- Pour l'extérieur : volumétrie, structures et éléments décoratifs des façades et couvertures.
- Pour l'intérieur : structures des planchers, des façades et des murs de refend, charpentes, caves, escaliers, distribution intérieure des parties communes et des parties privatives, éléments d'architecture et de décoration intérieurs : revêtements de sols, cheminées, menuiseries de portes, fenêtres et volets, lambris, éléments de serrurerie, et tout élément patrimonial appartenant à l'immeuble.

Ces immeubles doivent être maintenus, restaurés et améliorés, ainsi que l'ensemble des éléments extérieurs et intérieurs décrits ci-dessus.

Des modifications sont admises si elles vont dans le sens d'une restauration ou d'une mise en valeur qui peut porter sur les éventuelles stratifications historiques, qui peuvent être hiérarchisées en fonction de la valeur patrimoniale des différentes strates.

Ils sont figurés par un aplat gris foncé sur le document graphique.

TYPE B - DONT LE REAMENAGEMENT POUVANT COMPORTER DES INTERVENTIONS SUR LA STRUCTURE ET/OU SUR LA REPARTITION DES VOLUMES INTERIEURS EXISTANTS EST AUTORISE SOUS CONDITIONS

Cette légende fait référence notamment :

- A des immeubles ayant subi des transformations intérieures et/ou extérieures importantes
- A des immeubles participant au paysage urbain, éléments constitutifs d'un ensemble urbain ou au contraire se singularisant par rapport à celui-ci.
- A des immeubles constituant des témoignages de l'histoire par les stratifications historiques dont ils ont fait l'objet.

Ils présentent un intérêt patrimonial notamment :

- Pour l'extérieur : volumétrie, structures, éléments décoratifs des façades et couvertures.
- Pour les éléments intérieurs suivants :

  . Structures porteuses de l'immeuble : planchers, façades et murs de refend, charpentes, caves.

  . Parties communes : distributions, escaliers, y compris les éléments d'architecture et de décoration tels que revêtements de sols, menuiseries de portes, fenêtres et volets, lambris, éléments de serrurerie, et tout élément patrimonial appartenant à l'immeuble.

Ces immeubles doivent être maintenus, restaurés et améliorés, ainsi que l'ensemble des éléments extérieurs et intérieurs décrits ci-dessus.

Les modifications suivantes sont admises :

- Des modifications partielles du volume extérieur, si elles vont dans le sens d'une mise en valeur portant sur les éventuelles stratifications historiques ou d'une restitution d'un état antérieur ou si elles permettent de mieux organiser la distribution intérieure de l'immeuble
- Des modifications intérieures, en particulier si elles portent sur l'adaptation des locaux afin d'intégrer les normes d'habitabilité, d'accessibilité et de sécurité, sans altérer les éléments protégés au titre de leur intérêt patrimonial.

Ils sont figurés par un aplat gris moyen sur le document graphique.

1.3.2. IMMEUBLES OU PARTIES D'IMMEUBLES POUVANT ETRE CONSERVES, AMELIORES OU DEMOLIS

(Voir carte page suivante)

Ils représentent 53% des immeubles du PSMV (4475 sur un total de 8450), Cette légende fait référence à des immeubles ne présentant pas d'intérêt architectural, pouvant participer à la continuité urbaine.
Ils correspondent à :

- Des immeubles récents, ne présentant pas d'intérêt patrimonial.
- Des bâtiments anciens très dénaturés, dont les campagnes de travaux ont fait disparaître les éléments pouvant les rattacher à la catégorie des immeubles protégés, et pour lesquels il est aujourd'hui non réaliste d'envisager un « retour en arrière » (restructurations intérieures lourdes, ravalements de façades et travaux de couverture non respectueux du patrimoine, reprises des percements…).
- Des bâtiments secondaires sans intérêt particulier (dépendances, bâtiments d'activité…)

