

La Riche PLU



PLAN LOCAL D'URBANISME



2. PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

**Approbation du PLU
Vu pour être annexé à la délibération
du conseil métropolitain du 26 juin 2017**



Département de l'Indre et Loire

**Tours Métropole
Val de Loire**

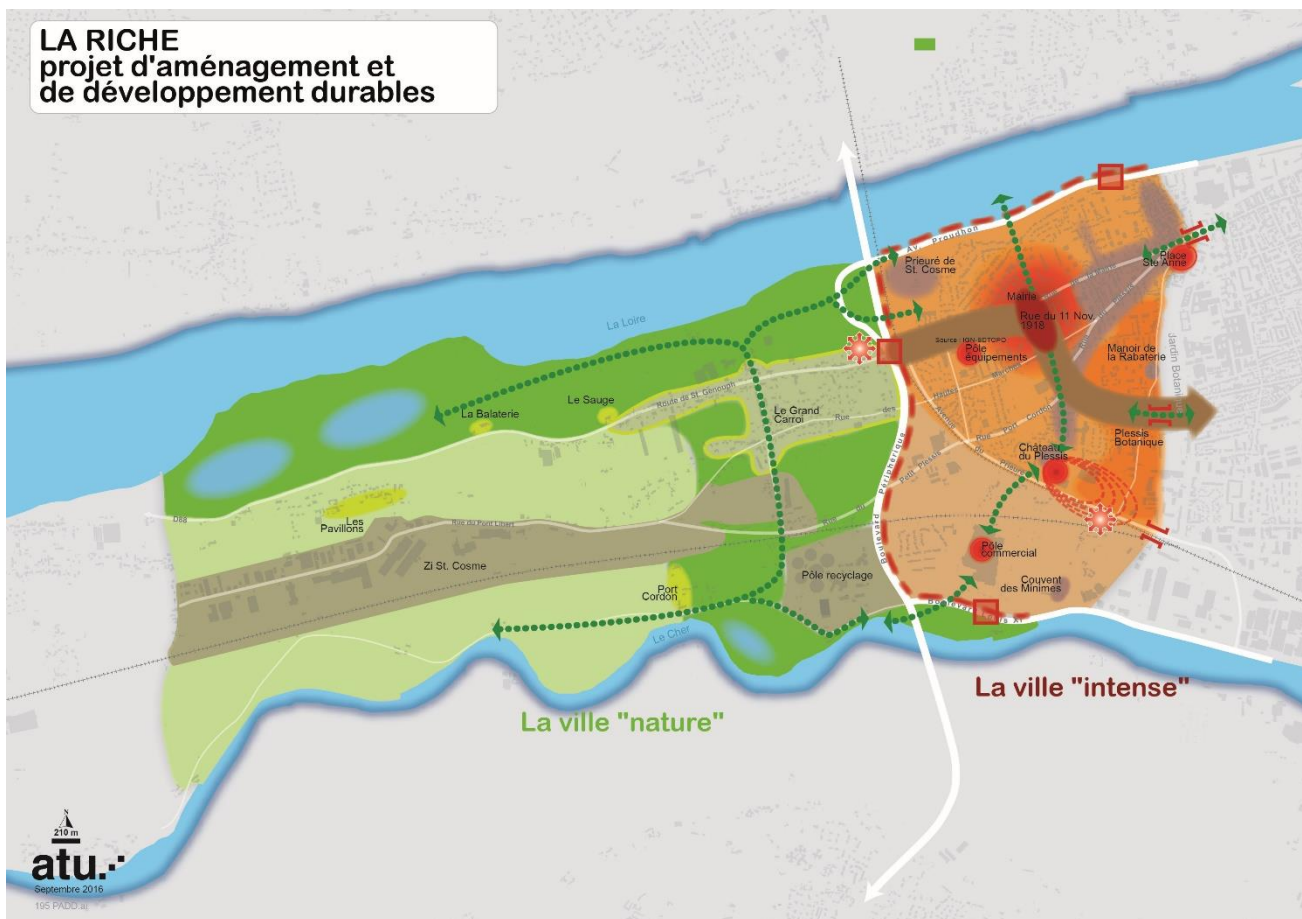
atu.

Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours

3 cour du 56, avenue Marcel Dassault
BP 601 - 37206 Tours cedex 3
Téléphone : 02 47 71 70 70
Télécopie : 02 47 71 97 35
Courriel : atu@atu37.org
www.atu37.org

Sommaire

Préambule	1
UNE STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT CONTRAINTE ET ASSUMÉE	1
AXE 1- UNE VILLE ATTRACTIVE DU CŒUR MÉTROPOLITAIN	2
1. Renforcer les liens entre La Riche et le reste de l'agglomération	3
2. Maintenir et favoriser la diversité des logements et la mixité sociale	4
4. Réconcilier la ville et son patrimoine paysager et architectural	7
AXE 2- UN CADRE DE VIE DE QUALITÉ POUR LES LARICHOIS	9
1. Un centre-ville renforcé	10
2. Affirmer les spécificités des quartiers	11
3. Améliorer la vie de proximité	12
SYNTHÈSE DES OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN	13
1. Le volume de développement	13
2. Un projet qui se développe principalement en renouvellement urbain	13
3. Permettre des densités plus fortes dans des secteurs identifiés	13
REPRÉSENTATION GRAPHIQUE	14



La ville "nature"

- Reconnaître le caractère naturel dans les fonctions et les usages
- Affirmer la vocation agricole
- Conforter la vocation environnementale des zones d'activités
- Protéger le patrimoine bâti
- Développer très modérément le Grand Carroi et protéger ses composantes patrimoniales

La ville "intense"

- Renforcer le centre-ville
- Produire la ville
- Développer les fonctions activités et équipements
- Protéger le patrimoine bâti
- Maintenir les formes urbaines
- Hierarchiser les pôles de vie
- Conforter un pôle d'équipement d'agglomération
- Développer une ligne de transport en commun à haut niveau de service
- Qualifier les entrées de ville ou d'agglomération
- Valoriser l'image de la ville
- Qualifier les seuils avec la ville de Tours
- Développer les circulations douces
- Développer l'intermodalité

sources : IGN-DBTOPO,
DGI/CG37-Cadstre, ATU

Avant-propos

Le PADD définit la stratégie globale d'aménagement, de développement et de préservation du territoire communal dans une logique de développement durable, conformément aux principes généraux du droit de l'urbanisme (art. L.101-1, L101-2 du Code de l'urbanisme) et en cohérence avec les autres documents de planification.

Le PADD expose les objectifs essentiels pour l'avenir de la commune. Il présente les orientations générales qui définissent l'organisation future du territoire communal, et trouvent leurs traductions spatiales et réglementaires dans les autres pièces du PLU (orientations d'aménagement et de programmation, plan de zonage et règlement).

Préambule

UNE STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT CONTRAINTE ET ASSUMÉE

La ville de La Riche, située dans la varenne, entre Loire et Cher, est entièrement inondable avec des hauteurs de submersion supérieures à 1 mètre et pouvant aller jusqu'à 3,5 mètres. Le Plan de Prévention des Risques Inondation approuvé le 18 juillet 2016 conditionne le projet urbain de la ville.

Par ailleurs, la ville est à l'articulation de deux territoires contrastés de l'agglomération : la partie urbaine à l'Est du périphérique est en continuité de Tours. Alors que l'Ouest constitue la porte d'entrée de la presqu'île de la Confluence. Dans ce cadre, La Riche développe une stratégie urbaine résiliente différenciée selon deux espaces -l'Est et l'Ouest du périphérique.

Un projet "nature" à l'Ouest alliant loisirs et qualité de vie

L'objectif est de renforcer la présence de la nature et la vocation environnementale du territoire situé à l'Ouest du périphérique, très concerné par les risques d'inondation et bénéficiant d'une situation attractive aux portes du cœur urbain. Son identité, comme partie de la presqu'île de la Confluence où prédominent des espaces non bâtis naturels et agricoles, sera renforcée. Les activités humaines seront maintenues : les bords de Loire et du Cher, espaces d'intérêt d'agglomération seront rendus accessibles. L'agriculture et les loisirs seront développés. La composante environnementale des zones industrielles sera accentuée et l'habitat contenu dans une forme peu dense.

Poursuivre le développement urbain à l'Est

Les espaces urbains situés à l'Est du périphérique font partie du cœur métropolitain, forts d'une mixité des fonctions, d'une densité et d'une continuité urbaine avec Tours. Sur ce territoire, La Riche souhaite promouvoir un développement dans les espaces desservis par les transports en commun, en prenant en compte le risque inondation de manière innovante et en remettant en scène son patrimoine. Les principaux espaces de projets se situent dans le centre-ville et dans les quartiers du Plessis Botanique et du Plessis Saint-François.

Le développement urbain s'accompagnera d'une amélioration de la qualité de vie des Larichois par le renforcement et la valorisation du centre, par l'affirmation des spécificités des quartiers et par l'amélioration des déplacements entre les quartiers.

