

Joué-lès-Tours

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME



**Déclaration de projet valant
mise en compatibilité du
PLU n°1**

5. Orientations d'Aménagement et de Programmation

**Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Métropolitain du 24 juin 2024**

**Pour le Président
Le Vice-Président délégué,**


Christian GATARD.



Département d'Indre-et-Loire

atu 

Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours

3 cour du 56, avenue Marcel Dassault

BP 601 - 37206 Tours cedex 3

Téléphone : 02 47 71 70 70

Télécopie : 02 47 71 97 35

Courriel : atu@atu37.org

www.atu37.org

Sommaire

INTRODUCTION	1
1. Le centre-ville.....	3
1. Aristide Briand	4
2. Boulevard Jean Jaurès	10
3. Jules Ferry.....	21
2. Les espaces économiques en renouvellement	25
1. Le Tailhar	26
2. Michelin.....	31
3. Les espaces situés le long du tramway.....	36
1. Pont - Cher.....	37
2. Jean Monnet/Gitonnière/Petit Fourneau	42
3. Le petit Mareuil.....	46
4. Les espaces en extension urbaine	49
1. Joué Sud	50

INTRODUCTION

Afin de mettre en œuvre le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, le PLU de Joué-lès-Tours comporte des orientations d'aménagement et de programmation.

Elles concernent les principaux espaces à enjeux d'aménagement :

- dans le centre-ville : les îlots situés le long de la rue Aristide Briand et le long du boulevard Jean Jaurès, l'ancien stade Jules Ferry
- au sein d'espaces économiques en renouvellement : les secteurs du Tailhar et de Michelin
- le long du tramway : Pont de Cher, Jean Monnet/Gitonnière/petit Fourneau, le petit Mareuil
- en extension urbaine, trois zones à urbaniser situées au Sud de la ville

Pour chaque site, sont développés quelques éléments de contexte avant la présentation des principes d'aménagement proprement dits.

Les orientations sont illustrées d'un schéma.

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

Tout projet de construction ou d'aménagement doit tenir compte des orientations définies pour le quartier ou le secteur où se situe le projet et ce, dans un rapport de compatibilité. Cette compatibilité s'apprécie à l'occasion de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

C'est "l'esprit" du projet qui doit être respecté.

Les orientations d'aménagement et de programmation s'inscrivent en cohérence et en complémentarité avec le règlement.

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

La notion de paysage se décline à différentes échelles, du paysage de proximité au territoire plus complexe appelé le "grand paysage". Ce dernier fait référence aux composantes géographiques et humaines, il s'affranchit des limites visuelles d'un lieu pour s'étendre à l'ensemble d'un contexte signifiant : topographie, perspective, occupation du sol et humaine...

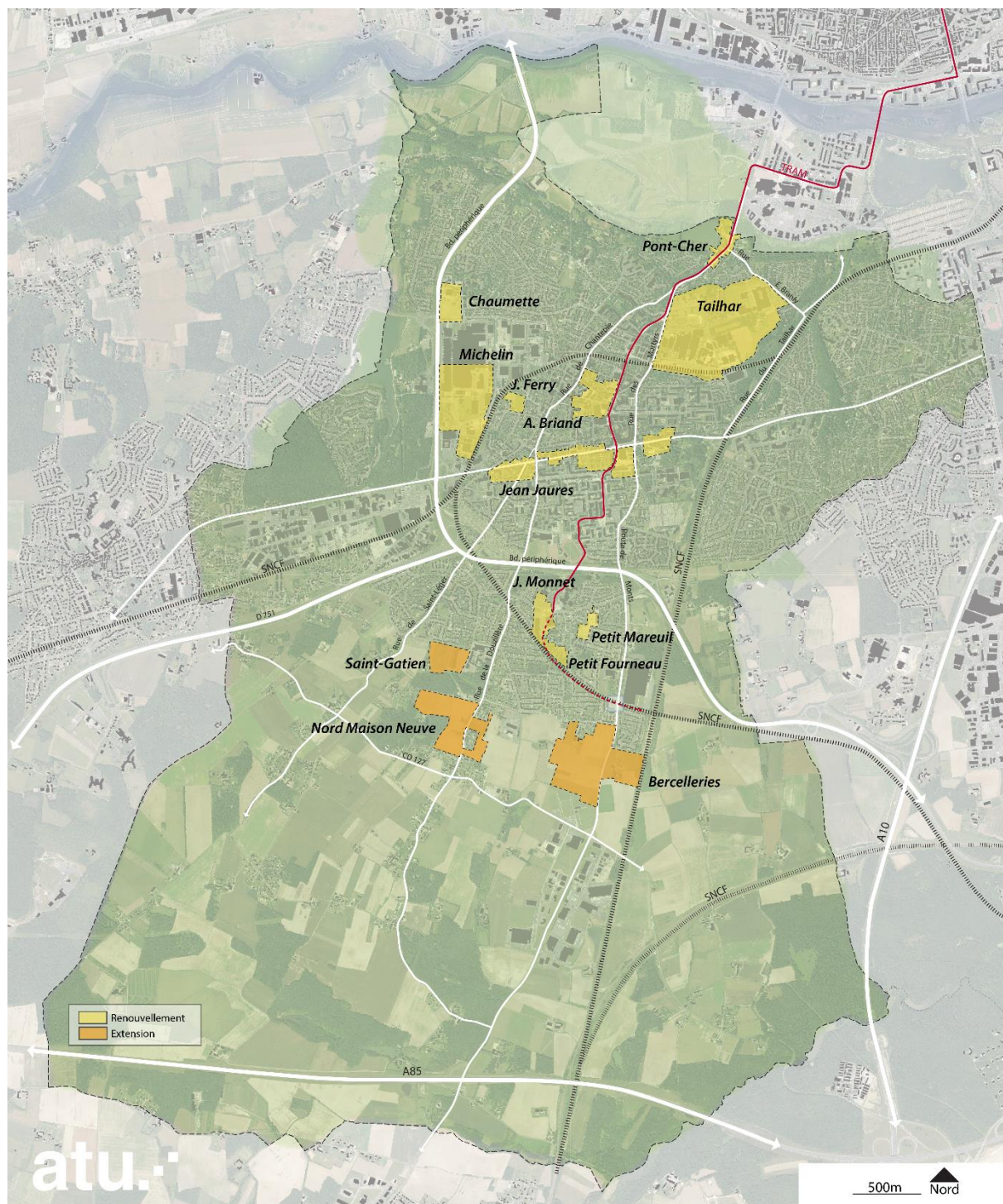
Définition :

- Renouveler : Remplacement du bâti existant par un nouveau bâti
- Réhabiliter : Rénovation, restauration du bâti existant
- Restructuration : transformation en profondeur de bâti existant

Pour les secteurs en renouvellement urbain (c'est-à-dire les trois premiers chapitres), la densité citée est une densité nette. La densité nette est le produit de la surface nette et de la densité. La surface nette est la surface du périmètre d'OAP à laquelle une part de 20% d'espaces publics a été retirée car les périmètres d'OAP couvrent de nombreuses voiries et autres espaces publics.

Pour les secteurs en extension (dernier chapitre), la densité citée est une densité brute. La densité brute est le produit de la surface totale du périmètre d'OAP et de la densité.

LES SITES CONCERNÉS PAR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



1. LE CENTRE-VILLE

1. Aristide Briand

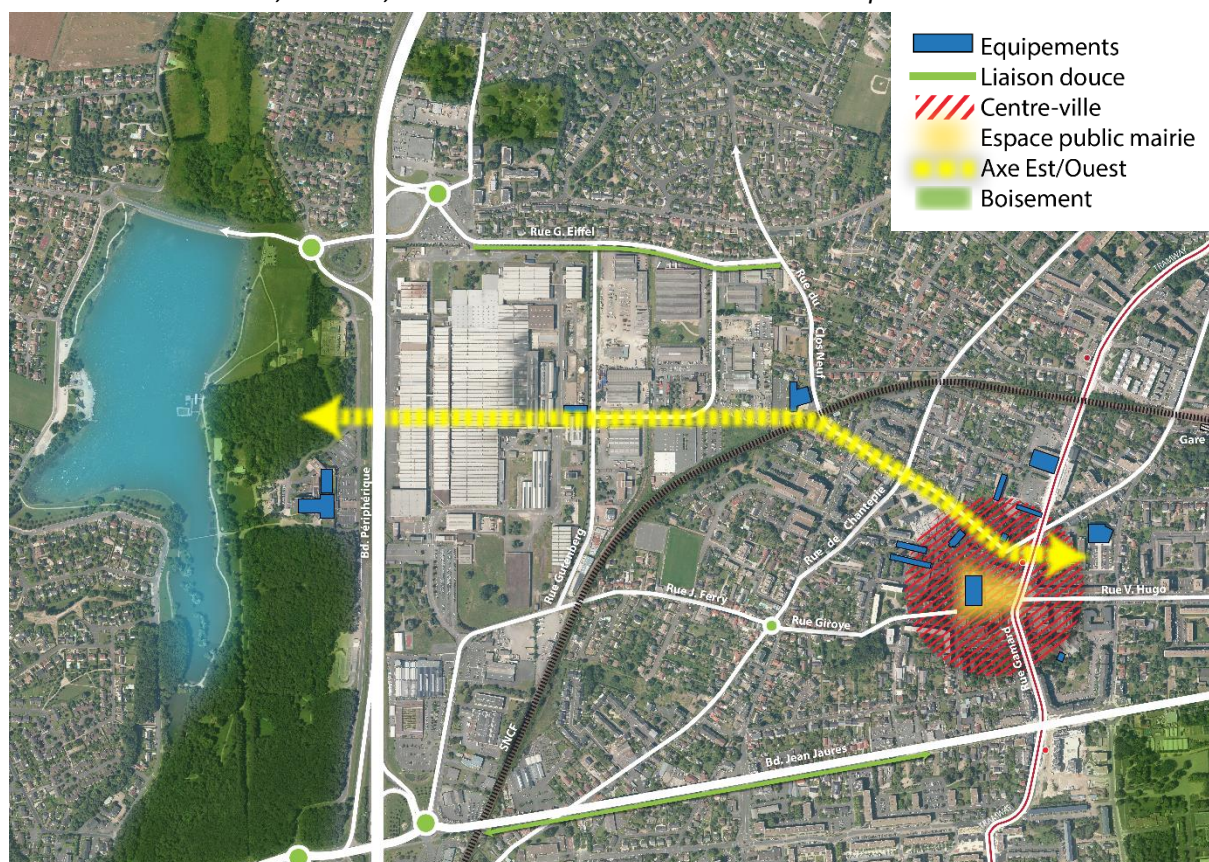
Contexte (rappel du rapport de présentation)

L'hyper-centre se situe entre la rue Chantepie, la rue Gamard, le rue du Comte de Monts et la rue Aristide Briand. Il regroupe les équipements symboliques : la mairie, l'église, le marché, le commissariat, une classe musée et deux écoles (République Liberté et Marie Curie). Les commerces se situent principalement autour de la place du Général Leclerc et le long de la rue Aristide Briand. La reconquête des espaces publics est en cours : certains ont été requalifiés (parvis Raymond Lory, place Général Leclerc), d'autres sont projetés de l'être. L'école République Liberté représente une enclave dans la place du Général Leclerc et la place de la Liberté (place du marché).

Deux ambiances végétales sont présentes : l'une maîtrisée, dessinée devant la mairie, l'autre spontanée dans les parcs le long de la rue Rabelais et rue Aristide Briand.

Des ruptures d'échelle importantes sont visibles. Elles sont liées à des opérations d'époques variées générant des formes, des hauteurs et des implantations différentes du bâti.

Rappel historique du centre : le centre-ville est globalement récent. Son développement est en cours depuis 1960. Le tissu ancien constitué principalement de maisons a disparu en grande partie. La rue Aristide Briand constituait le trait d'union entre les deux centres historiques. Rue historique, sa mutation a commencé, rive Sud, lors de la construction de la ZAC Chantepie.



L'orientation d'aménagement et de programmation couvre 7,9 hectares sur les espaces suivants :

La rue Aristide Briand

La rue Aristide Briand est un maillon d'un futur axe Est/Ouest à dominante douce allant du centre vers le lac des Bretonnières. Cet espace public majeur reliera les trois équipements culturels importants de la ville : deux d'agglomération (le Centre des Musiques Actuelles, l'espace Malraux) et la maison des associations. Il sera rythmé par plusieurs séquences : le futur îlot Debrou et son espace public piétonnier Est/Ouest, la rue Aristide Briand, la rue des Ribains, le parc d'activités Michelin, dont une partie est en renouvellement, et le lac des Bretonnières.

La rue Aristide Briand s'étire de l'avenue de la République jusqu'à la rue Chantepie. Bien que l'on soit dans l'hyper-centre, des îlots de maisons individuelles sont encore présents au Nord de cette rue jusqu'à la voie ferrée. Une opération récente de collectif est en cours à l'angle de la rue Chantepie et de la rue Anatole France.