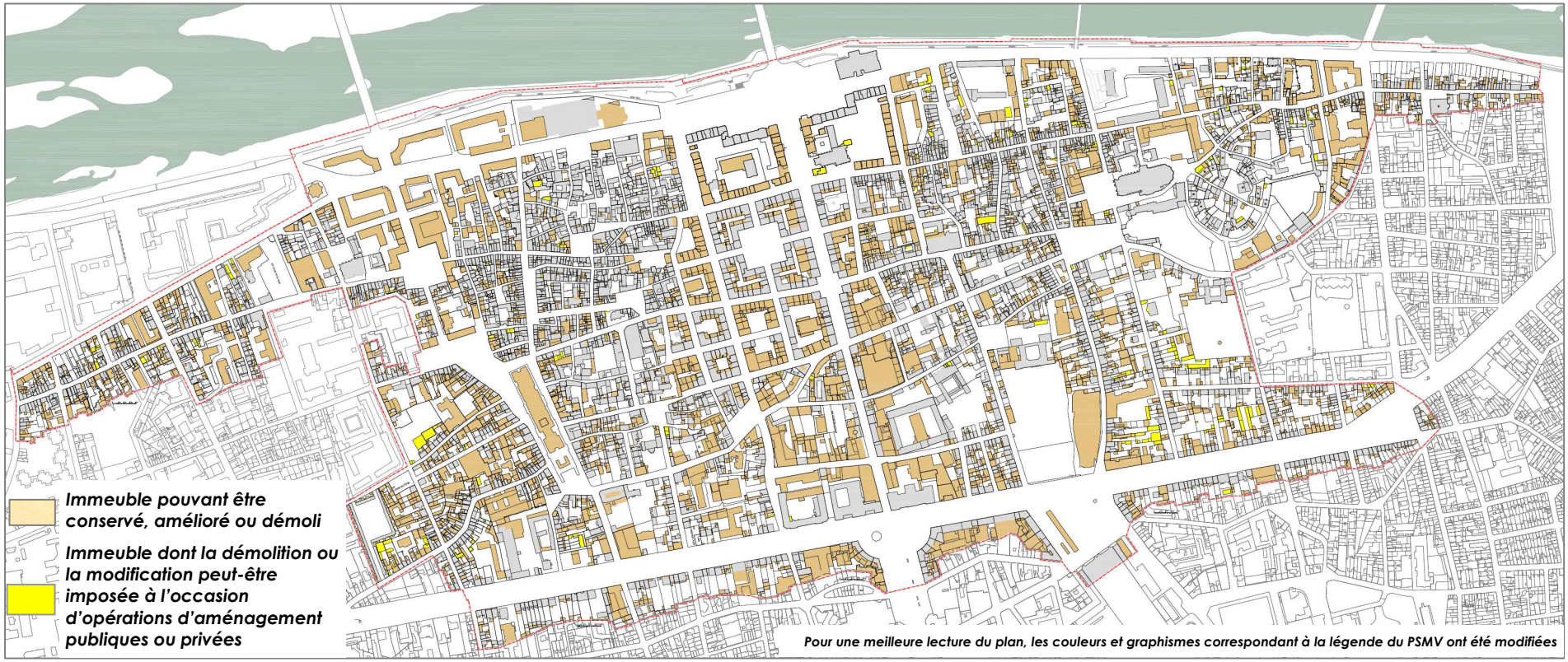
Ces immeubles peuvent être :

- conservés ou améliorés

- démolis et remplacés, en particulier en front de voie, afin de maintenir la continuité urbaine.

- démolis et non remplacés, en particulier à cœur d'îlot et lorsque leur suppression contribue à l'aération et à la salubrité du tissu urbain, ou encore en cas d'une opération globale d'aménagement urbain.

Ils sont figurés par un aplat gris clair sur le document graphique.