Ce territoire est divisé en deux par la voie ferrée Tours/Le Mans : dans les quartiers au Nord/Est, qui se distinguent par leur intensité et leur structure urbaine, toutes les fonctions et notamment celles liées à l'habitat seront renforcées.

Parce que le territoire situé au Sud/Ouest de la voie ferrée Tours/le Mans se démarque par la présence de grands équipements (commerciaux, sportifs...), d'activités et par une vulnérabilité plus importante à l'inondation, le projet consiste à poursuivre le développement de ce pôle d'activités, commercial et de services adossé à une desserte de transport collectif améliorée en contenant l'habitat.

Ces deux entités, pour être complémentaires, seront aussi mieux reliées.

Les grands axes du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) sont :

Axe 1- Une ville attractive du cœur métropolitain

Axe 2- Un cadre de vie de qualité pour les Larichois

La dernière partie présente une synthèse des objectifs chiffrés de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

AXE 1- UNE VILLE ATTRACTIVE DU CŒUR MÉTROPOLITAIN

Le projet vise à conforter l'inscription de la ville dans le cœur métropolitain en améliorant les pratiques de mobilité avec l'agglomération, particulièrement avec le centre de Tours et en accueillant de nouveaux habitants. La Riche a aussi l'ambition d'affirmer son appartenance au Val de Loire par la mise en valeur des rives de la Loire et du Cher et de son patrimoine. Elle prend toute sa place dans le projet de renforcement de la trame verte et bleue et de mise en valeur du patrimoine mondial de l'humanité par l'Unesco de l'agglomération tourangelle. Son rôle dans le développement économique de l'agglomération doit aussi être affirmé.

1. Renforcer les liens entre La Riche et le reste de l'agglomération



La ville de La Riche a connu un développement urbain important ces vingt dernières années. D'autres projets majeurs sont à venir. Ses relations avec le reste de l'agglomération nécessitent d'être améliorées et réadaptées au regard des évolutions passées et à venir.

Renforcer les liens multimodaux entre La Riche et Tours

Les déplacements vers et depuis Tours doivent être facilités (50% des actifs Larichois travaillent à Tours). Le développement des mobilités alternatives à la voiture entre les deux villes est par ailleurs une priorité pour apaiser les circulations automobiles génératrices de nuisances (sécurité, bruit, pollution, dégradation des bâtis,...), d'insécurité et donc améliorer les conditions de vie urbaine.

Le passage d'une ligne de transport en commun à haut niveau de service depuis Tours jusqu'à l'échangeur du boulevard périphérique (Saint-Cosme) en passant par la rue du 11 novembre et la rue de la Mairie sera anticipé.

Un nouvel axe (Pierre Mendès France) sera créé, au travers de la ZAC Plessis Botanique qui reliera le centre de La Riche au centre de Tours et permettra le passage de cette ligne.

Les équipements communautaires (extension de la faculté de médecine, piscine) situés le long de l'avenue du Prieuré seront desservis par une ligne de transport collectif. Cette ligne pourrait se poursuivre à long terme par la desserte de La Riche Soleil, de la halte ferroviaire et d'un parking relais.

Le jardin Botanique sera plus ouvert sur La Riche avec la création d'un nouvel accès.

Renforcer le statut de La Riche comme porte d'entrée du cœur métropolitain

L'accès des populations de l'Ouest de l'agglomération au réseau de transport collectif du cœur métropolitain sera facilité par l'aménagement de pôles d'échanges (secteur du Prieuré Saint-Cosme et secteur du centre commercial La Riche Soleil). L'utilisation du covoiturage y sera favorisée.

La faisabilité d'une halte ferroviaire à la jonction des voies ferrées sera étudiée.

La nécessité d'un franchissement doux de la Loire pour relier Fondettes et Saint-Cyr-sur-Loire au cœur métropolitain et à ses fonctions urbaines (hôpital Bretonneau, jardin Botanique...) sera étudiée.

Le trafic de transit vers et depuis le boulevard périphérique sera orienté sur l'avenue Proudhon et le boulevard Louis XI afin d'apaiser la circulation automobile en ville et notamment sur la rue de la Mairie.

Valoriser les façades et entrées de la ville

Les limites de la ville, longées par les axes de transit périphériques, seront mises en valeur. Le projet vise à singulariser les trois façades depuis les avenues Proudhon (le long de la Loire), Louis XI (le long du Cher) et le long du boulevard périphérique. Il s'agira aussi de composer avec les digues de protection des inondations qui forment des barrières.

Les "portes" entre Tours et La Riche (place Sainte-Anne, Sud de la rue Saint-François, future voie Mendès France) seront recomposées par l'espace public et l'espace bâti.