Elle est composée par deux grands îlots aux ambiances différentes :

- *Un îlot doté d'un caractère patrimonial en contact avec la place du Général Leclerc. L'ancien presbytère (BL242 et BL243) et son parc, la classe musée, le bâtiment occupé par le commissariat, constituent des atouts à valoriser autant du point de vue de la trame verte, que du patrimoine. Les équipements scolaires constituent une enclave entre le centre et le marché. La rive bâtie le long de la rue Pasteur pourrait muter.*
- *Un deuxième îlot composé principalement de maisons individuelles ; une moitié de l'îlot comprend des bâtis anciens parfois artisanaux et souvent vétustes (R+1+ comble) et des garages. L'autre moitié comprend de l'habitat individuel plus récent. Les façades bâties sur les rues Aristide Briand et Chantepie sont peu qualitatives, aspect renforcé par les opérations d'habitat collectif. Les deux rives de la rue s'opposent : aussi bien du point de vue des hauteurs (R+ 4), que de l'architecture. L'espace public est également peu qualitatif.*
- *Un principe de venelles orientées Est/Ouest, souvent en impasse, est présent au sein des îlots.*

L'îlot bâti central place Leclerc

Cet îlot constitue une rotule importante sur la place. Mais le bâti est de faible qualité et les échelles sont disparates.

Rue du Comte de Mons

Elle constitue le lien entre la mairie et la place du Général Leclerc et l'Église. Mais l'espace public, parfois vert, est fragmenté par les accès à un parking souterrain et à des garages.

Rue Rabelais

La rue Rabelais relie l'Église au boulevard Jean Jaurès. Elle se situe entre deux équipements importants : la mairie et l'école Marie Curie. La particularité de cette mairie construite en 1970 est que la façade arrière, anciennement façade avant, constitue toujours une entrée. Cet équipement a également la spécificité d'être en hauteur, sur une butte, générant des espaces en dénivelé. Là aussi, les espaces verts sont fragmentés. L'espace public est très marqué par la présence de la voiture. La présence d'un parc privé constitué d'arbres de qualité apporte une plus-value à la rue.

L'objectif général est de renforcer l'attractivité de l'hyper-centre, sa convivialité et sa qualité :

- *Poursuivre la reconquête des espaces publics et des modes doux : entre la mairie, l'église et la place Leclerc, rue Aristide Briand...*
- *Mettre en valeur le patrimoine*
- *Renouveler et réhabiliter les espaces bâtis vétustes ou peu qualitatifs*
- *Renforcer la présence du végétal*
- *Maintenir voire renforcer la présence des commerces*

Les principes graphiques



- Périmètre OA
- Patrimoine bâti à conserver
- ▨ Réhabilitation du rez de chaussée
- ▨ Espace public mixte restructuré
- ▨ Espace public mixte à restructurer
- Liaison douce à créer ou à conforter
- Espace vert
- ▨ Ilot central à réhabiliter
- ▨ Ilot à renouveler
- Ilot patrimonial
- Bâti existant
- Alignement existant
- ▨ Stationnement à créer
- Mise en relation d'espaces verts
- Principe de façade bâtie discontinue en préservant des vues sur le cœur d'îlot végétal
- Principe d'implantation en pignon

Les principes d'aménagement

La poursuite de la reconquête des espaces publics

La requalification des espaces publics vise à mettre en valeur le patrimoine, les équipements, le végétal et les commerces :

- réaménager l'espace public de la rue Rabelais entre la mairie et l'école Marie Curie :
 - réaménagement et paysagement du parvis Ouest de la mairie
 - élargissement de la rue au profit des modes doux
- mettre en scène la propriété de l'ancien presbytère et la maison limitrophe par la mise en place de reculs des futures constructions sur les îlots à renouveler : le recul vise à aligner les futures constructions à l'ancien presbytère.
- créer une trame végétale reliant les rues Rabelais, Comte de Monts, A. Briand (partie de la rue entre la mairie et l'ancien presbytère). Elle passe notamment par :
 - la protection du jardin boisé rue Rabelais à proximité l'école Marie Curie,
 - la protection de l'ancien presbytère et son parc
 - le renforcement des espaces verts aux abords de la mairie
 - l'organisation des perspectives sur les cœurs d'îlots végétaux
 - la création d'espaces verts en cœur d'îlot : les stationnements, s'ils sont nécessaires en surface, seront paysagés
 - la mise en relation des espaces verts parfois fragmentés aux abords de l'école, entre la rue Giroye et le rue Rabelais
- renforcer le réseau de venelles : une venelle piétonne Est/Ouest pourrait être créée au sein de l'îlot renouvelé, dans la continuité des impasses existantes afin de les relier et de désenclaver les îlots.

Un équilibre entre renouvellement et protection du bâti

-renouveler l'îlot situé entre la rue Aristide Briand, la rue Pasteur, la rue Chantepie et la rue Anatole France : les nouvelles constructions seront principalement de petits collectifs avec des hauteurs compatibles avec l'environnement urbain :

- une façade bâtie urbaine discontinue en R+2+c/a le long des rues Chantepie et Briand, offrant des vues sur le cœur d'îlot
 - une ambiance plus résidentielle (R+1+c/a) le long des rues Pasteur et A.France, dégagant des vues sur le cœur d'îlot
 - le cœur d'îlot pourra être bâti en partie afin de composer un espace public piétonnier tout en renforçant la présence du végétal
- renouveler le bâti à l'Ouest de l'ancien presbytère dégagera des vues sur le jardin boisé depuis l'espace public par une implantation en pignon
 - réhabiliter le rez de chaussé de l'immeuble situé en rive Sud de la rue A. Briand (cf. schéma)
 - restructurer l'îlot bâti situé entre la place G.Leclerc et l'Église
 - protéger des éléments de patrimoine bâti : ancien presbytère, le commissariat, la classe musée.
 - valoriser les commerces situés place Général Leclerc et notamment dans l'îlot central

Les nouvelles opérations auront une densité d'environ 60 logements par hectare.

Pour calculer la densité, les principaux espaces publics du centre ont été retirés de la surface car ils n'ont pas vocation à être bâtis : sur une surface de 7,9 ha, seuls 1,3 ha sont comptés comme constructibles.

Exemples d'illustrations et références



- Périmètre OA
- Patrimoine bâti à conserver
- ▨ Réhabilitation du rez de chaussée
- Espace public mixte restructuré
- Espace public mixte à restructurer
- ➔ Liaison douce à créer ou à conforter
- Espace vert
- ▨ Ilot central à réhabiliter
- Ilot patrimonial
- Alignement existant
- Bâti à créer (R+1+combles)
- Bâti à créer (R+2+combles)
- ▨ Stationnement à créer

2. Boulevard Jean Jaurès

Contexte (rappel du rapport de présentation)

Le boulevard Jean Jaurès forme une coupure entre le centre-ville et le quartier de la Rabière, entre le quartier du Morier et le parc de la Rabière. Malgré la grande qualité du parc de la Rabière, ce dernier manque de visibilité dans le centre-ville.

Par ailleurs, le long du boulevard, le bâti de type faubourg est hétérogène : les hauteurs, l'aspect, les architectures, les implantations sont disparates.

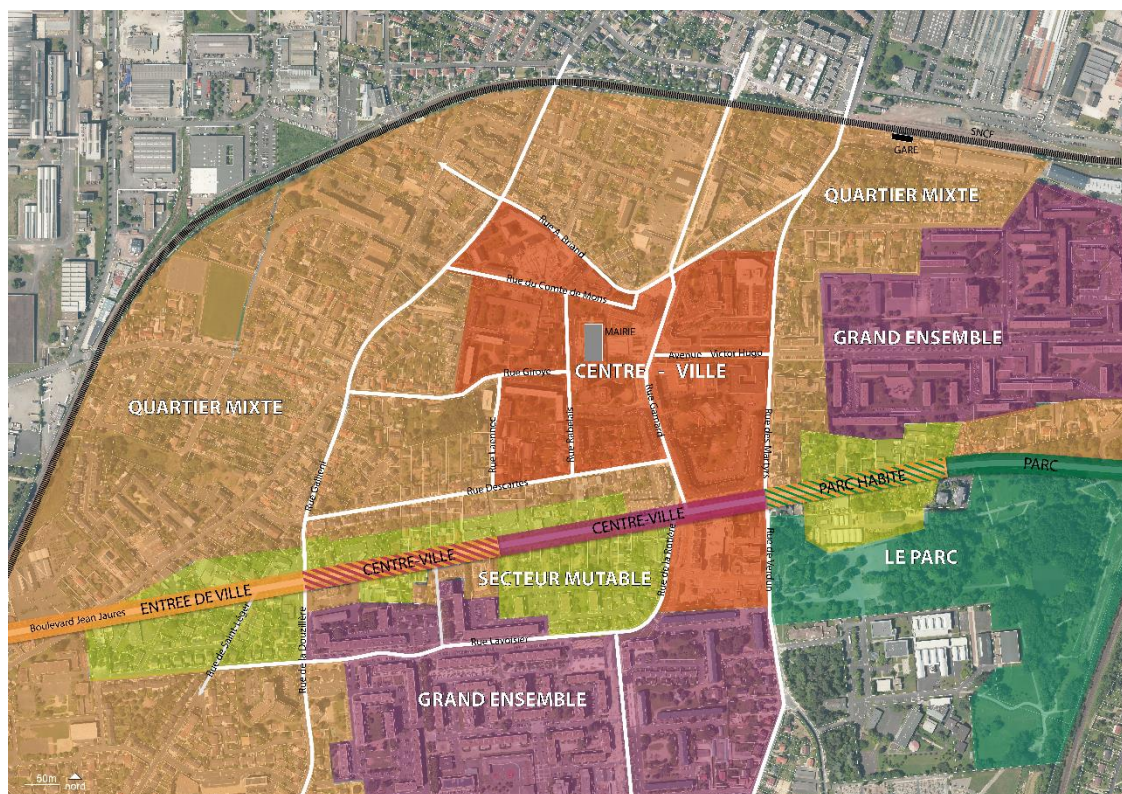
Le boulevard est un axe intercommunal reliant Ballan-Miré à Tours en passant par Joué-lès-Tours. La desserte en transport en commun sera améliorée à moyen-long terme.

L'orientation d'aménagement et de programmation couvre une surface de 18,9 hectares.

Objectifs

Le renouvellement des espaces situés de part et d'autre du boulevard est l'occasion :

- de créer des liens entre les quartiers situés de part et d'autre
- de construire de nouveaux logements dans la ville
- d'améliorer la qualité urbaine du boulevard :
 - ✓ en créant un rythme, une progressivité, une lecture de l'histoire de la ville depuis l'espace public par la délimitation de trois séquences paysagères. Chacune d'entre elles aura une cohérence en termes d'implantation, de hauteur, d'ambiance, de traitement de l'espace public
 - ✓ En élargissant et en requalifiant l'espace public.



Séquence parc habité

Contexte (rappel du rapport de présentation)

La trame végétale est très présente dans cette séquence. Le parc de la Rabière possède une grande qualité paysagère qui n'est pas assez visible et accessible depuis le boulevard.

Le bâti est hétérogène.

Certaines opérations récentes d'habitat collectif sont référentes en termes de hauteur, d'implantation. Quelques constructions sont intéressantes d'un point de vue patrimonial.

Objectifs

- Amplifier la présence du parc dans la ville : accessibilité, visibilité, ambiance végétale
- Proposer une nouvelle offre de logements à proximité du parc
- Améliorer les liens physiques entre le quartier du Morier et le parc de la Rabière

Les principes graphiques



Les principes d'aménagement

Habiter le parc de la Rabière

Tous les éléments bâtis et non bâtis devront servir ce principe d'habiter le parc

Les formes bâties doivent renforcer le caractère urbain de cette séquence qui introduit le centre-ville. Cette séquence intermédiaire se situe entre des quartiers pavillonnaires et le centre-ville. Cette séquence urbaine doit valoriser la présence du parc. Le secteur n'a pas pour vocation à voir se développer de nouvelles constructions de basses hauteurs (un niveau). Toutefois l'évolution de l'habitat existant est permise.

Une architecture contemporaine de qualité sera imaginée. Les hauteurs seront moins hautes que dans l'hyper-centre.

Les constructions seront implantées en pignons afin de dégager des perméabilités visuelles depuis l'espace public vers le parc au Sud et vers les fonds boisés au Nord. La façade urbaine composée de pignons sera de grande qualité. Une alternance entre des îlots bâtis et des îlots végétaux sera respectée. L'emprise publique sera élargie, pouvant notamment recevoir une contre allée.

Les clôtures offriront de nombreuses transparences vers le parc depuis l'espace public.

Les espaces arborés existants de qualité en prolongement du parc seront protégés ainsi que le patrimoine bâti.