1.3.3. IMMEUBLES OU PARTIES D'IMMEUBLES DONT LA DEMOLITION OU LA MODIFICATION PEUT ETRE IMPOSEE A L'OCCASION D'OPERATIONS D'AMENAGEMENT PUBLIQUES OU PRIVEES

Ils représentent 4% des immeubles du PSMV (340 sur un total de 8450), Cette légende fait référence à des immeubles portant atteinte à la mise en valeur du patrimoine architectural, urbain et paysager et/ou présentant de mauvaises conditions de salubrité, de sécurité et/ou d'hygiène. La plupart des bâtiments inclus dans cette légende sont des constructions de petites dimensions, souvent précaires. Il s'agit généralement de dépendances encombrant les espaces libres des îlots les plus denses, de garages en bandes dans les îlots plus aérés des quartiers résidentiels ou encore de couvertures de cours à rez-de-chaussée, dans le but d'étendre les d'activités exercées dans le bâtiment principal.

La démolition ou la modification de ces immeubles peut être imposée par l'autorité administrative à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées.

Ces immeubles ne peuvent faire l'objet d'aucuns travaux de confortation portant sur la structure, qui permettraient de les pérenniser. Seuls les travaux d'entretien courant peuvent être autorisés.

Après démolition, s'ils ne sont pas surchargés de hachures définissant une protection d'espace libre au titre du PSMV, ils peuvent laisser la place à une autre construction, dans la limite du règlement ou d'une éventuelle « emprise constructible » indiquée au document graphique.

S'ils laissent place à un espace libre, ce dernier doit faire l'objet d'un traitement de qualité, à dominante minérale ou végétale selon le caractère de l'environnement, en continuité avec les espaces libres existants.

Ils sont figurés par un aplat jaune sur le document graphique.

1.3.4. IMMEUBLES DEVANT FAIRE L'OBJET D'UNE MODIFICATION (M)

Certains immeubles font l'objet de prescriptions particulières, indiquées par la lettre M (modification) sur le document graphique, qui imposent la modification de son volume ou la suppression d'éléments ajoutés à la construction, nuisant à son aspect esthétique ou néfaste à sa salubrité. Les modifications sont décrites dans l'annexe au règlement : « liste des modifications».

La réalisation de ces modifications est imposée à l'occasion des projets de réhabilitation. Les travaux de simple entretien (couverture, peinture...) peuvent cependant être effectués.

1.3.5. GABARIT A MAINTENIR (G)

Quelques uns des immeubles portés en « gris clair » au document graphique sont affectés de la lettre G, qui signifie qu'en cas de démolition suivie d'une reconstruction ou de modifications de ces immeubles, le gabarit existant devra être maintenu ou restitué. Ils se trouvent donc hors champ de l'application des règles concernant les volumes. Il s'agit le plus souvent de petites constructions réalisées à l'alignement sur rue, dans des cours et jardins, alors que le bâtiment principal est construit en retrait et doit conserver la prédominance dans la lecture urbaine.

1.3.6. DISPOSITIONS DE COHERENCE URBAINE

Deux éléments de légendes peuvent permettre de maintenir ou renforcer des cohérences urbaines spécifiques à certaines entités bâties.

ENSEMBLE COMPOSE HISTORIQUEMENT D'IMMEUBLES A PRESERVER, A METTRE EN VALEUR OU A RESTITUER

Cet élément de légende fait référence à des ensembles qui, au fil du temps et des divisions parcellaires, ont été démantelés, mais dont la lecture originelle est encore perceptible, soit in situ, soit à partir de l'analyse de documents cartographiques. Il peut d'agir d'hôtels particuliers ayant été divisés et dont les espaces libres, cours et jardins ont été lotis, de lotissements ou encore de grands équipement très transformés.
Cette légende a pour but d'alerter sur l'intérêt global de l'entité d'origine, afin d'améliorer, autant que faire ce peut, sa lecture initiale. Le fait de les repérer dans le PSMV peut permettre d'inciter à les reconstituer ou à minima à la mettre en valeur afin de faire lire au mieux leur identité initiale. ***Il est repéré par un filet alternant tirets et croix rouges.***