2. Maintenir et favoriser la diversité des logements et la mixité sociale



La ville de La Riche a connu la plus forte croissance du cœur métropolitain entre 1999 et 2013 et voit s'exercer une forte pression immobilière. Sa proximité avec le centre de Tours, son bon niveau d'équipement contribuent à cette attractivité. Ainsi, dans une logique de développement durable de l'agglomération tourangelles et de lutte contre l'étalement urbain, La Riche souhaite poursuivre son développement et proposer une offre urbaine attractive.

La ville de La Riche attire particulièrement les jeunes actifs à la recherche d'un premier logement (T1, T2...). Néanmoins, il convient de proposer une offre de logement diversifiée, satisfaisant les besoins de tous, en cohérence avec les objectifs du Plan Local de l'Habitat.

Afin de permettre aux familles avec enfants qui le souhaitent de rester ou de venir dans la commune, une part plus importante de grands logements (T3, T4 et plus) sera construite et une part de logement individuel sera maintenue dans certains quartiers de la ville.

Toujours dans un objectif de promouvoir la mixité sociale, des logements sociaux et des logements adaptés aux personnes âgées seront réalisés dans les futures opérations. Des formes nouvelles d'habiter tel que l'habitat participatif seront promues.

La mixité sociale et générationnelle sera recherchée à toutes les échelles (îlot, quartier, ville).

Le quartier du Plessis-Botanique, opération majeure de la ville, couvrira la grande partie de la nouvelle production.

Les formes urbaines économes en énergie et en foncier seront développées. Le raccordement de la ZAC Plessis Botanique à un possible réseau de chaleur à l'Ouest de Tours sera rendu possible. La réhabilitation énergétique du parc social, notamment du quartier Niqueux Bruère est une priorité.

Une aire d'accueil des gens du voyage sera réalisée à l'Ouest le long de la varenne.

3. Renforcer les spécificités et potentiels économiques



Consciente de sa situation attractive dans le cœur métropolitain, La Riche, aujourd'hui principalement résidentielle, souhaite asseoir sa stratégie de développement économique autour de cinq grands axes :

Favoriser l'agriculture de proximité et encourager l'agriculture biologique à l'Ouest

Le projet vise à soutenir l'agriculture et particulièrement le maraîchage, activité historique larichoise et d'encourager les pratiques respectueuses de l'environnement. L'agriculture périurbaine favorise le développement équilibré et durable du territoire. Elle offre de multiples fonctions : entretien des paysages, développement des filières de proximité, gestion des ressources naturelles, loisirs, qualité du cadre de vie. Elle représente également un atout pour le maintien des paysages ouverts en zone inondable. Dans ce contexte périurbain, une attention particulière sera accordée à la cohabitation entre l'agriculture et les autres fonctions urbaines.

Les jardins familiaux constituent une autre spécificité larichoise particulièrement à l'Ouest du périphérique. Ces espaces sont vecteurs de convivialité et de qualité du cadre de vie. L'objectif du PLU est de les protéger.

Renforcer et valoriser l'économie circulaire, profiter de l'embranchement ferré

La concentration actuelle d'entreprises spécialisées dans le recyclage et l'énergie est le résultat de la politique d'aménagement menée par l'agglomération. Une économie sociale et solidaire (association, coopératives, seconde vie des matériaux) s'est greffée à cette dynamique.

Face aux défis environnementaux actuels, ces filières recèlent un fort potentiel de développement et d'innovation. Ces spécificités industrielles seront donc valorisées dans les parcs d'activités de la Grange David et de Saint-Cosme. Elles seront développées en s'appuyant sur la présence des voies ferrées qui doivent, à l'avenir, constituer un véritable atout pour le territoire et son développement.

La sensibilité environnementale de ces zones d'activités doit aussi être affirmée et amplifiée : les activités seront sélectionnées selon leur degré de dangerosité ou de vulnérabilité face aux risques. Les espaces publics, le traitement des limites des zones avec l'espace naturel et agricole, l'aménagement paysagé seront améliorés.

Développer l'activité tertiaire

L'ambition est de tirer profit du positionnement en continuité urbaine de Tours pour accentuer la présence d'activités tertiaires. Ces dernières et notamment certaines d'entre elles (conseil et assistance, ingénierie, recherche et développement,...) recherchent pour leur développement les cœurs d'agglomération, fortement accessibles, riches de densité et de mixité urbaine.

De manière générale, les activités tertiaires seront favorisées en ville et notamment dans les rez-de-chaussée d'immeuble.