Améliorer l'accessibilité et la visibilité du parc de la Rabière

Une liaison douce entre le quartier du Morier et le parc sera créée. Elle mettra en réseau l'école du Morier, le square doté de jeux pour enfants et un espace public en cœur d'îlot.

Au niveau de cette liaison douce, une nouvelle entrée du parc depuis le boulevard Jean Jaurès sera aménagée.

L'entrée existante du parc située à l'angle de la rue de Verdun et du boulevard Jean Jaurès sera mise en valeur en restructurant l'îlot bâti situé de part et d'autre de l'entrée.

Les nouvelles opérations auront une densité d'environ 60 logements par hectare.

Exemples d'illustrations et références



Séquence centre-ville

Contexte (rappel du rapport de présentation)

Cette séquence se situe entre la rue des Martyrs et la rue de la Douzillère.

Le bâti est hétérogène générant de nombreuses ruptures d'échelles.

Le renouvellement de cette séquence a déjà commencé : Le passage du tramway a permis une requalification des espaces publics et une intensification urbaine. En effet, l'îlot Gratiot, opération récente, a étiré le centre-ville jusqu'au sud du boulevard Jean Jaurès, vers le quartier de la Rabière. Cette opération devient référente en termes de hauteur et d'implantation.

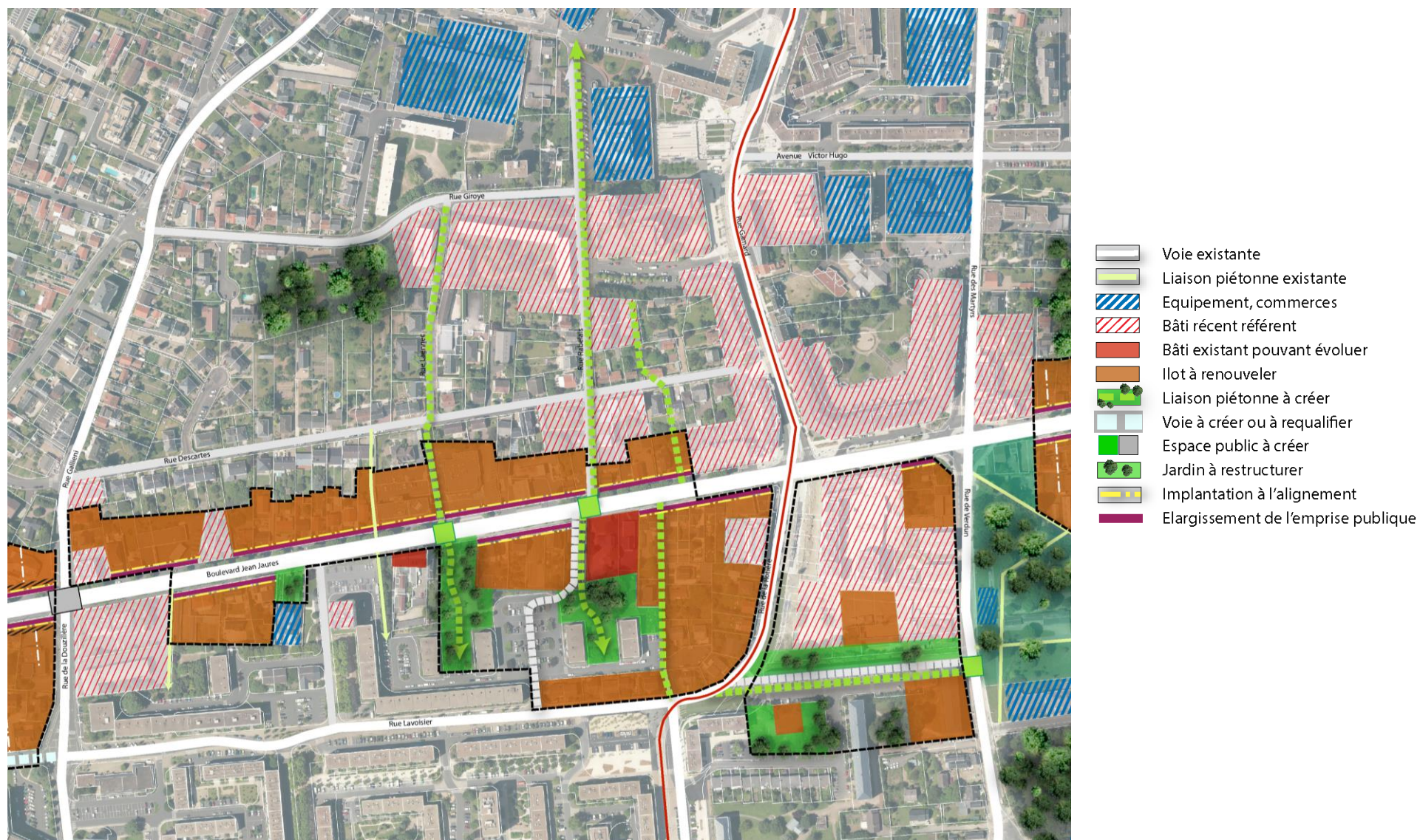
Mais les quartiers de la Rabière ainsi que celui de la Petite Recette sont encore isolés du centre-ville car les liens Nord/Sud sont peu nombreux. Les espaces publics sont peu valorisés.

La rue Rabelais est un axe important du centre-ville car cette rue relie l'Église au boulevard en passant par la mairie. Pourtant, elle ne se prolonge pas jusqu'à la rue Lavoisier. Or, la rue Lavoisier est un axe majeur du quartier de la Rabière et de la ville bien qu'il ne débouche pas sur le parc. L'espace public de cette rue a d'ailleurs fait l'objet d'une requalification dans le cadre de la restructuration du quartier.

Objectifs

- *Améliorer les liens entre le quartier de la Rabière, la Petite Recette et le centre-ville*
- *Améliorer les liens entre le quartier de la Rabière et le parc de la Rabière*
- *Requalifier le bâti et les espaces publics du boulevard Jean Jaurès*
- *Renforcer la fonction de centralité de cette séquence : logements, services, tertiaire jusqu'à la rue de la Douzillère*

Les principes graphiques



Les principes d'aménagement

De nouvelles constructions adaptées à leur contexte

- Les formes bâties de cette séquence doivent renforcer le caractère de centre-ville. Les gabarits les plus élevés seront ceux au contact de l'hyper-centre, au carrefour entre la rue de la Rotière, la rue Gamard et le boulevard Jean Jaurès. Le secteur n'a pas pour vocation à voir se développer de nouvelles constructions de basse hauteur (un ou deux niveaux). Toutefois l'évolution de l'habitat existant est permise.
- Les futures constructions auront des façades rythmées verticalement et horizontalement, ordonnancées. Ce rythme se traduira horizontalement soit par une largeur de façade modérée, par un traitement architectural donnant l'impression d'une succession de façades, en cohérence avec les bâtiments environnants.
- Les futures constructions s'implanteront à l'alignement de l'espace public élargi (mise en place d'un emplacement réservé). Les futures constructions situées à l'angle de la rue de la Rotière et de la rue de Verdun devront finir la composition ce carrefour. Ces opérations seront en harmonie avec les autres constructions afin de composer un espace public équilibré.



Des îlots de centre-ville découpés par de nouvelles liaisons Nord/Sud entre le centre-ville et les quartiers Sud du boulevard (Rabière et Petite Recette)

- L'impasse Jean Jaurès sera prolongée jusqu'à la rue Lavoisier. Cette future liaison douce sera prolongée aussi au Nord jusqu'à la rue Descartes.
- La rue Rabelais sera poursuivie jusqu'à la rue Lavoisier en passant par la rue Henri Fabre puis Charles Tellier.
- La rue Laennec se poursuivra en liaison douce en passant par le square jusqu'à la rue Charles Tellier.
- Les nouvelles traversées Nord/Sud seront l'occasion de requalifier les espaces publics du boulevard. Par exemple, l'entrée du square sur le boulevard sera mise en valeur.
- Le redécoupage des grands îlots étanches donnera lieu à de nouvelles façades à composer.

La rue Lavoisier prolongée jusqu'au parc de la Rabière

La rue Lavoisier sera prolongée jusqu'au parc de la Rabière. Ceci permettra de désenclaver le quartier de la Vieille Rabière et de créer des perspectives sur le parc depuis l'axe majeur du quartier.

Le prolongement de la rue s'accompagnera de la construction de nouvelles opérations de logements et/ou d'équipements qui viendront composer cet axe et de la requalification de l'espace public.

L'espace public du boulevard élargi et requalifié

Le boulevard est un axe intercommunal reliant Ballan-Miré à Tours en passant par Joué-lès-Tours. La desserte en transport en commun sera améliorée à moyen-long terme. Une emprise élargie pourrait être nécessaire pour permettre la cohabitation de tous les modes de transport (voiture, transport en commun, vélo, piétons...).

L'espace public sera aménagé pour insérer une contre-allée paysagée sur certaines séquences ou pour élargir l'espace public dédié aux modes doux sur d'autres séquences.

Les nouvelles opérations auront une densité entre 60 logements par hectare et 100 logements à l'hectare.

Séquence entrée de ville Ouest

Contexte (rappel du rapport de présentation)

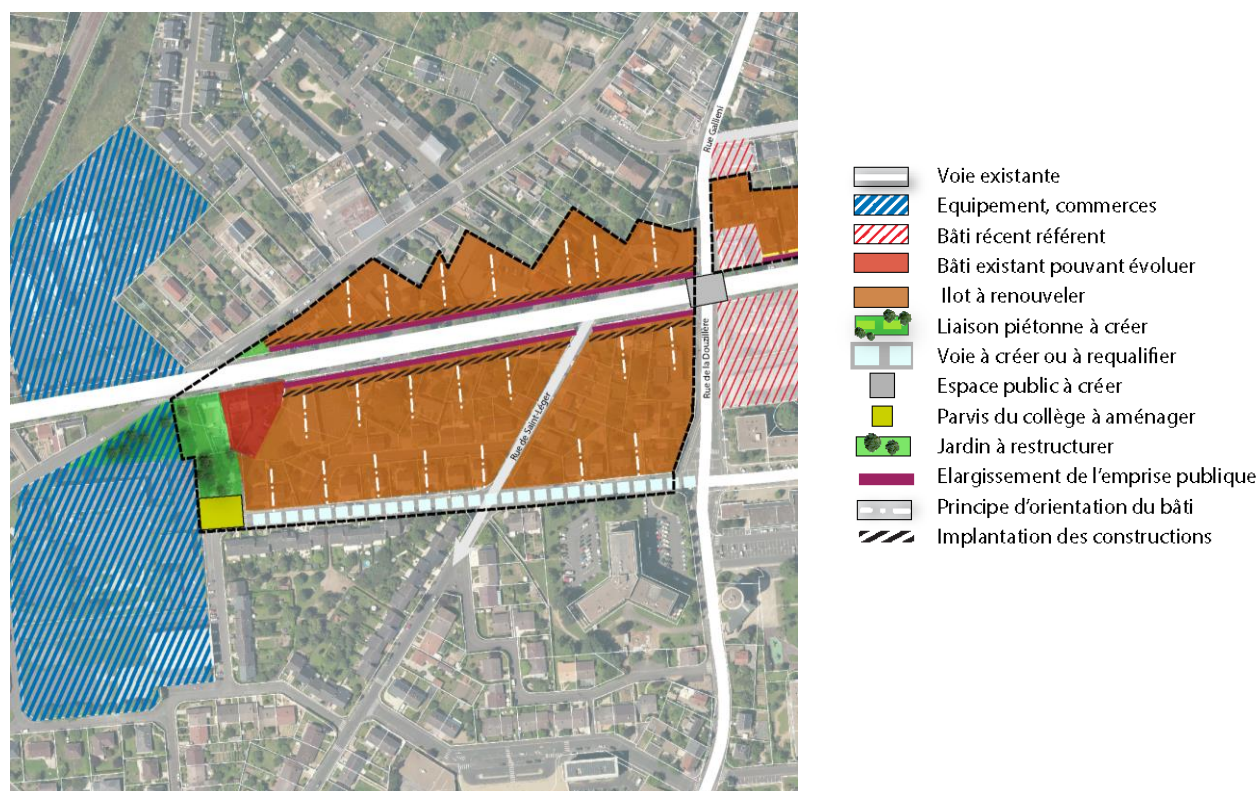
Cette séquence se situe entre la rue de Chantepie et la rue de la Douzillère.

Au carrefour de la rue de la Douzillère et du boulevard Jean Jaurès, deux opérations récentes de collectifs (R+4) marquent l'entrée du centre-ville par un resserrement. Au-delà, le bâti est principalement individuel. Les implantations sont variées, liées à la forme en chevron du parcellaire.