COMPOSITION ARCHITECTURALE OU ORDONNANCEMENT A PRESERVER ET/OU RESTITUER

Comme l'élément de légende précédent, on fait ici référence à des ensembles constitués, mais en s'attachant plus particulièrement à conserver ou restituer des alignements homogènes donnant sur l'espace public.
Dans le secteur sauvegardé, c'est le cas pour les grandes compositions architecturales classiques et néo-classiques, mais aussi de la Reconstruction comme rue Nationale et place Anatole France ou encore place Jean Jaurès et boulevard Heuteloup. A une échelle moindre, cette légende peut porter sur les lotissements du XIXe siècle, constitués de quelques maisons.
Elle est représentée par un alignement de triangles rouges.

1.4. CONDITIONS PARTICULIERES DE CONSTRUCTIBILTE

Dans le secteur sauvegardé, la constructibilité est possible dans les limites définies par le règlement, d'une part sur les espaces en blanc du plan, d'autre part, par la définition d'emprises constructibles pouvant être imposées à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées, dans le but de favoriser la meilleure insertion possible des constructions nouvelles dans le paysage urbain, et d'assurer un cadre de vie agréable pour les futurs occupants comme pour ceux des propriétés voisines.

Par ailleurs, dans les espaces libres protégés au titre du secteur sauvegardé, le règlement autorise des extensions limitées des constructions existantes et des constructions de dimensions modestes, permettant en particulier d'améliorer l'usage et l'habitabilité des bâtiments existants (locaux poubelles, vélos, poussettes, dessertes extérieures destinées à assurer l'accessibilité et la mise en sécurité des bâtiments…).

1.4.1. ESPACES EN BLANC

Les espaces privés laissés en blanc sur le document graphique correspondent le plus souvent pour ce qui est du tissu courant, à des dégagements d'immeubles récents, à des cours, des jardins ou des espaces libres d'usages divers (stationnement, dégagement extérieurs de commerces et activités, desserte de cœur d'îlots…) sans qualité particulière.
Dans certains cas, ces espaces sont occupés par des bâtiments inscrits en jaune sur le plan, leur démolition induisant la restructuration et l'aménagement des espaces dégagés et environnants, ou encore les constructions nouvelles, dans le limites du règlement.

Il s'agit également d'espaces libres accompagnant les grands équipements publics, sans qualité particulière.

Ces espaces sont constructibles sous réserve du respect du règlement.

1.4.2. EMPRISES CONSTRUCTIBLES MAXIMALES (ECM)

Ce dispositif du Plan de sauvegarde et de mise en valeur consiste à délimiter graphiquement des « emprises constructibles maximales », accompagnées d'indications concernant la volumétrie (nombre de niveaux admis pour chaque construction) et éventuellement, la densité avec la définition d'un coefficient d'emprise maximal au sol, qui peut parfois être affiné par niveau.

A l'intérieur de l'emprise, la composition est libre, sous réserve du respect du coefficient maximal d'emprise au sol et éventuellement par niveau imposé.

La gestion de la constructibilité du secteur sauvegardé s'appuie très largement sur cette légende, car elle permet de gérer des recompositions urbaines de types et de tailles très divers, allant de la restructuration complète d'un ou plusieurs îlots, comme ceux concernés par le projet d'aménagement du haut de la rue Nationale, au comblement d'une petite dent creuse. Ces emprises constructibles peuvent, par ailleurs, être incluses dans une « orientation d'aménagement » du secteur sauvegardé.

Elle est repérée par une trame de cercles rouges et l'indication du nombre de niveaux et du coefficient d'emprise au sol.

1.4.3. LIMITE IMPOSEE D'IMPLANTATION DE CONSTRUCTION

Cette légende signifie que la construction est imposée à l'alignement et en continuité bâtie, dans le but d'assurer une homogénéité le long d'une voie ou d'un espace public. Sauf indication particulière, les alignements portés au plan s'imposent à la hauteur de la construction. La profondeur bâtie à compter de cet alignement n'est pas fixée, elle devra se conformer aux articles du règlement

concernant l'implantation des constructions nouvelles par rapport aux limites parcellaires ou vis-à-vis des autres constructions de la parcelle.