Comme en témoigne l'implantation de l'extension de la faculté de médecine, la proximité de l'hôpital peut être un levier de développement autour de la santé. La ville souhaite amplifier cette dynamique en créant un "campus santé" attractif pour la recherche et l'innovation dans le quartier du Plessis Botanique et dans l'ancienne zone industrielle du Plessis.

Conforter le pôle commercial d'agglomération

Le projet consiste à renforcer l'attractivité, aujourd'hui insuffisante, du pôle commercial d'agglomération La Riche Soleil. Il sera intégré dans l'aménagement d'un pôle d'échanges multimodal (amélioration de la desserte en transport collectifs, aménagement d'un parking relais...) aux portes de l'agglomération. Son ancrage de proximité sera renforcé en améliorant ses liens avec le centre-ville de la Riche.

Permettre l'accueil de petites et moyennes entreprises

La ville souhaite pouvoir accueillir des entreprises artisanales locales, qui veulent dissocier leur lieu d'habitation de leur lieu de travail. Une petite zone d'activités artisanale sera développée à l'Ouest de la commune entre la ZI Saint-Cosme et le site de la Grange David.

L'accueil d'entreprises de taille moyenne à destination commerciales, artisanales, de services et tertiaires se réalisera dans les espaces au Sud/Ouest de la voie ferrée Tours/le Mans (zone d'activités Saint-François, les Minimes).

4. Réconcilier la ville et son patrimoine paysager et architectural



La Riche bénéficie d'une géographie unique de par sa situation en porte d'entrée de la presqu'île de la Confluence et du cœur urbain. Les rives de Loire sont inscrites au patrimoine mondial de l'humanité par l'Unesco. Cette valeur universelle exceptionnelle nécessite une attention toute particulière. Les cours d'eau représentent de formidables atouts par la qualité des paysages, la biodiversité et les usages qu'ils offrent. Au plus, deux kilomètres séparent la Loire du Cher. Mais les liens entre la ville et les fleuves sont, aujourd'hui quasi absents.

Faire des rives de Loire un parc d'agglomération

La Riche dispose d'une façade ligérienne très étendue, diversifiée et à forte valeur écologique qu'elle veut préserver et renforcer ; les continuités écologiques et les noyaux de biodiversité seront préservés. Les carrières de Gevrioux et les îles Noires seront reconverties en espaces naturels de qualité.

L'objectif est aussi de mettre en scène et rendre accessible cet espace remarquable. Aujourd'hui en partie occupé, de nouvelles fonctionnalités y seront développées, acceptables dans un contexte inondable, dans le cadre d'un processus de développement durable et compatibles avec la pérennisation de son inscription au patrimoine mondial au titre des paysages culturels vivants.

Les bords de Loire se déclinent en plusieurs séquences dont les caractéristiques paysagères seront révélées : les carrières de Gevrioux, les îles noires, le Prieuré Saint-Cosme, le chemin en bas de la digue dans la partie Est.

Les circulations de loisirs seront complétées et les berges rendues accessibles et visibles. Ces circuits s'inscriront dans le projet global de mise en valeur de la presqu'île de la Confluence.

Les usages seront diversifiés, récréatifs et pédagogiques : promenade, sports, jardinage, pêche, production maraîchères...

Un franchissement de la Loire renforcerait l'accessibilité de ces espaces, aujourd'hui confidentiels et les restituerait à l'ensemble des habitants de l'agglomération.

Aménager et valoriser les bords du Cher

À l'Ouest, les bords du Cher revêtent un caractère rural et bucolique lié à ses méandres et à la présence d'espaces cultivés, alternant avec du bâti ancien rural, l'étang de la Sablière, des jardins familiaux et de remarquables perspectives sur la rive et les coteaux du Cher et de la Loire.

L'ambition est de préserver ces espaces tout en améliorant leur accessibilité par les modes doux et le lien, aujourd'hui absent, à la ville. Ces aménagements s'inscriront également dans le projet global de mise en valeur de la presqu'île de la Confluence.

Valoriser le patrimoine exceptionnel

Quatre pièces exceptionnelles sont présentes à La Riche; le Prieuré de Saint-Cosme, le château du Plessis où séjourna le roi de France Louis XI, le Manoir de la Rabaterie et le couvent des Minimes. Deux d'entre-elles sont des équipements culturels d'intérêt d'agglomération. Le projet vise à valoriser ce patrimoine exceptionnel et par là même l'histoire de La Riche, en les mettant en synergie et améliorant leur visibilité dans la ville et dans l'agglomération.