Objectifs

- Construire une progressivité bâtie entre le Lidl et la "porte" du centre-ville déjà construite (ancien îlot Mac Donald)
- Marquer l'entrée du centre-ville au carrefour du boulevard Jean Jaurès avec la rue de la Douzillère
- Protéger les futures habitations des nuisances liées à la circulation automobile
- Améliorer la qualité urbaine (espace public et bâti le long de cette séquence)
- Proposer une nouvelle offre de logements
- Développer un programme principalement résidentiel, moins dense que dans le centre-ville
- Affirmer la présence du végétal

Les principes graphiques



Les principes d'aménagement

Mettre en valeur l'entrée du centre-ville

Les formes bâties doivent renforcer le caractère urbain de cette séquence qui introduit le centre-ville. Les constructions nouvelles à dominante d'habitat collectif de la séquence bâtie située entre la rue de la Douzillère et la rue Saint-Léger mettront ainsi en scène la porte du centre-ville initiée par la récente opération située à la place de l'ancien Mac Donald.

Elles créeront des façades urbaines de qualité sur le boulevard et sur la rue de la Douzillère et finiront de composer le carrefour entre le boulevard Jean Jaurès et la rue de la Douzillère.

Toutefois l'évolution de l'habitat existant est permise.

Composer la ville jardin

Cette séquence de ville "intermédiaire" est entourée d'habitat peu dense. Les formes urbaines seront plus denses que celles existantes sans être en rupture. Entre la rue de Chantepie et la rue de Saint-Léger, les nouvelles constructions seront constituées principalement de petits collectifs ou d'habitat intermédiaire (R+2+ comble ou attique). Toutefois l'évolution de l'habitat existant est permise.

Cette séquence est moins dense que la précédente (entre la rue de la Douzillère et la rue Saint-Léger) afin d'organiser une progressivité vers le centre.

Les futures constructions s'implanteront en pignon, limitant l'impact des nuisances de la circulation automobile. Elles pourront prendre en compte les caractéristiques du parcellaire en chevron développant ainsi une implantation originale évocatrice de l'histoire de la ville.

Depuis le boulevard, une façade originale de pignons habités de qualité sera donc développée. Les constructions seront implantées entre 0 et 5 mètres pour limiter les nuisances sonores et développer un espace public à l'avant (contre-allée, espace paysager...). Les implantations pourront variées.

Par les implantations, une façade urbaine sera composée le long de la rue Lavoisier, axe structurant Est-Ouest.

L'espace public du boulevard élargi et requalifié

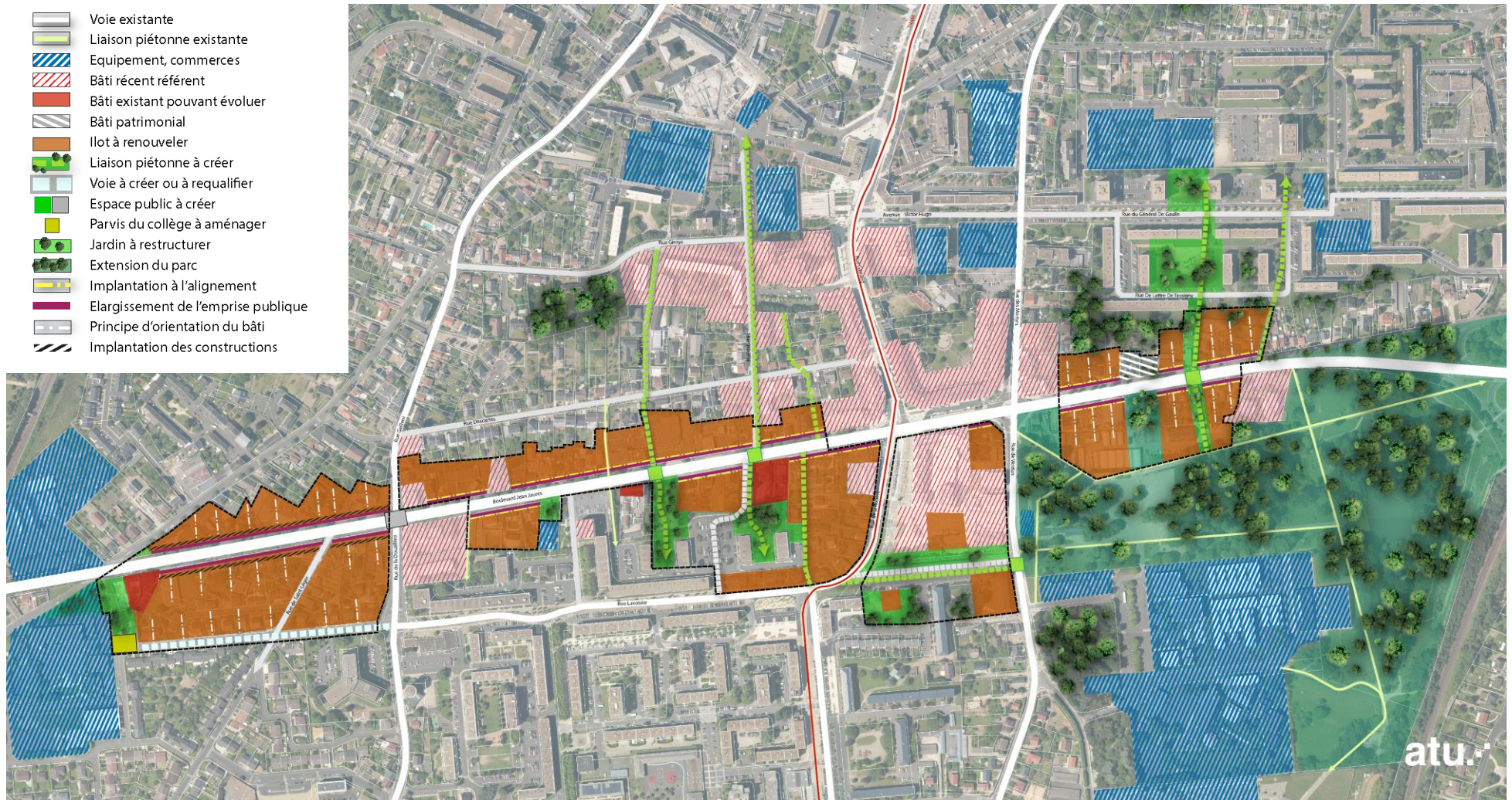
Le boulevard est un axe intercommunal reliant Ballan-Miré à Tours en passant par Joué-lès-Tours. La desserte en transport en commun pourra être améliorée à moyen-long terme. Une emprise élargie est nécessaire pour permettre la cohabitation de tous les modes de transport (voiture, transport en commun, vélo, piétons...).

L'espace public sera requalifié pour aménager une contre-allée paysagée sur certaines séquences ou pour élargir l'espace public dédié aux modes doux sur d'autres séquences.

Les nouvelles opérations auront une densité entre 40 et 60 logements par hectare.

Orientation générale

-  Voie existante
-  Liaison piétonne existante
-  Equipement, commerces
-  Bâti récent référent
-  Bâti existant pouvant évoluer
-  Bâti patrimonial
-  Ilot à renouveler
-  Liaison piétonne à créer
-  Voie à créer ou à requalifier
-  Espace public à créer
-  Parvis du collège à aménager
-  Jardin à restructurer
-  Extension du parc
-  Implantation à l'alignement
-  Elargissement de l'emprise publique
-  Principe d'orientation du bâti
-  Implantation des constructions



3. Jules Ferry

Contexte (rappel du rapport de présentation)

Le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation représente une surface de 1,6 hectare. Le site, composé d'un ancien stade de football et d'une maison, est très bien placé car à proximité du centre-ville.

Il se situe dans quartier d'habitat individuel en cours de renouvellement, entre les rues Chantepie, Jules Ferry et la voie ferrée. Une opération récente d'habitat collectif, réalisée en cœur d'îlot à toute proximité constitue une référence en termes de hauteur et d'implantation.

La rue Jules Ferry est homogène, constituée de maisons individuelles des années 30 en léger recul le long de la rive Nord.

Les formes urbaines mixtes constituent un atout de ce quartier.

Le site de projet est desservi par la rue Henri Dunant, voie inter quartier qui se termine en impasse, et par la rue Jules Ferry au Sud.

La rue Joliot Curie est récente ; le traitement de cet espace public est intéressant par son tracé et l'organisation des usages.

Une trame végétale privée ou publique est présente autour du site : un espace vert public au bout de l'impasse Édouard Herriot, des cœurs d'îlots arborés entre les rues Édouard Herriot et Vincent Auriol.

Objectifs

- Compléter et hiérarchiser la trame viaire,
- Proposer des formes urbaines mixtes
- S'inspirer des formes et implantations environnantes
- Renforcer la trame végétale

Les principes graphiques



- Périmètre
- Voie interquartier existante
- Desserte existante
- Végétation et boisement
- Habitat mixte
- Habitat aux formes similaires à la rue
- Voirie à créer
- Alignement d'arbres support de liaison douce
- Stationnement
- Principe d'implantation du bâti
- Liaison douce existante
- Liaison douce à créer

Les principes d'aménagement

Compléter le maillage viaire

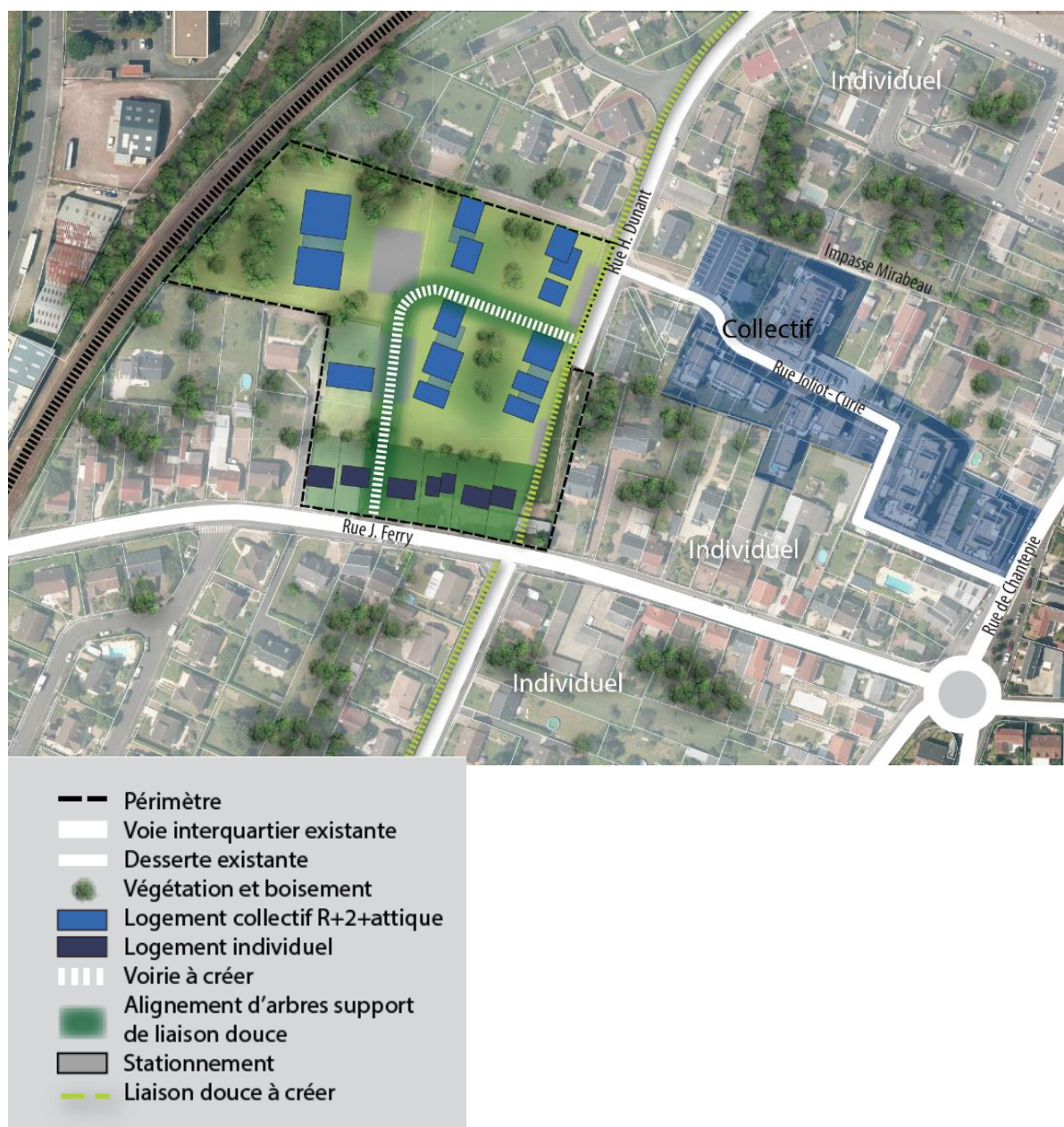
- Créer une nouvelle voie entre la rue Dunant et la rue Ferry. Cette nouvelle voie poursuivra l'ambiance de la rue Irène Joliot Curie (tracé sinueux, implantations variées, formes urbaines variées) jusqu'à la rue Jules Ferry. Elle sera, ponctuellement, support de stationnement.
- Une liaison douce sera créée dans le prolongement de la rue Henri Dunant jusqu'à la rue Jules Ferry. Celle-ci s'inscrivant dans un itinéraire plus large entre la rue Poincaré et la rue du Comte de Monts.