Cette légende peut par ailleurs, être utilisée en limite d'une « emprise constructible maximale » telle que définie ci-dessus.

Deux cas sont envisageables :

- Les filets rouges marquent certains angles de l'emprise constructible. En dehors de ces filets, la composition de façade est libre et peut présenter des retraits, des ruptures partielles ou totales de l'alignement.
- Les filets rouges cernent totalement la surface constructible. Ils imposent donc un volume constitué de 4 façades à l'alignement marqué au plan. Dans le cas où le projet présente une emprise au sol inférieure à celle indiquée au document graphique, les volumes proposés pourront être accompagnés d'espaces libres (type cours, patio, loggia…) sur un ou plusieurs niveaux, y compris à l'aplomb de l'alignement imposé, dans la mesure où il existe des éléments de façade marquant cet alignement.

Elle est représentée par un trait plein rouge.

1.5. IMMEUBLES NON BATIS REGLEMENTES AU TITRE DU PSMV (ESPACES LIBRES)

1.5.1. ESPACES A MAINTENIR NON BATIS

Les espaces à maintenir non bâtis repérés dans cette légende correspondent à la trame urbaine (avenues, boulevards, rues, places…), constituant en elle-même, un patrimoine à maintenir et à mettre en valeur. Ils doivent être aménagés dans les conditions définies dans le règlement et les « orientations d'aménagement et de programmation» générales et particulières. Leur constructibilité est limitée aux éléments techniques nécessaires à leurs usages.

Ils sont figurés par un aplat jaune clair sur le document graphique.

1.5.2. ESPACES PROTEGES A DOMINANTE MINERALE OU VEGETALE

(voir également le chapitre précédent : « La reconnaissance et la protection du patrimoine » en particulier les cartes).

Les espaces libres protégés, à dominante minérale ou végétale du secteur sauvegardé constituent des unités paysagères protégées pour leurs qualités esthétiques ou de témoignage historique, leur fonction dans le cadre bâti et le paysage urbain et leur rôle dans les équilibres écologiques. Ils doivent être mis en valeur et éventuellement requalifiés.

Les espaces protégés à dominante végétale représentent 54% des espaces libres repérés par le PSMV (820 sur 1530) se répartissant en 3% pour ceux qui sont protégés pour leur intérêt patrimonial (soit 25) et 97% pour ceux repérés au titre de la qualité du paysage urbain et du cadre de vie.

Les espaces protégés à dominante minérale représentent 26% des espaces libres repérés par le PSMV (397 sur 1530) se répartissant en 38% pour ceux qui sont protégés pour leur intérêt patrimonial (soit 243) et 60% pour ceux repérés au titre de la qualité du paysage urbain et du cadre de vie.

On distingue deux catégories d'espaces protégés.

LES ESPACES PROTEGES AU TITRE DE LEUR INTERET PATRIMONIAL, A DOMINANTE MINERALE OU VEGETALE

Ces espaces correspondent aux cours, espaces libres publics ou jardins majeurs. Ils doivent être maintenus dans leurs dispositions actuelles ou restitués dans des dispositions compatibles avec leur qualité patrimoniale. Cela implique en particulier la conservation, l'amélioration ou la restauration des sols anciens (dallages ou pavages de pierre), des murs de clôture ou de soutènement, des éléments de décors (fontaines, statues, fabriques…), ainsi que l'entretien ou le remplacement des plantations existantes.

Dans ces espaces, la réalisation de constructions en élévation et souterraines est interdite, afin de préserver l'authenticité de ces ensembles patrimoniaux.

Ils sont figurés par des hachures bistre ou vertes doubles sur le document graphique.

LES ESPACES PROTEGES AU TITRE DE LA QUALITE DU PAYSAGE URBAIN ET DU CADRE DE VIE A DOMINANTE MINERALE OU VEGETALE

Ces espaces sont aménagés en cours et jardins publics ou privés. Il s'agit en particulier, des jardins des quartiers à dominante résidentielle de l'extension du secteur sauvegardé, constituant, par leur juxtaposition, des continuités végétalisées, participant très largement à la trame verte de la ville, qu'il convient de conserver.