La rue ancienne du Plessis qui conduit au château du Plessis ainsi que les dépendances de ce dernier (impasse du Plessis et extrémité Sud de la rue du Plessis) seront protégés afin de conserver un ensemble historique cohérent. À noter que cet ensemble bâti historique dépasse les frontières communales puisque la rue du Plessis poursuivie par la rue Lamartine est un axe ancien qui relie le château à l'église Notre Dame La Riche située à Tours.

Un espace public sera créé depuis l'avenue du Prieuré mettant en scène le château du Plessis, son parc et la piscine communautaire.

L'accessibilité et la visibilité du Prieuré Saint-Cosme depuis le centre-ville et depuis Tours le long de la Loire sera renforcée par un réaménagement des espaces publics situés aux abords.

Le manoir de la Rabaterie sera mis en valeur en renforçant son lien avec le jardin Botanique et en améliorant les espaces aux abords.

AXE 2- UN CADRE DE VIE DE QUALITÉ POUR LES LARICHOIS

Le développement de la ville se réalisera majoritairement en renouvellement urbain. Ce renouvellement urbain doit être au service de l'amélioration du cadre de vie des habitants. Ce processus sera ainsi l'occasion de renforcer son centre-ville, de valoriser l'histoire, d'améliorer l'organisation de la ville et de l'apaiser en favorisant les déplacements piétons, vélos et en transports collectifs.

1. Un centre-ville renforcé



Le renforcement du centre-ville est un objectif fort. En effet, le secteur de la mairie constitue indéniablement le centre en raison de la concentration d'équipements, de commerces, de services et d'une certaine densité environnante. On y retrouve également de nombreux logements collectifs dont une part importante de logement sociaux.

Mais les différentes fonctions urbaines (commerces, logements, espaces publics, transports collectifs...) doivent être optimisées, confortées et valorisées pour, à terme, constituer un centre-ville plus dynamique et repérable.

Le périmètre du centre-ville englobe les quartiers Niqueux Bruère, Marcel Pagnol, du Prieuré, les copropriétés Estarreja.

Accueillir de nouveaux logements dans le centre-ville

Une nouvelle offre de logement sera proposée à proximité immédiate des services, commerces, équipements et transports collectifs sur des espaces qui sont encore disponibles ou mutables. Cette offre doit contribuer à la mixité sociale et des formes urbaines du centre-ville.

Conforter la centralité commerciale de la rue du 11 novembre

Le commerce, lieu par essence d'échanges, favorise la convivialité d'un centre-ville.

L'ambition est de faire de la rue du 11 novembre la centralité commerciale depuis le supermarché, pôle commercial majeur, jusqu'à la Mairie. Ceci, en améliorant la liaison entre le supermarché et les commerces du 11 novembre et en restructurant l'offre commerciale existante. L'amélioration de l'offre commerciale s'inscrit dans la perspective de l'arrivée de nouveaux habitants particulièrement dans le quartier du Plessis Botanique.

Conforter le pôle de services

Le centre-ville est appelé à rassembler les équipements du vivre ensemble pour les larichois et au-delà. La localisation des éventuelles nouvelles offres de services y sera privilégiée pour renforcer sa fonction centrale dans la vie collective.

Mettre en scène le centre-ville

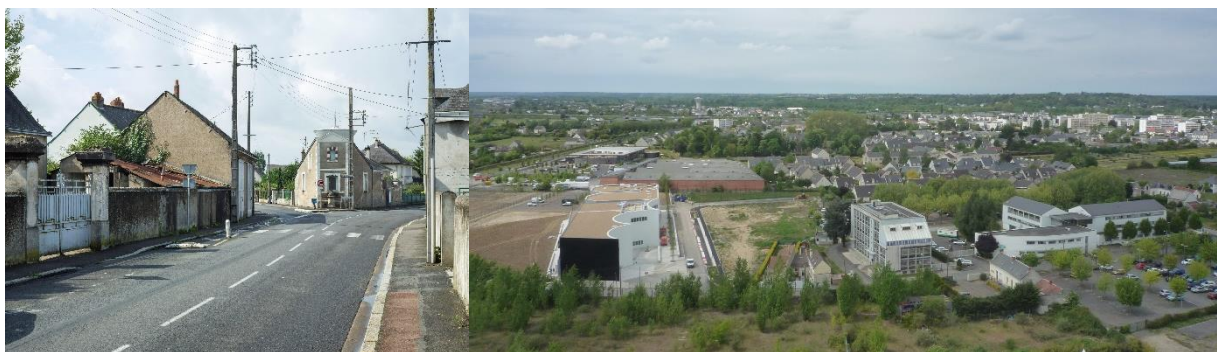
Lieux de vie sociale (rencontres...), lieux de vie culturelle (fêtes...), lieux de vie économique (marchés...), les espaces publics (minéraux et végétaux) du centre-ville seront valorisés et mis en réseau. Aujourd'hui essentiellement voués au stationnement et à la circulation automobile, leurs usages seront rééquilibrés au profit du piéton, du vélo et de l'accueil de la future ligne de transport collectif à haut niveau de service dans la rue du 11 novembre.