Développer un programme résidentiel aux formes mixtes

- Développer une offre mixte de logements : du petit collectif à la maison individuelle
- Construire une séquence bâtie aux formes similaires à celles existantes le long de la rue Jules Ferry : des maisons individuelles le plus souvent mitoyennes et en léger recul le long de la rive Nord
- Prendre en compte la proximité d'habitations environnantes à travers les implantations et/ou les gabarits des futures constructions.

Les nouvelles opérations auront une densité entre 40 et 60 logements par hectare.

Exemples d'illustrations et références



2. LES ESPACES ÉCONOMIQUES EN RENOUVELLEMENT

1. Le Tailhar

Contexte (rappel du rapport de présentation)

- Le périmètre d'étude porte sur un secteur d'une surface d'environ 49 hectares. Il comprend :
 - Des activités économiques notamment les entreprises Hutchinson, le Fournil du Val de Loire, Gobel ;
 - Des équipements : la caserne de la gendarmerie, le récent Ephad Debrou et la gare ;
 - De l'habitat pavillonnaire entre la rue du coteau et la rue d'Auvergne ;
 - Un foncier non bâti de 10,7 hectares situé au Sud de la croissanterie, actuellement non équipé.
- Le site est **très bien placé** puisqu'il se situe à proximité du quartier des deux Lions à Tours, du centre-ville de Joué-lès-Tours, de la ligne du tramway, de voies structurantes routières et douces (rue des Martyrs, boulevard de Chinon, rue du Tailhar) et de la gare.
- Il se situe entre des quartiers à dominante d'habitat collectif à l'Est et au Sud, à dominante pavillonnaire au Nord.
- Il est toutefois **enclavé** : le talus le long de la rue des Martyrs, la voie ferrée, le coteau, les boisements du vallon du Tailhar, le rendent confidentiel.
- Les **activités industrielles** sont difficilement compatibles avec les quartiers résidentiels et les équipements limitrophes : en effet, de nombreux camions circulent générant des nuisances sonores. Les îlots dédiés à l'activité économique sont très grands et constituent des enclaves. Les espaces publics ne sont pas à l'échelle du piéton. L'espace public est peu qualitatif et très routier.
- Les **ambiances paysagères sont variées** :
 - Les îlots situés à l'Est de la rue de Chambray sont dotés d'une forte qualité paysagère : adossé au vallon du Tailhar (traversé par le ruisseau du même nom), ce secteur est occupé par l'ancienne grande propriété du Tailhar datant du 17ème siècle dont il reste le château et l'allée. Il possède une forte trame végétale (haies, boisements), un relief, des vues et des espaces naturels non bâtis.
 - Les îlots situés à l'Ouest de la rue de Chambray ont un caractère plus urbain. Ils sont desservis par la rue des Martyrs. L'ambiance est plus minérale car les îlots sont occupés par des activités économiques et de l'habitat. Quelques constructions anciennes industrielles sont intéressantes parce qu'elles rappellent l'histoire industrielle de Joué-lès-Tours. L'îlot de la caserne Dutertre de la gendarmerie, positionné en surplomb du coteau et du vallon de Pont Volant, offre des vues sur le grand paysage.
- Un **renouvellement enclenché** autour de la gare et le long de la rue de Chambray avec l'implantation de l'Ephad.

L'objectif général est d'organiser le renouvellement à long terme et/ou en cas de départ d'une entreprise existante

- construire de nouveaux logements à long terme
- développer une mixité des fonctions
- prendre en compte la géographie (vue, relief, boisement) et considérer l'histoire du site
- respecter et être aimable avec les quartiers limitrophes
- relier le futur quartier au centre-ville
- profiter du renouvellement du quartier pour améliorer les liens inter quartiers, en particulier entre le centre-ville, la gare et le vallon du Tailhar
- proposer des espaces publics de qualité pour tous les modes
- permettre l'évolution des activités économiques existantes
- faciliter l'accès aux transports collectifs
- tramer l'ensemble du site d'un réseau de déplacement doux performant.
- prendre en compte les activités industrielles et leurs impacts

Les principes graphiques



Les principes d'aménagement

Une nouvelle trame d'espaces publics structurants, reliant le futur quartier au centre de Joué-lès-Tours, à la gare et au vallon du Tailhar

- Un espace public majeur sera composé au carrefour de la rue des Usines, de la rue Kléber, de la rue du coteau et la rue de Chambray.
- Cet espace public majeur se prolongera par l'allée boisée jusqu'au château du Tailhar (parcelle n°BX055). Cette allée pourra être en recomposée. Des ouvertures pourront être créées.
- Une place mettra en valeur le château du Tailhar et les perspectives sur le grand paysage.
- La rue des Usines sera requalifiée et le bâti renouvelé. Elle deviendra support de liaisons douces. La perspective sur la gare et le quartier du Morier sera maintenue et renforcée.
- Les abords de la gare seront aménagés et valorisés.
- La rue des Usines se prolongera par l'avenue Mozart requalifiée dans le quartier Morier (impliquant un franchissement doux des voies ferrées) jusqu'à l'avenue du Général de Gaulle.
- Une liaison douce sera aménagée entre le centre-ville et le vallon du Tailhar, longeant la voie ferrée.
- La rue Kléber sera requalifiée, paysagée jusqu'à la rue Édouard Branly.

À partir de cette trame primaire, les îlots seront divisés par une maille viaire plus fine, piétonne et/ou automobile et de nouvelles façades seront créées.

- Depuis l'espace public créé aux abords de la propriété du Tailhar, des voies mixtes ou douces seront créées vers le vallon, vers la rue Édouard Branly et vers la rue d'Auvergne et découperont de nouveaux îlots.
- La rue de Roussillon sera prolongée jusqu'à la rue du coteau reliant les quartiers "du haut" à Pont Cher.
- Des points de vue de type belvédère seront aménagés notamment le long de la rue d'Auvergne.
- En cas de départ, les grands îlots infranchissables, occupés par l'entreprise Hutchinson et par la caserne seront redécoupés.

Des quartiers aux ambiances paysagères variées

- Composer dans le parc et dans le vallon " pour les îlots situés à l'Est de la rue de Chambray
 - Composer avec les éléments végétaux existants (boisements de la propriété du Tailhar, haies situées rue de Chambray)
 - Conserver la lecture de l'ancienne grande propriété du Tailhar
 - Composer avec la pente, les vues, les grandes perspectives...
 - Développer un programme à dominante résidentielle sur la parcelle non bâtie au Sud de l'entreprise
 - Permettre l'extension des entreprises existantes
 - Prendre en compte la proximité d'habitations existantes
- Composer des îlots urbains, à l'Ouest de la rue de Chambray
 - Construire une façade urbaine mixte le long de la rue des Martyrs
 - Composer un pôle gare mixte
 - Redécouper les grands îlots étanches occupés par l'entreprise Hutchinson et par la caserne Dutertre. Cela donne lieu à de nouvelles façades à composer
 - Permettre l'extension des entreprises existantes

- Les nuisances sonores liées au passage des trains et des voitures, notamment le long de la rue de Chambray devront être prises en compte au travers l'implantation des bâtiments et leur isolation.

Prendre en compte la sensibilité environnementale

- Conserver une zone tampon inconstructible au contact du vallon, dans la continuité et l'épaisseur de l'espace boisé classé : il s'agit à la fois de prévenir le débordement du cours d'eau, mais également de préserver la continuité écologique sur cette portion.

2. Michelin

Contexte (rappel du rapport de présentation et mise à jour)

Ce site possède une envergure métropolitaine : Il est situé face au lac des Bretonnières, à l'espace culturel André Malraux, à un hôtel et au vallon du Pissot. Il possède 1 km de façade sur le boulevard périphérique, dont le taux d'occupation (rapport du nombre de véhicules sur le nombre de voies en moyenne journalière annuelle) est supérieur à celui de l'A10 à Tours centre (58 000 véhicules particuliers/jour en 2019). Boulevard qui a la particularité d'être à niveau sur cette séquence. Le site est relié au boulevard périphérique par deux échangeurs et au boulevard J. Jaurès, axe structurant intercommunal, par la rue Gutenberg.

Par ailleurs, ce site forme une enclave dans la ville. En effet, le centre-ville est mal relié à ses équipements situés autour du lac car la trame viaire est interrompue par le parc d'activité, par le boulevard périphérique et par la voie ferrée.

L'entrée de ville au niveau de l'échangeur Nord est peu qualitative car composée de parkings et de délaissés de voirie.

Ce parc d'activités d'intérêt métropolitain est mixte et en renouvellement : il est composé d'industries, de commerces, de services. Il regroupe près d'une centaine d'établissements.

L'orientation d'aménagement et de programmation couvre 24,5 hectares et se compose de deux sites :

- *Le site Michelin : le départ d'une partie de l'entreprise Michelin a laissé 23,1 hectares, aujourd'hui déconstruits. L'usine occupe encore 8 hectares. Une centrale biomasse a été construite à l'entrée Est du site.*
- *L'entrée de ville Chaumette : cet espace comprend des délaissés, des sites vacants et des espaces publics peu qualitatifs. Son renouvellement a commencé avec l'implantation de logements collectifs au sein du parc du château de Chaumette.*

Objectifs :

- *Créer de nouveaux liens entre le centre-ville et le lac des Bretonnières*
- *Accueillir de nouvelles activités économiques tertiaires et industrielles*
- *Intégrer cet espace à la ville en favorisant la mixité des fonctions urbaines : logements, équipements, services, commerces, activités économiques*
- *Améliorer la qualité de l'entrée de ville Nord*
- *Créer une nouvelle image qualitative de la ville de Joué-lès-Tours depuis le boulevard périphérique*

Les principes graphiques



--- Périmètre de l'OAP

Éléments de contexte

- Industrie/Services/BTP
- Commerce et équipement
- Habitat
- Equipements (bâtiment)
- Liaison douce
- Centre-ville
- Espace public mairie
- Délaissé ferroviaire
- Voirie à requalifier
- Voirie à créer

Principes d'aménagement

- Façade économique
- Mixte (habitat, tertiaire, commerce, services)
- Jardin central public végétalisé
- Axe Est/Ouest
- Voie paysagée et végétalisée à créer
- Façade urbaine
- Perspective

Les principes d'aménagement

Un axe doux structurant Est-Ouest reliant le centre-ville au lac et à ses équipements

Le départ d'une majeure partie de l'entreprise Michelin est l'occasion de mieux relier le centre-ville au lac des Bretonnières et à ses équipements de loisirs.

Ce futur axe s'appuie sur des voies existantes (rues Aristide Briand, des Ribains et Denis Papin) et sur des voies à créer. Il implique un franchissement du boulevard périphérique. Cet espace public reliera les trois équipements culturels importants de la ville : deux d'agglomération (Centre des Musiques Actuelles et espace Malraux) et la maison des associations. Cet axe principalement doux pourra être support de desserte automobile selon les séquences et si cela s'avère nécessaire.

Il sera rythmé par plusieurs séquences : le centre-ville, des activités économiques, le nouveau quartier qui sera aménagé sur le site libéré par l'entreprise Michelin et le lac des Bretonnières. Sa composition paysagère fera se rencontrer progressivement le végétal et le minéral, par la délimitation de séquences paysagères. Les futures constructions implantées de part et d'autre de cet axe devront autant que possible planter leur façade principale le long de l'axe. Devant ces façades (principales ou non), l'espace non bâti et les clôtures éventuelles composant le futur axe devront être soignés.

Un nouveau quartier à créer

Le terrain libéré par l'entreprise Michelin sera aménagé sous la forme d'un quartier urbain rassemblant une diversité de fonctions (habitat, activités, équipements, services, etc.).

- Le terrain est aujourd'hui dépollué à des fins d'accueil d'activités économiques. Une dépollution complémentaire sera autant que nécessaire effectuée pour le rendre compatible avec la diversité des fonctions attendue.

Ce nouveau quartier s'organisera autour des grands principes suivants :

- Il participera à la réalisation de **l'axe doux structurant Est-Ouest** reliant le centre-ville au lac des Bretonnières et à ses équipements. Il en constituera une séquence urbaine et cependant très végétalisée. La passerelle nécessaire au franchissement du périphérique aboutira à proximité de l'espace Malraux.