Ces espaces peuvent avoir subi des altérations et dans ce cas, être modifiés si leur aspect n'est pas conforme à la mise en valeur du patrimoine architectural, urbain et paysager. Ils seront alors traités dans l'esprit des aménagements qualitatifs existants ou dans un esprit plus actuel, en cohérence avec l'environnement bâti et paysager.

Dans les espaces à dominante minérale, il sera possible, dans la limite du règlement, d'implanter de petites constructions pour le stockage des déchets ou le remisage des vélos, poussettes, ou des ouvrages d'accessibilité aux étages de taille réduite : ascenseurs, escaliers de secours… La construction en sous-sol peut également être admise, dans les conditions strictes du règlement.

Ils sont figurés par des hachures bistre ou vertes simples sur le document graphique.

1.5.3. ESPACES A REQUALIFIER OU A AMENAGER

Ils représentent près de 20% des espaces libres repérés par le PSMV (300 sur 1530).

Ces sont le espaces publics ou privés nécessitant un travail de requalification ou d'aménagement portant sur le fonctionnement et l'usage (circulation, stationnement, partage de l'espace…) sur l'aspect esthétique et sur le renforcement des équilibres écologiques.

La dominante minérale ou végétale de leur traitement doit répondre aux objectifs de mise en valeur proposés, mis en regard avec les usages envisagés. Il convient toutefois de privilégier des usages compatibles avec la requalification des lieux et de leur environnement bâti.

Les règles applicables à ces espaces correspondront à celles des « espaces protégés au titre de la qualité du paysage urbain et du cadre de vie à dominante minérale ou végétale ».

Ils sont figurés par des hachures noires simples sur le document graphique.

1.5.4. LES PLANTATIONS REMARQUABLES

Dans l'ancien secteur sauvegardé, la protection des plantations de haute tige était réglementée par les légendes « plantations à réaliser », et « espaces boisés classés à conserver ou à créer ». Dans le nouveau plan, ce second élément de légende a été supprimé pour les raisons suivantes.

La notion d'aménagement et de paysage a, depuis ces dernières décennies, considérablement évolué. Dans les PSMV, comme dans les PLU, considérer systématiquement les alignements d'arbres comme des espaces boisés classés au titre du Code de l'urbanisme, pose de plus en plus de problèmes de gestion, car cette légende fige des espaces dans lesquels la réflexion sur les aménagements urbains peut conduire à reconsidérer le réel intérêt de l'espace boisé classé et la possibilité de son remplacement dans une emprise différente.

Promouvoir l'arbre dans la ville, la végétalisation des espaces libres, utiliser les masses arborées comme composante majeure de l'espace en creux, font entièrement partie de nos réflexions. Ce n'est pas la place de l'arbre dans la ville, ni sa quantité qui est remise en cause, mais le fait de figer une composition qui peut être considérée, plusieurs années après l'approbation du plan, comme obsolète au regard des enjeux d'aménagement d'un site.
C'est le cas de la plupart « espaces boisés classés » de l'ancien secteur sauvegardé, et en particulier de ceux inclus dans le périmètre du projet d'aménagement du haut de la rue Nationale, dont les arbres ne présentent pas d'intérêt paysager, sont dans un mauvais état phytosanitaire et nuisent à la réalisation d'une composition urbaine visant à mettre en valeur l'ensemble de l'entrée nord de la ville.

Au regard de ces constats, il semble inopportun de conserver l'élément de légende « espaces boisés classés », sans pour autant s'affranchir de la nécessité de promouvoir le maintien ou la réalisation d'alignements plantés structurant le paysage urbain et participant à l'équilibre écologique. Ces derniers sont intégrés dans la légende « Compositions ou ordonnances végétales d'ensemble à préserver, à renforcer ou compléter, à remplacer ou créer », répondant aux critères suivants.