La diversification des usages sur des espaces publics plus qualitatifs apparaissent comme un levier permettant de mieux insérer l'habitat collectif des années 70, notamment les quartiers de Niqueux Bruère et Marcel Pagnol ; dans le fonctionnement urbain du centre-ville (espaces publics, espaces verts,...).

Les liens entre les quartiers du centre-ville (particulièrement entre les quartiers du Prieuré et de Niqueux Bruère) seront améliorés. La proximité du centre avec la Loire sera mise en scène.

Aux limites du centre-ville, des transitions douces entre l'habitat collectif et l'habitat individuel seront assurées.

2. Affirmer les spécificités des quartiers



De manière générale, l'objectif est d'affirmer l'identité des différents quartiers par la forme urbaine (gabarit, hauteur, implantation...).

Créer deux nouveaux quartiers au Plessis Botanique et au Plessis Saint-François

En limite de Tours, dans le secteur déjà mixte du Plessis Botanique un nouveau quartier à dominante d'habitat collectif sera construit sur les anciennes terres maraîchères.

L'ancienne zone industrielle du Plessis poursuit sa mutation vers un quartier mixte de logements, d'activité économiques de préférence tertiaire et d'équipements.

Les nouvelles constructions participeront à atténuer les ruptures d'échelles. Elles prendront en compte le contexte environnant par leur cohérence avec le bâti limitrophe et par la conservation des traces de l'histoire tout en proposant des architectures contemporaines innovantes.

Préserver les quartiers historiques

En dehors du patrimoine exceptionnel, différentes périodes ont généré des organisations (morphologie), des architectures (typologie) révélant des modes de vie et des savoir-faire, porteur d'identité.

La forme urbaine (gabarit, implantation) des quartiers d'habitat ancien (le Port, la place Sainte-Anne, la rue du Plessis, une partie de la rue de la mairie ...) sera protégée. Les constructions (fermes, maisons...) ou ensembles d'intérêt élevé seront préservés.

La place Sainte-Anne sera requalifiée afin de valoriser ce pôle de quartier intercommunal, situé à proximité d'équipements scolaires et culturels d'agglomération.

Cependant, le patrimoine doit pouvoir évoluer pour continuer à vivre tout en s'inscrivant dans l'histoire du lieu et en respectant les traces et caractéristiques du patrimoine bâti (morphologie, gabarit, hauteur, matériaux, parcellaire, matériaux ...).

L'objectif est de permettre la rénovation et l'adaptation du bâti ancien aux risques d'inondation.

Le bâti ancien doit pouvoir aussi s'adapter aux exigences énergétiques, au vieillissement de la population, et aux modes de vie actuels.

Développer très modérément l'habitat à l'Ouest du périphérique et au Sud-Est des voies ferrées

En raison du risque d'inondation élevé et de la nécessité de préserver les espaces agricoles et naturels, le projet vise à limiter le développement de l'habitat à l'Ouest et au Sud-Est du périphérique.

Ces espaces demeureront peu denses avec une présence importante du végétal. L'évolution du bâti existant (quartier du Petit Plessis, village du Grand Carroi, hameaux et habitat diffus) sera permise. Quelques constructions nouvelles seront autorisées dans le village du Grand Carroi.

Maintenir les caractéristiques des autres quartiers

Les caractéristiques des autres quartiers seront maintenues.

En particulier, la dominante de logement individuel sera préservée dans certains quartiers périphériques du centre (rue du Port Cordon, rue des Tourelles, rue Charles de Gaulle...).

Les polarités seront valorisées ; celles du Plessis par la composition d'un espace public, celle du pôle scolaire et culturel Paul Bert-Buisson-Bourgeois en améliorant sa visibilité depuis la rue de la Mairie.

3. Améliorer la vie de proximité



Répondre aux besoins actuels et futurs en équipements et en services

La ville bénéficie d'un bon niveau d'équipements et de services notamment culturels, numériques, sportifs, sociaux et de rayonnement d'agglomération. Ils participent à l'attractivité du territoire et permettent des temps d'échange, de mixité et d'ouverture à d'autres cultures.

Dans la perspective d'une croissance démographique, l'offre en équipement sera confortée et améliorée.