- La **desserte Nord/Sud** de cette partie de la ville sera complétée dans le cadre de ce nouveau quartier par une rue largement paysagée et plantée. Elle reliera à terme la rue du Franc Palais au Nord à la rue Gutenberg au Sud. Elle sera l'axe support de l'activité urbaine de commerces et de services.

- Le **nouveau quartier sera organisé** autour d'une centralité à dominante de petits immeubles résidentiels (environ 4 étages), fédérés par un espace vert central.

La périphérie de l'opération sera essentiellement mais pas exclusivement constituée de bâtiments à usage d'activités tertiaires, de commerces et de services. Une plus grande hauteur sera admise pour les bâtiments constituant la façade du boulevard périphérique.

- Le nouveau quartier proposera une **diversité de logements** en termes de tailles et de statuts d'occupation mais aussi éventuellement des résidences pour des populations spécifiques (étudiants, seniors, etc.)

- **Une façade économique** sera construite le long du périphérique. Elle sera composée d'activités du secteur tertiaire et de services divers. Les implantations et les volumétries des bâtiments les accueillant devront participer :

- à la création d'une façade urbaine cohérente ;
- à minorer le bruit de la circulation automobile ;
- à créer une vitrine économique de qualité, le long du boulevard périphérique, face à l'espace Malraux.

- Le futur quartier sera fortement **planté et paysager**. En particulier :

- Un **espace vert central** sera aménagé au cœur du quartier. Il devra par ses plantations constituer un support de biodiversité. Il offrira par ailleurs des espaces plus dégagés pouvant accueillir des activités de plein-air.
- Les **espaces verts**, tant publics que privés, constitueront, par leurs aménagements et leurs modalités d'entretien, un réseau propice au développement de la biodiversité et permettront ainsi de préserver et/ou de créer, des espaces accueillants pour la faune présente sur le site.

- Ce nouveau quartier **sera relié à la ville par une diversité de cheminements** :

- le raccordement à la rue Gutenberg permettant de se connecter au boulevard périphérique au nord et au sud ;
- l'accessibilité routière à partir du centre-ville se fera par deux points d'entrée au Nord-Est et au Sud-Est ;
- les voies principales du futur quartier seront adaptées à la desserte par les transports en commun ;
- outre l'axe Est/Ouest reliant le centre-ville à l'Espace Malraux, le quartier offrira un grand choix d'itinéraires de circulations douces (piétons et/ou vélos).

- **Une gestion de l'eau pluviale par des techniques alternatives**

L'aménagement de noues et de bassins paysagers permettra de limiter le recours aux canalisations enterrées, d'enrichir la biodiversité ordinaire.

L'augmentation des ruissellements sera aussi compensée par l'utilisation autant que possible de revêtements perméables

- **L'efficacité énergétique** des constructions sera systématiquement étudiée notamment en termes de bioclimatisme (orientation des constructions, ensoleillement, lutte contre les îlots de chaleur...), de prise en compte des stationnements pour les véhicules n'émettant pas de gaz à effet de serre (parcs pour les vélos, de bornes de recharges pour les véhicules électriques), de production d'énergie renouvelable, etc.

Le secteur de la Chaumette

Le secteur de la Chaumette participe à la nouvelle façade économique à construire le long du boulevard périphérique. Cette nouvelle vitrine sera particulièrement visible car le boulevard est à niveau.

Au niveau de l'entrée de ville Nord (secteur Chaumette), les nouvelles constructions maintiendront des perspectives vers le grand paysage : centre-ville, le lac et vers Ballan-Miré.

Afin d'améliorer la qualité des espaces publics et la visibilité de la façade économique, des transparences seront ménagées. Les clôtures, si elles sont nécessaires, feront l'objet d'une réflexion d'ensemble, les talus seront paysagés.

3. LES ESPACES SITUÉS LE LONG DU TRAMWAY

1. Pont - Cher

Contexte (rappel du rapport de présentation)

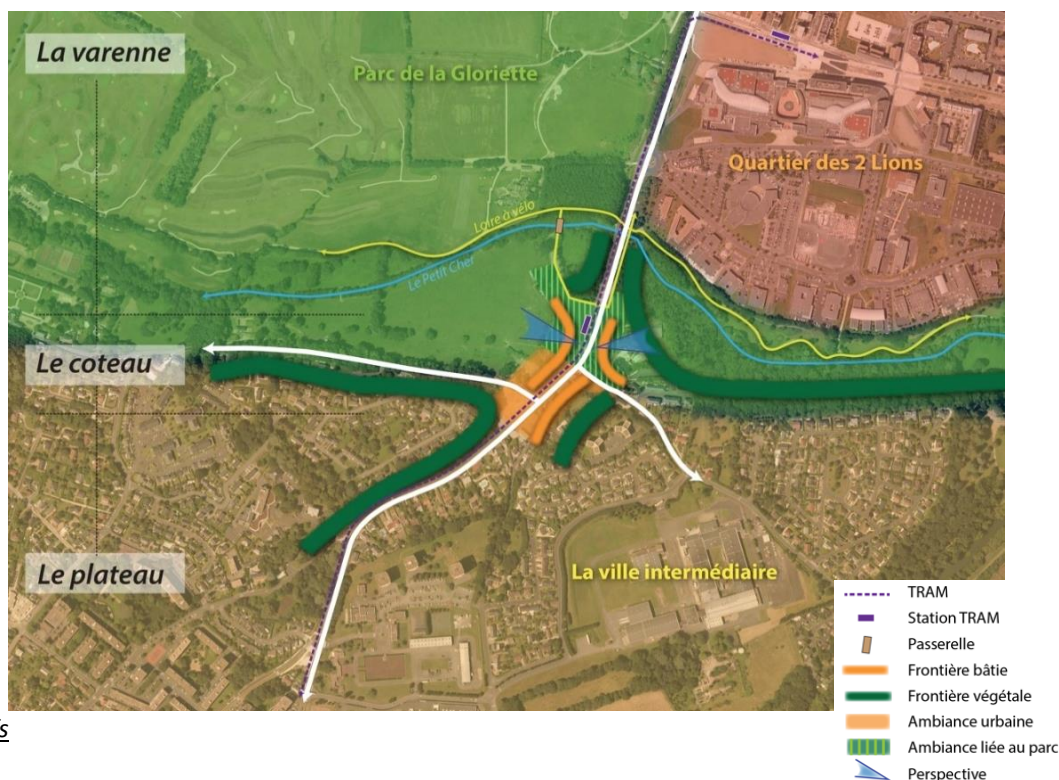
Cet espace est original car situé à la jonction de deux grandes entités géographiques : la varenne inondable et les coteaux. Il marque l'entrée de Joué-lès-Tours, du quartier des Deux Lions et des grands espaces naturels du parc de la Gloriette. De belles perspectives sur le grand paysage sont présentes. Espace contraint par le risque inondation, il se caractérise aussi par des masses boisées et bâties qui empêchent parfois de lire cette géographie originale de Pont de Cher.

Le paysage bâti est hétérogène : des maisons anciennes de petit gabarit (R+1, R+2) jouxtent des constructions récentes aux formes plus massives et à l'architecture très différente. Quelques éléments bâtis anciens sont intéressants pour leur gabarit et leur témoignage de l'histoire de Pont-Cher.

Il est au carrefour de grands axes de communication : la rue du Pont Volant qui se poursuit par la route de Monts (RD86), la ligne de tramway et la Loire à vélo. La passerelle du Placier, au-dessus du petit Cher, a d'ailleurs été très récemment aménagée, facilitant l'accès à la Gloriette.

Ce faubourg, étant donné sa situation, a aussi la particularité d'accueillir des fonctions diversifiées : loisirs, restauration, hôtellerie, bureau, artisanat, tertiaire et habitat, nécessitant des besoins en stationnement automobile.

L'orientation d'aménagement et de programmation couvre 3,8 hectares.



Objectifs

- Développer Pont-Cher comme un espace mixte, dynamique au rayonnement d'agglomération par des fonctions notamment touristiques et de loisirs
- Prendre en compte le risque inondation dans la composition et les formes urbaines
- Mettre en valeur la géographie et les paysages (coteau, varenne...)
- Considérer l'histoire du site

Les principes graphiques



Les principes d'aménagement

Le secteur est divisé en deux parties Nord et Sud dont la délimitation est l'intersection de la rue du Coteau avec la rue du Pont Volant.

Au Sud de Pont-Cher, l'affirmation de l'entrée de la ville de Joué-lès-Tours par la construction de deux nouvelles opérations :

- composer l'entrée de ville par un resserrement du bâti de part et d'autre de la rue de Pont Volant. Les constructions seront implantées à l'alignement (pignons façades). Les façades donnant sur la rue de Pont volant seront soignées. Une harmonie devra être instaurée avec le bâtiment des notaires afin de créer un ensemble cohérent.
- s'inscrire dans la géographie : maintenir des vues vers les coteaux et vers la varenne par l'implantation et la largeur limitée des façades
- maintenir la lecture du coteau en arrière-plan par des hauteurs en R+2 (dont attique ou comble)
- proposer un programme tertiaire ou mixte tertiaire/logement
- prendre en compte les mesures de sécurité (cônes de vue...) liées au passage du tramway dans les implantations des constructions

Les nouvelles opérations auront une densité d'environ 50 logements par hectare.

Au Nord de Pont de Cher, la structuration de la ville basse marquant l'entrée du parc de la Gloriette :

- développer les fonctions de loisirs et touristiques, nouvelles ou existantes
- mettre en valeur depuis l'espace public les grands parcs limitrophes (château et hôtel) et des fonctions associées
- restructurer l'îlot bâti situé au bout de l'impasse du Placier
- les hauteurs variant entre R+1 et R+2 (dont attique ou comble) maintiendront une perception des coteaux boisés en arrière-plan depuis l'espace public.
- les implantations créeront une façade urbaine autour de la place et le long de la rue de Pont Volant tout en prenant en compte les mesures de sécurité (cônes de vue...) liées au passage du tramway.
- les implantations maintiendront des vues vers le parc de la Gloriette à l'Ouest et les espaces naturels à l'Est.
- en cas de remembrement parcellaire, le rythme parcellaire originel sera lisible sur la façade rappelant l'histoire de ce faubourg.

Les nouvelles opérations auront une densité d'environ 40 logements par hectare.

La mise en valeur de l'entrée du parc de la Gloriette par l'espace public

- Aménager les espaces publics à l'entrée du parc (place, allée...) en cohérence avec l'inondabilité et les paysages (faible imperméabilisation...)
- Mettre en valeur les espaces naturels : mares...

- Apaiser l'espace public :
 - Une réduction importante de l'emprise des stationnements sur la place du Placier par la création d'un parking à l'Est de la rue de Pont Volant
 - Une mutualisation du stationnement des automobiles et des voiries sera recherchée entre les différentes fonctions occupant le site

Pour calculer les densités, les voiries ont été retirées car elles n'ont pas vocation à être bâties : sur une surface de 3,8 ha, seuls 1,1 ha sont comptés comme constructibles.

Exemples d'illustrations et références

-  Périmètre OA
-  Perspective à créer ou à préserver
-  Boisement, jardin, prairie
-  Secteur à restructurer
-  Patrimoine bâti à prendre en compte
-  Parking à mutualiser
-  Espace public, place à aménager
-  Accès à créer
-  Liaison douce existante
-  Maison de ville, hébergement touristique (R+1 à R+2)
-  Bâti collectif ou tertiaire (R+2)



2. Jean Monnet/Gitonnière/Petit Fourneau

Contexte (rappel du rapport de présentation)

Secteur Jean Monnet-Gitonnière

La perspective, à long terme, de poursuivre le tramway en tram train (ligne Tours-Loches), l'incertitude du devenir des commerces (supermarché et galette commerciale) dans un contexte de renforcement commercial au Sud, la nécessité de raccorder les futurs quartiers Sud au tramway par les modes doux, conduisent à définir cet espace comme site de renouvellement urbain.

*Par ailleurs, le périmètre de réflexion, **d'une surface d'environ 4,2 hectares** constitue une polarité. Desservi par le tramway (30 min de la place Jean Jaurès), il est occupé par des fonctions diverses : commerces, espaces publics récemment réaménagés (parking relais du tramway et place devant le lycée), équipements de la ville (lycée Jean Monnet, équipements sportifs en renforcement). Mais certains espaces demeurent peu optimisés (parking relais) et peu qualitatifs (galerie commerciale). La densité est faible au regard des potentialités du site.*

L'accessibilité routière par la rue de la Douzillère est bonne mais ce site reste enclavé dans le sens Nord/Sud, coïncé entre le boulevard périphérique et la voie ferrée. Il constitue une coupure entre le centre-ville et les quartiers Sud.

L'habitat environnant est constitué d'habitat individuel.