COMPOSITIONS OU ORDONNANCES VEGETALES D'ENSEMBLE A PRESERVER, A RENFORCER OU COMPLETER, A REMPLACER OU CREER

Il s'agit d'alignements d'arbres qui accompagnent les grands axes et qui structurent le paysage de certaines places.
Les alignements existants sont protégés et doivent être entretenus suivant leur configuration actuelle. Des alignements nouveaux peuvent être proposés.
Dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble d'un espace que ces alignements structurent, ceux-ci peuvent être repositionnés et les essences végétales modifiées si le projet constitue une amélioration de l'espace considéré et une meilleure mise en valeur de l'environnement architectural. Ils peuvent être exceptionnellement supprimés dans le cadre d'un tel projet pour mettre en œuvre une nouvelle occupation de l'espace au profit des circulations douces et des transports en commun par exemple.

Ils sont figurés par des alignements de cercles verts sur le document graphique.

LES ARBRES REMARQUALBLES

Il s'agit de sujets présentant un très grand intérêt pour leur position singulière dans les espaces libres publics ou privés, leur essence ou encore leur monumentalité. La question de leur remplacement in situ se posera, au terme de leur durée de vie.
Ils sont figurés par des étoiles vertes sur le document graphique.

1.5.5. LIAISON OU PASSAGE PIETON A MAINTENIR, A RESTITUER OU A CREER

Les passages piétonniers définis à l'article US.3.2 du règlement sont des itinéraires permettant d'accéder au cœur des îlots ou de les traverser. Leur tracé est indiqué à titre indicatif. Ils peuvent :

- prendre la forme de ruelles entre les façades de cœur d'îlot ou des murs de clôture, auquel cas leur tracé est figé ;
- traverser des espaces libres ou être mis en œuvre à l'occasion d'opérations de construction ou de restructuration urbaine. Dans ce cas, leur tracé peut être modifié et adapté.

Elles sont figurés par des alignements de cercles rouges pleins sur le document graphique.

2. LES DISPOSITIONS DU REGLEMENT

Le règlement complète le document graphique, et s'articule selon 14 articles définis par le Code de l'urbanisme, dans son article R 123-9, portant respectivement sur :

Article US.1 : Les occupations et utilisations du sol interdites
Article US.2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
Article US.3 : Les conditions de desserte et d'accès des terrains
Article US.4 : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux
Article US.5 : La superficie minimale des terrains
Article US.6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques
Article US.7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Article US.8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Article US.9 : L'emprise au sol des constructions
Article US.10 : La hauteur maximale des constructions
Article US.11 : L'architecture des constructions
Article US.12 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement
Article US.13 : Les espaces libres et plantations

Dans le secteur sauvegardé, les thèmes suivant revêtement une connotation particulière, eu égard aux spécificités du tissu et à l'objectif de protection et de mise en valeur.

. Les occupations et utilisations du sol et des immeubles interdites ou autorisées sous conditions, sont traitées dans les articles 1 et 2.

Ces destinations répondent au principe de diversité des fonctions urbaines défini par l'article L 121-1 du Code de l'urbanisme et aux orientations du PADD. Pour le secteur sauvegardé, il s'agit de favoriser l'accueil et le développement des activités économiques dans le tissu urbain existant, ainsi que de rechercher un équilibre entre les espaces lotis et la préservation des espaces paysagers à valeur patrimoniale, confortant les équilibres écologiques et/ou améliorant le cadre de vie des habitants.

Ces occupations doivent être compatibles avec la vocation commerciale et de service du centre-ville de l'agglomération la plus importante de la région Centre, tout en prenant en compte le patrimoine à préserver et à mettre en valeur, en favorisant la mixité fonctionnelle traditionnelle du bâti.

Les conditions de mixité fonctionnelle devant être assurées, seules sont interdites les occupations et utilisations des sols incompatibles avec le caractère urbain de ces zones tels que les dépôts de ferrailles et de matériaux, les terrains de camping et caravaning.