Le pôle d'équipements communautaires du "Plessis" (piscine, faculté de médecine, château) pourra être complété.

Le pôle de proximité des Minimes (complexe sportif Bialy, terrain de football...) sera renforcé par l'implantation d'une salle des fêtes.

Un équipement public est prévu dans le quartier du Plessis Botanique.

Les équipements sportifs et de loisirs à l'Ouest pourront évoluer et être renforcés.

Les parcs urbains seront valorisés et leur accessibilité facilitée.

Le déploiement de la fibre optique, notamment à l'Ouest du périurbain sur l'ensemble du territoire se poursuivra. La réalisation de nouvelles opérations permettront un renforcement du réseau numérique (téléphonie et internet).

Renforcer les liaisons douces entre les quartiers

La superficie de la partie urbaine de la commune, un kilomètre de diamètre environ, sa topographie et sa proximité avec le centre de Tours sont propices aux déplacements alternatifs à la voiture.

L'objectif est de proposer des liaisons plus directes, plus sécurisées et plus confortables pour les piétons et les cyclistes.

La diminution de la place de la voiture en ville passe par une hiérarchisation du réseau viaire et des entrées de ville ; les voies internes de la ville seront aménagées en fonction des modes de circulation à privilégier (transport en commun, piéton, vélo, voiture). Les trafics de transit seront reportés sur les voies périphériques. Le stationnement automobile sera optimisé. Le réseau doux sera articulé avec la desserte par les transports collectifs.

Les pôles de vie (La Riche Soleil, complexe sportif Bialy...) et les bords de Cher situés au Sud-Ouest sont encore isolés de la ville en raison de la coupure créée par les deux voies ferrées et malgré une proximité géographique. Le franchissement de la voie ferrée sera étudié afin de rétablir une continuité urbaine depuis la Loire, en passant par le centre jusqu'au Cher. Il favorisera l'accès à pied aux différentes polarités.

Les liens entre le pôle de loisirs des bords de Loire (Nord du village du Grand Carroi) et le centre-ville seront améliorés.

SYNTHÈSE DES OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

L'objectif de la Ville est de diminuer la consommation d'espace par rapport aux décennies précédentes : Environ **19 hectares** au maximum seront consommés lors des 13 prochaines années. 22% de ce qui a été consommé entre 2000 et 2013 (86 hectares).

1. Le volume de développement

Habitat

La ville a l'ambition d'atteindre une population d'environ **13.000 habitants à horizon 2030**.

En cohérence avec les orientations du Programme Local de l'Habitat, la ville a pour objectif de produire **en moyenne entre 100 et 125 logements par an entre 2017 et 2030**.

Activités économiques

Le projet vise à permettre l'accueil :

- d'activités tertiaires et de services, d'activités commerciales en ville ;
- d'entreprises artisanales, industrielles, commerciale dans les zones d'activités existantes et futures

Équipements

Le projet vise à permettre le développement :

- de deux pôles d'échanges dans le centre commercial La Riche Soleil/triangle ferroviaire et à l'Ouest du Prieuré Saint-Cosme;
- de quelques équipements de proximité liés à l'augmentation de la population.

2. Un projet qui se développe principalement en renouvellement urbain

Selon les orientations du SCoT, les communes du cœur métropolitain se doivent de réaliser 70% de leur production en renouvellement urbain c'est-à-dire dans l'enveloppe urbaine.

Le projet de développement communal se réalise à hauteur de 80% au sein de l'enveloppe urbaine :

- environ 14 hectares en dents creuses destinés principalement à de l'habitat ainsi qu'à des activités tertiaires et commerciales (dont environ 7 hectares concernent les anciens terrains maraîchers du quartier Botanique).
- environ 4 ha en dents creuses pour des activités économiques en zones d'activités.
- par reconversion d'espaces déjà affectés (bâti, espaces publics...) dans l'enveloppe urbaine.

Le projet de PLU maintient une extension urbaine très limitée. Déjà inscrite au POS, cette extension sera d'environ 4 hectares pour permettre la réalisation d'une zone artisanale à l'Ouest de la commune et d'une aire d'accueil des gens du voyage.

3. Permettre des densités plus fortes dans des secteurs identifiés

Les densités seront adaptées selon le contexte et le tissu urbain existant et en tenant compte du risque inondation. Elles seront plus importantes le long de la ligne de transport en commun en site propre qui traverse le futur quartier Plessis-Botanique (environ 100 logements à l'hectare), dans le centre-ville et le long de la rue de la Mairie (partie Ouest). Elles seront également plus fortes dans les espaces en limite de Tours.

REPRÉSENTATION GRAPHIQUE