Objectifs

Renforcer l'intensité urbaine le long de la ligne de tramway

Améliorer la qualité de l'espace public et du bâti

Anticiper et ne pas hypothéquer l'amélioration du réseau de transport collectif

Améliorer les liens entre cette polarité et les quartiers situés au Sud de la voie ferrée

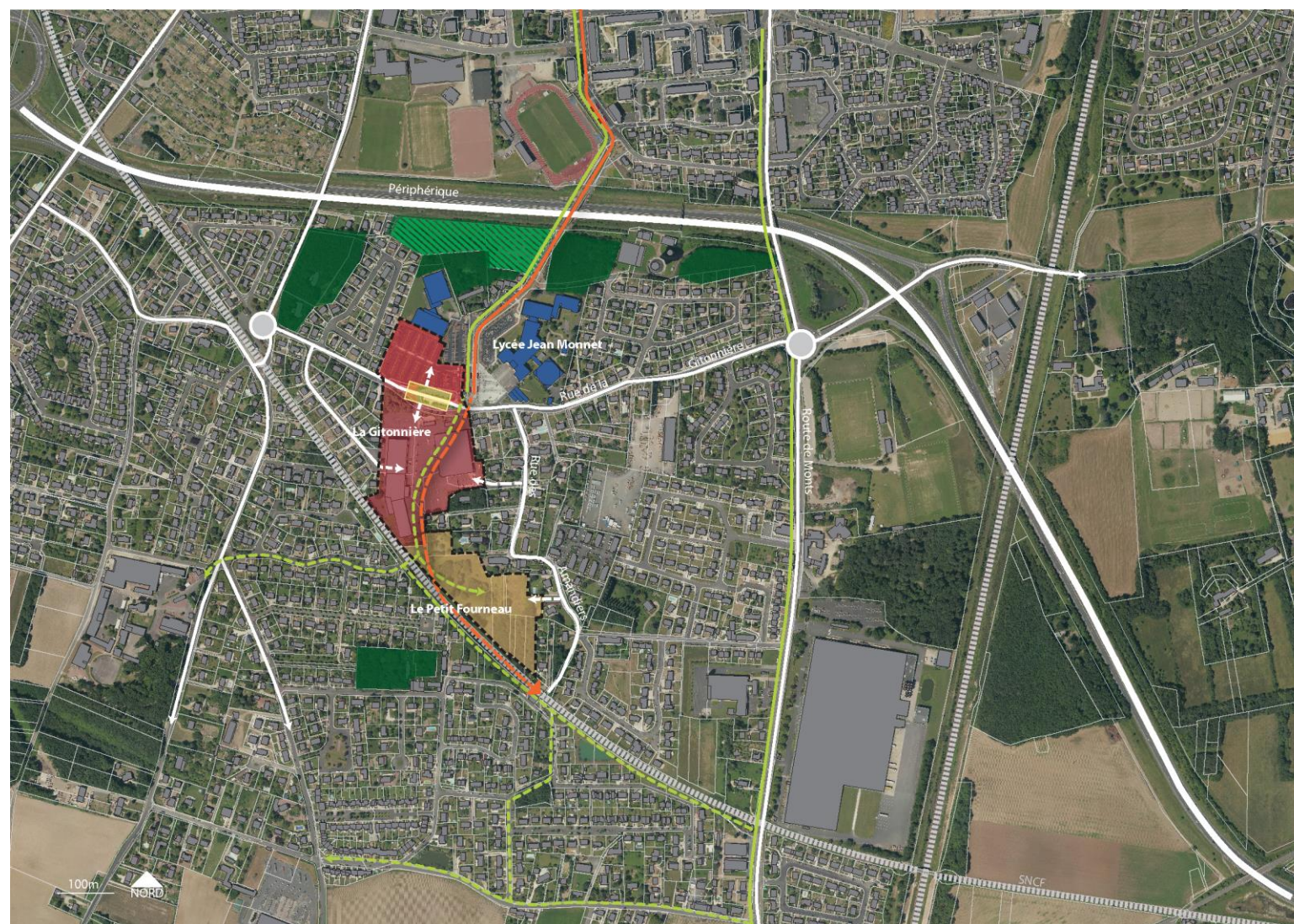
Secteur Petit Fourneau

*Cet espace naturel, **d'une surface de 2,4 hectares** se situe entre le centre commercial, la voie ferrée et la rue des Amandiers. Il est constitué d'un parc très planté, composé d'espèces arbustives assez banales. Il est enclavé car coïncé par la voie ferrée dans sa limite Sud et situé à l'arrière des jardins des maisons individuelles au bout de la rue des amandiers, voie historique de la ville. Une ferme ancienne est d'ailleurs sur le site, intéressante du point de vue de sa volumétrie et de son implantation. Ce secteur n'est actuellement pas desservi.*

Objectifs

- *Proposer une nouvelle offre de logements*
- *Désenclaver le secteur*
- *S'inspirer des formes urbaines des quartiers limitrophes pour introduire de la diversité*
- *Respecter "l'ambiance jardin" des espaces limitrophes*

Les principes graphiques



- Périmètre
- Tramway
- Extension tramway
- Liaison douce existante
- Liaison douce à créer
- Mixte (habitat, tertiaire, commerce)
- Habitat
- Espace public à recomposer
- Equipements
- Extension équipements sportifs
- Boisement
- Accès

Les principes d'aménagement

Créer un espace public structurant Nord/Sud, trait d'union entre le terminus du tramway et les quartiers Sud

- améliorer les espaces existants : le rond-point central le long de la rue de la Gitonnière sera recomposé afin d'améliorer les circulations douces entre le Nord et le Sud de la rue, entre la place, l'arrêt du tramway (devant le lycée Jean Monnet) et les espaces commerciaux renouvelés
- créer un espace public qualitatif entre les espaces commerciaux
- créer une passerelle piétonne et cyclable au-dessus des voies ferrées

Cet espace public s'inscrit plus largement dans une nouvelle maille reliant le centre-ville jusqu'aux futurs quartiers Sud. Il passera par le quartier de la Rabière, les espaces recomposés autour de la polarité Jean Monnet précités puis franchira la voie ferrée. Puis il se divisera : une branche longera la voie ferrée puis empruntera la rue des Noisetiers pour desservir les futurs quartiers Sud. L'autre branche desservira le lycée Saint-Gatien par la rue Paul Henri Spaak

Secteur Jean Monnet/Gitonnière

Poursuivre le maillage viaire existant pour désenclaver le site :

L'impasse Rosa et l'allée de l'Hermitière viendront se connecter à l'espace public central.

Renforcer la polarité existante : intensification et densification

- composer cet espace public par un nouveau programme de constructions mixtes (commerces, logements, bureaux)
- intensifier par des formes bâties plus compactes et par une mixité des fonctions
- Étudier la possibilité de construire au-dessus du parking relais
- prendre en compte la proximité des habitations environnantes. Les hauteurs seront plus basses au contact des quartiers existants

Les nouvelles opérations auront une densité d'environ 50 logements par hectare.

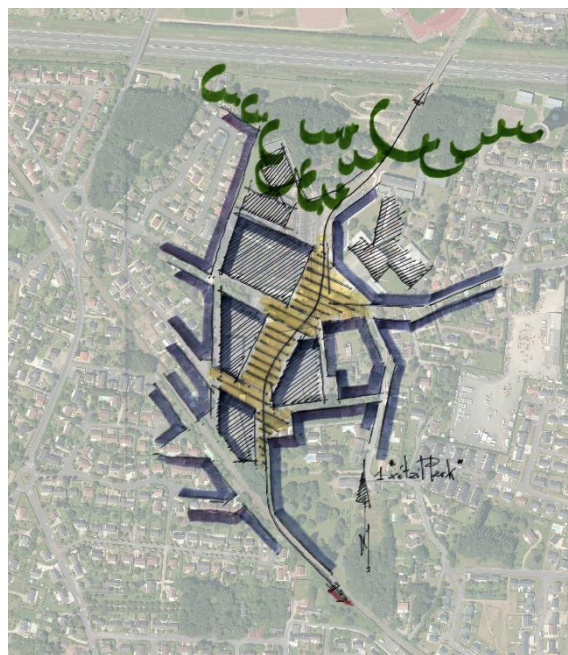
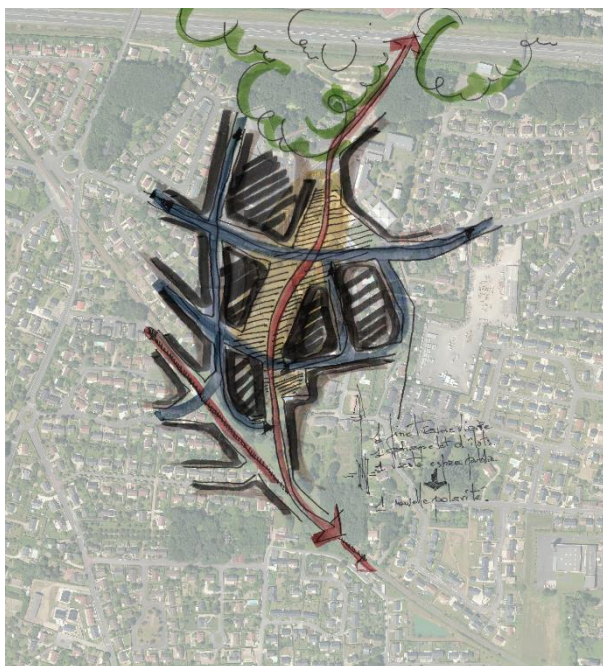
Secteur Petit Fourneau

Urbaniser l'espace naturel au Sud

- Le site sera désenclavé en créant un accès depuis la rue des Amandiers. Le désenclavement passe aussi par l'aménagement d'une liaison douce vers la polarité de la Gitonnière et vers l'arrêt du tramway.
- La trame végétale présente sera en partie conservée.
- Un programme de logements aux formes urbaines similaires aux quartiers environnants sera développé.
- La ferme présente sur le site sera prise en compte dans la composition d'ensemble. Son implantation et sa volumétrie pourront servir de référence.

Les nouvelles opérations auront une densité d'environ 30 logements par hectare.

Exemples d'illustrations et références



3. Le petit Mareuil

Contexte (rappel du rapport de présentation)

*Situé près de la centralité Gitonnière/Lycée Jean Monnet et de la station tramway du même nom, ce site, **d'une surface d'environ 1,8 hectares** est aujourd'hui une parcelle d'activités (entreprise Maigret Location) au cœur d'un tissu résidentiel. Il constitue une enclave connectée uniquement à la rue de la Gitonnière. La parcelle est aujourd'hui entièrement imperméabilisée. Ce sera la principale difficulté à l'urbanisation, le sol, sous la nappe de bitume, étant un sol compacté et "mort". Les seuls arbres, le long de la rue de la Gitonnière, sont associés à l'espace d'accueil sans valeur écologique, ils ont le mérite d'accompagner les deux maisons dont la construction est antérieure à l'entreprise. Le secteur est déjà entouré d'un habitat individuel dont les formes varient peu. La frange au Nord de la rue de la Gitonnière est la plus ancienne, il s'agit d'une opération d'ensemble construite au milieu des années 70. La frange Ouest, est le résultat de divisions parcellaires de quelques propriétés anciennes et arborées où se sont insérés des pavillons plus récents, ce secteur est desservi par la rue des Amandiers et par des impasses. Le secteur Est, est constitué de deux opérations plus récentes (entre 1984 et 2010) sans lien entre elles, le réseau viaire dessinant deux boucles indépendantes accompagnées par des maisons individuelles ou mitoyennes sur des parcelles carrées. L'environnement offre donc peu de variations en termes de formes bâties à l'exception de la frange Sud. Cette dernière est caractérisée par des logements récents (2010) en bande sur deux niveaux et regroupés par trois ou quatre sur de petites parcelles. Bien que la densité soit ici plus importante, la mutualisation des stationnements en façade ou en tête d'îlot permet d'offrir des espaces privatifs et végétalisés pour chaque logement.*

Objectifs

- Reconnecter la parcelle au tissu existant
- Rendre perméable et dépolluer les sols
- S'inspirer des formes urbaines des quartiers limitrophes pour introduire de la diversité
- Respecter "l'ambiance jardin" des espaces limitrophes

Les principes graphiques



Les principes d'aménagement

Désenclaver le site

- Créer une voie de quartier accompagnée de plantations aléatoires reliant les rues de la Gitonnière et de Pourcade
- Créer un accès à l'Est par le prolongement de la rue du Docteur Morin

Gérer le stationnement hors espace voirie

- Créer du stationnement sous forme de poches ou de cours connectées à la nouvelle voie de quartier
- Prévoir du stationnement sur les parcelles d'habitat

Introduire une trame végétale

- Recréer un sol fertile pour les espaces jardins et les espaces publics
- Diversifier la palette végétale (arbres, cépées, arbustes...) qui accompagne les espaces publics : l'axe de desserte, les poches de stationnement, les limites de parcelles...