Par ailleurs, afin de favoriser une gestion économe de l'espace au sein de la ville « constituée », les constructions nouvelles à usage d'entrepôts sont limitées à celles indispensables aux activités déjà existantes ou à celles admises dans la zone.

. La protection, la mise en valeur et l'évolution des immeubles existants : est assurée essentiellement par les prescriptions de l'article 11, précisant les modes d'interventions adaptés aux bâtiments à valeur patrimoniale, à leurs matériaux et à leur mise en œuvre.

Ces dispositions concernent l'extérieur de l'ensemble des bâtiments (façades et toitures, menuiseries et systèmes d'occultations, devantures commerciales…) mais également l'intérieur pour ceux protégés au titre du PSMV (distribution des parties communes et éventuellement des parties privatives, planchers, lambris, cheminées et tous types de décors intérieurs). Sont également prises en compte les clôtures traditionnelles.

Pour les bâtiments existants, cet article comporte également des prescriptions visant :

. à assurer l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments (fenêtres isolantes, isolation des combles, des planchers, des parois verticales…) ;

. à prendre en compte l'intégration des dispositifs destinés à produire de l'énergie renouvelable (pose de panneaux solaires sous conditions) ;

. à assurer ou à améliorer l'accessibilité des locaux aux personnes à mobilité réduite, en particulier pour les commerces et équipements ;

. à améliorer les conditions de tenue au feu des bâtiments (matériaux, désenfumage des escaliers…) ;

. Les constructions neuves : pour celles-ci, on renvoie aux règles morphologiques des articles 6, 7, 8, 9 et 10 du règlement, qui insistent sur la nécessité pour les constructions nouvelles de s'adapter à la forme urbaine, notamment en préservant les traces du parcellaire ancien, les implantations traditionnelles des constructions à l'alignement et en mitoyennetés, les dispositions sur la parcelle, en respectant le vélum des constructions existantes.
Afin de répondre à ces objectifs, la constructibilité est majoritairement encadrée par l'application de la légende « emprises constructibles ».

Pour les constructions neuves, l'article 11 définit l'aspect architectural. Celles-ci doivent s'inscrire dans une logique d'insertion dans le paysage urbain et d'accompagnement des bâtiments à valeur patrimoniale. Elles peuvent néanmoins, présenter un caractère actuel, par les volumes (possibilités de réaliser des toitures terrasses végétalisées par exemple), les matériaux et les mises en œuvre.

Les modes constructifs et les dispositifs destinés à améliorer les performances énergétiques et la production d'énergies renouvelables sont préconisés, dans la mesure ou ils sont intégrés dès l'étude du projet et ne nuisent pas à l'environnement immédiat (proximité de bâtiments à valeur patrimoniale ou insertion dans le paysage urbain) ou plus large (vues à partir des points hauts par exemple).

. La mise en valeur des espaces libres publics ou privés : est définie dans l'article 13, qui traite des aspects qualitatifs et des types d'aménagements préconisés. Est également traité l'aspect des dispositifs occupant l'espace public (signalisation, mobilier urbain, éclairage, couverture amovible des terrasses occupant l'espace public…).

Les prescriptions règlementaires sont complétées par des « orientations d'aménagement et de programmation», générales pour ce qui est du traitement de l'espace public par exemple, et localisées.

. Le stationnement est défini dans l'article 12. La réalisation du transport en commun en site propre sur l'ensemble de l'agglomération doit permettre de limiter la place de la voiture dans la ville. Dans ce but, et dans celui de favoriser la réhabilitation du bâti existant, les obligations règlementaires en matière de stationnement sont très modestes. Aucune place n'est exigée dans les opérations ne modifiant pas le volume existant. Pour les constructions nouvelles et les extensions, il est demandé une place pour 100m² pour le logement. En ce qui concerne les autres destinations, le nombre de places de stationnement est estimé en fonction de l'importance de l'opération, de la destination et des besoins du projet.