Introduire de la mixité dans les formes bâties

- Développer de l'habitat dans la continuité de l'existant au Nord et à l'Est du site : accolé avec façade sur rue
- Au Nord de l'opération d'habitat individuel dense existante rue Pourcade, développer de l'habitat plus dense en pignon sur rue et avec du stationnement organisé en cours communes

Les nouvelles opérations auront une densité d'environ 30 logements par hectare.

■ ***Exemples d'illustrations et références***

Au Sud du site :

3 formes urbaines de référence : logements intermédiaires, maisons mitoyennes et maisons individuelles



4. LES ESPACES EN EXTENSION URBAINE

1. Joué Sud

Contexte (rappel du rapport de présentation)

Les espaces concernés par l'urbanisation future se situent entre la ville, et plus précisément les quartiers Sud pavillonnaires, et les espaces ruraux du plateau. Ils sont délimités au Sud par le CD127, à l'Ouest par la voie ferrée et à l'Est par la rue de la Barachonnerie.

Ce territoire, où l'habitat domine, offre une mixité urbaine importante :

- *Des équipements sont présents à proximité : le lycée privé Saint-Gatien, l'école primaire des maisons neuves, les stades de football des Bercelleries, le futur hypermarché, la halte ferroviaire de la Douzillère. Au Nord des voies ferrées, une polarité regroupe le lycée Jean Monet, l'Intermarché, le terminus du tramway au Nord.*
- *Des activités économiques : le parc d'activités de la Liodière est en voie de finalisation. Air Liquide France Industrie (Seveso seuil bas) situé au cœur du site est une contrainte urbaine importante qui génère un périmètre de danger interdit à l'urbanisation.*

Ce site est desservi par un réseau viaire Nord/Sud :

- *Deux voies structurantes : la route de Monts constitue un axe structurant de la ville et de l'agglomération. Son réaménagement est en cours avec notamment le passage en 2x2 voies en approche des carrefours et le réaménagement des carrefours. La rue de la Douzillère est un axe structurant de la ville irriguant les quartiers du plateau à partir du boulevard Jean Jaurès*
- *Deux voies de desserte : la rue des Varennes et la rue du Cercelé*

Le réseau viaire Est/Ouest est insuffisant dans la perspective d'une urbanisation future.

Un réseau de cheminement doux interrompu par la voie ferrée qui forme une coupure entre les quartiers au Sud et le terminus du tramway, le lycée et le supermarché.

Du point de vue du paysage, la particularité est l'alternance entre espaces urbains et espaces naturels et agricoles. La limite urbaine a une forme en "doigts de gants" constituée :

- *par un front bâti délimité très nettement le long des rues du petit Moron et Louise Michel*
- *par une urbanisation linéaire qui avance le long des axes structurants*
 - *de type pavillonnaire et discontinue le long de la rue de la Douzillère, structurée par une polarité : l'école des maisons neuves située au carrefour la rue de la Douzillère et du CD127*
 - *de type économique, de rayonnement métropolitain (hypermarché et parc d'activités de la Liodière) le long de la route de Monts*
- *par des espaces agricoles, naturels ou de loisirs : des reliquats de boisements très présents dans le paysage, les stades de football des Bercelleries et la ferme des Cercelés qui appartiennent à la ville et à la Métropole*

L'enjeu de ce projet est l'équilibre entre espace agronaturel (boisement et agriculture) et espace urbain.

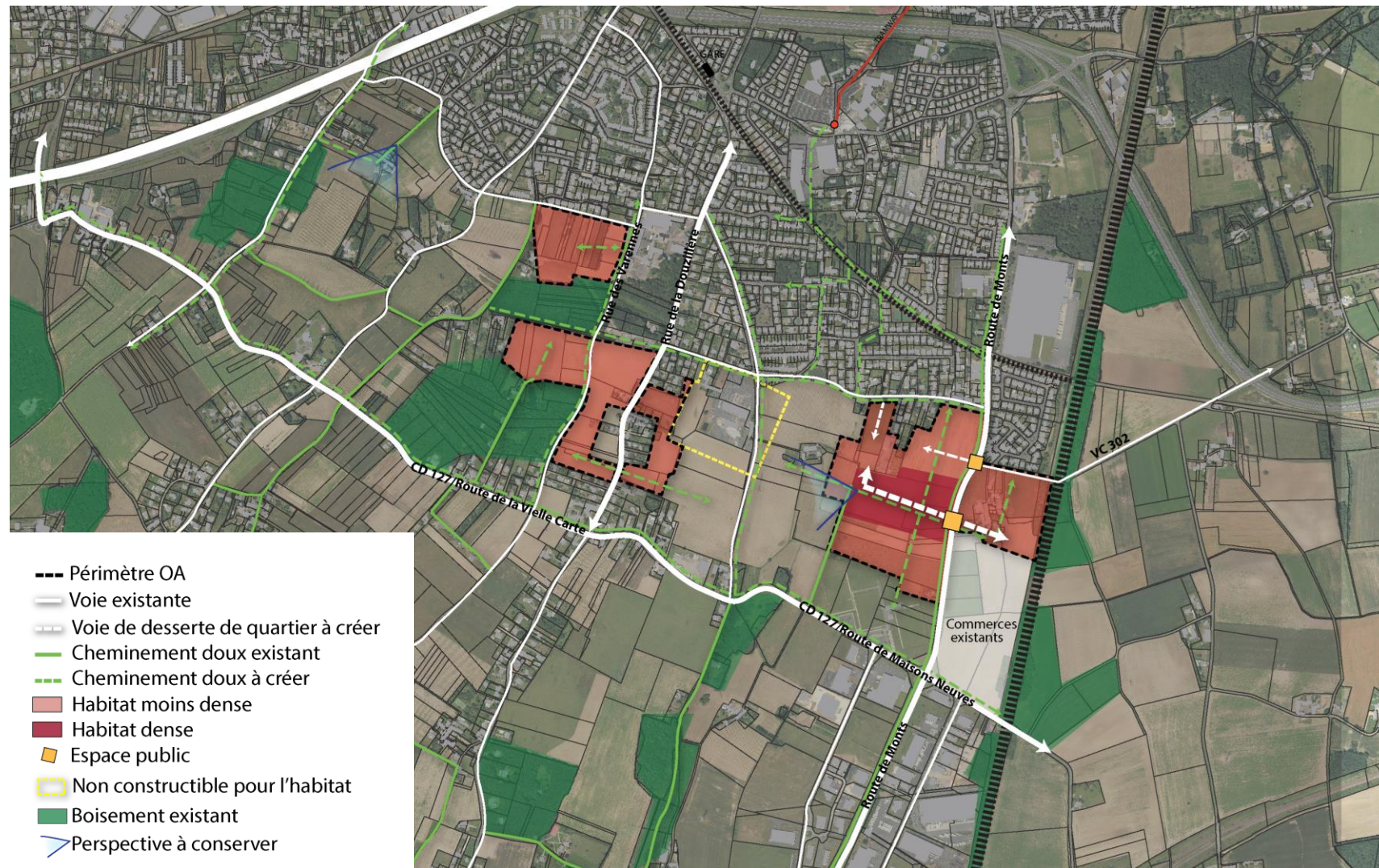
Objectifs

- *Proposer une nouvelle offre mixte de logements*
- *Révéler le paysage : articuler espace naturel, espace agricole et urbanisation*
- *Profiter de l'implantation d'une grande surface commerciale et de l'urbanisation à l'Ouest de la route de Monts pour articuler une centralité et requalifier l'entrée de ville*
- *Favoriser les circulations douces notamment vers les équipements (scolaires, transport en commun...)*
- *Compléter le réseau viaire notamment Est/Ouest*
- *Diversifier les formes urbaines*
- *Prendre en compte les risques technologiques*

La zone vouée à l'urbanisation est découpée en 3 principaux sites qui s'intercalent entre les différentes fonctions urbaines :

- *Le site au Nord des stades des Bercelleries, d'une surface de 25 hectares (voies incluses) est de part et d'autre de la route de Monts. Classé en 1AU, il couvre le périmètre de la ZAC.*
- *Le deuxième site, au Nord de la route des Maison Neuves (CD127), d'une surface de 13,2 hectares (voies incluses), est de part et d'autre de la rue de la Douzillère. Il est classé en AU pour deux raisons : la desserte par les réseaux est insuffisante et la ville souhaite prioriser les deux autres sites d'urbanisation.*
- *Le troisième site à côté du lycée Saint Gatien, d'une surface de 5,5 hectares (voies incluses) est desservi par la rue des Varennes et par la rue Louise Michel. Il est classé en 1AU.*

■ Les principes graphiques



Les principes d'aménagement

Créer un paysage support de ville et de campagne

- Mettre en scène des fenêtres sur le grand paysage et sur le patrimoine par l'alternance entre espace bâti et non bâti (site ouvert ou boisé) depuis l'espace public et depuis les futurs logements
- Créer un maillage doux entre quartiers, équipements et territoire rural. Ce réseau s'appuiera aussi sur les voies et chemins existants
- Offrir différentes aménités sur les espaces non bâtis : espace de loisirs, de production, de biodiversité...
- Créer une trame verte généreuse qui accompagne espaces publics et privés : de larges coulées vertes seront notamment créées
- A l'est de la route de Monts, les nuisances liées aux passages des trains seront prises en compte au travers de l'implantation des bâtiments

Créer une centralité à l'entrée Est du quartier (secteur au Nord des Bercelleries)

Les espaces publics et les formes urbaines seront hiérarchisés :

- Créer une nouvelle voie structurante, lien Est/Ouest qui traverse la route de Monts, dessert le centre commercial. Cette voie, large, sera support d'une densité affirmée (collectifs d'une hauteur R+3 + attique ou comble) et d'une diversité d'usages sur l'espace public. Cette voie, dans son dimensionnement devra anticiper la possibilité de recevoir une ligne de transport en commun performante.
- Créer une voie inter quartier Est/Ouest en prolongement de la VC302 (venant de Chambray-lès-Tours). Elle sera support ponctuellement de densité, notamment au carrefour avec la RD86 où un espace public sera aménagé et composé.
- Poursuivre la création d'une nouvelle entrée d'agglomération : différentes séquences paysagères seront aménagées le long de la route de Monts du Sud vers le Nord :
 - urbaine (dense et mixte) entre le centre commercial et le croisement avec la VC302
 - résidentielle et moins dense à partir du croisement avec la VC302 jusqu'au croisement avec la rue du petit Moron face au lotissement existant

Les nuisances liées aux flux le long de la route de Monts et la possibilité que la RD86 soit desservie par une ligne de transport en commun performante seront prises en compte au travers de l'implantation des bâtiments.

- Créer des voies de desserte Nord/Sud en rabattement sur les deux voies principales Est/Ouest
- Développer des liaisons douces qui relient les différentes fonctions urbaines : terrain de sport, centre commercial, îlots d'habitat

La densité moyenne sera d'environ 37 logements par hectare pour ce secteur classée en 1AUa.

Préserver un espace agronaturel entre les futurs espaces urbanisés

- Faciliter l'appropriation et l'usage de l'espace par de nombreux accès doux
- Développer une mixité de fonctions en relation avec le caractère agricole du site
- Valoriser l'ancienne ferme, au cœur de l'espace : elle pourra être réhabilitée et intégrée à un projet public
- Une constructibilité limitée au sein d'un périmètre délimité autour de l'entreprise Air Liquide France Industrie afin de prendre compte les risques liés à l'activité Seveso, seuil bas

Développer de l'habitat autour des rues de la Douzillère (secteur au Nord des Maisons Neuves), de la Varenne, et Louise Michel (secteur à côté du lycée Saint-Gatien)

- Connecter les nouveaux îlots aux espaces boisés par des liaisons douces
- Proposer des formes urbaines variées prenant en compte l'échelle du bâti existant
- Prendre en compte l'habitat environnant

Les nouvelles opérations auront une densité d'environ 25 logements par hectare pour ces deux secteurs classés en 1AU et AU.

■ *Exemples d'illustrations et références*

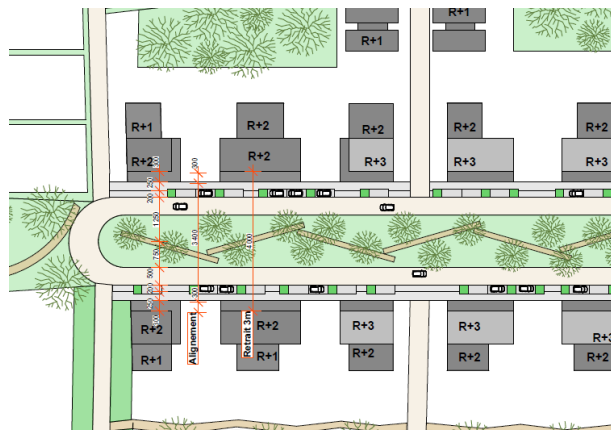


Figure 2 Gabarits

Figure 1 La nature dans la ville –larges coulées vertes



Figure 3 La nature dans la ville –larges coulées vertes