



Les cahiers du PLUm

ATELIER N°2

Identité et qualité

de nos espaces bâtis

Quelle forme pour nos villes
et villages demain ?

— 23 juin 2022

Sommaire

POINTS DE REPÈRE	3
- Les ateliers du PLUm : quésaco ?	
- La problématique au cœur de l'atelier	
LE DÉROULÉ DE L'ATELIER	4
- Plénière	
- Séquences	
RESTITUTION : MODE D'EMPLOI	5
LES COMPOSANTES DE L'IDENTITÉ URBAINE	6
LES POINTS D'ATTENTION DANS LE PAYSAGE URBAIN DE LA MÉTROPOLE	11
LES PRINCIPALES TYPOLOGIES URBAINES ET LEUR MUTABILITÉ	16
REMERCIEMENTS AUX CONTRIBUTEURS	24

POINTS DE REPÈRE

Les ateliers du PLUm : quésaco ?

Les ateliers du PLUm réunissent les élus de Tours Métropole Val de Loire et des 22 communes membres, des techniciens ainsi que différents acteurs institutionnels du territoire et autres personnes ressources intéressées par la planification urbaine métropolitaine. Il s'agit de séances de travail thématiques qui permettent de partager de la connaissance, des valeurs et d'identifier de premières orientations pouvant alimenter le futur Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) tout en fléchant des éléments de diagnostic ciblés à approfondir.

Une première série d'ateliers s'est déroulée les jeudis matin du 16 juin au 7 juillet 2022. Une seconde est programmée du 10 novembre au 15 décembre. S'en suivront en 2023 des ateliers d'approfondissement interrogeant plus particulièrement les problématiques et points d'alerte soulevés par les participants.



La problématique au cœur du 23 juin 2022

La Métropole dispose d'un cadre bâti de grande qualité support d'une identité territoriale forte.

Face aux objectifs de diminution de la consommation des terres agricoles et naturelles, la pression sur les espaces déjà construits va rester importante. Pour autant celle-ci doit rester compatible avec la protection de ce qui fait l'identité de la trame bâtie métropolitaine et la nécessité de garder un cadre de vie de qualité. Par ailleurs la qualité urbaine et paysagère constitue également un des fondements de la reconnaissance et de l'attractivité touristique et résidentielle de la Métropole. Dans ce contexte, l'atelier n°2 a accueilli une cinquantaine de participants qui ont abordé les trois points suivants :

- ▣ Identification des lieux, quartiers, éléments bâtis qui participent à marquer positivement l'identité bâtie de la Métropole
- ▣ Identification des lieux, quartiers, entrées de ville présentant un déficit en termes d'image
- ▣ Travail sur une série de typologies urbaines (lotissement, habitat collectif, faubourg, quartiers typiques, grandes propriétés ligériennes, hameaux, centres anciens, ZA, zones mixtes) destiné à les qualifier en termes de qualité et à identifier leurs potentiels de transformation (protection/ évolution mesurée/rénovation complète) et les conditions de cette mutabilité.

LE DÉROULÉ DE L'ATELIER



La plénière

- ❑ Remise des documents à chaque participant
- ❑ Ouverture de l'atelier par M. Gatard
- ❑ Programme de la matinée
- ❑ Données clefs et définition
- ❑ Commentaire des cartes

Séquence 1 : Les marqueurs de l'identité



QU'EST-CE QUI FAIT IDENTITÉ ET PATRIMOINE AU SEIN DE NOS ESPACES BÂTIS ?

Séquence 2 : Les points d'attention du paysage urbain



QU'EST-CE QUI DÉQUALIFIE ET PRÉSENTE UN DÉFICIT D'IMAGE ?

Séquence 3 : Zoom sur les typologies de bâtis



QUEL INDICE DE QUALITÉ ? QUELLE MARGE D'ÉVOLUTION ?

RESTITUTION : MODE D'EMPLOI

La présente restitution vise à traduire au plus près les échanges et débats des quatre groupes de travail.

Concernant l'identité des espaces bâtis

Tous les sites ou objets nommés précisément en cours de séance ont été cartographiés et répartis en 7 catégories.

Les échanges permettant d'appréhender les forces et qualités de la trame urbaine métropolitaine, ont également été restitués en les classant en 4 grandes familles avec pour chacune d'elles l'énoncé de « **Mots-clés** » / **caractéristiques emblématiques et des propositions / actions**.

Concernant les points d'attention du paysage urbain

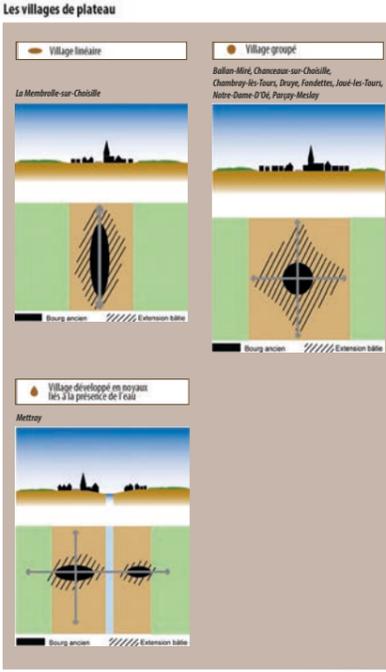
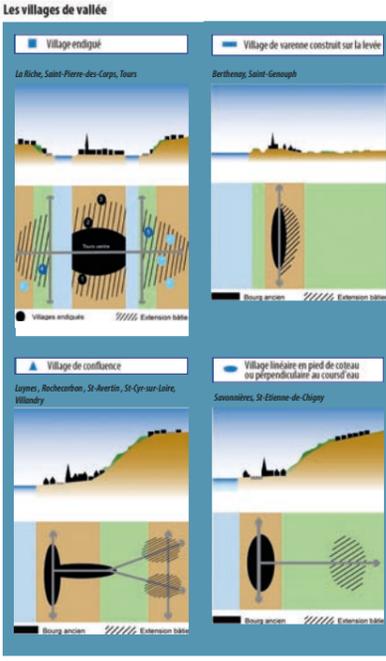
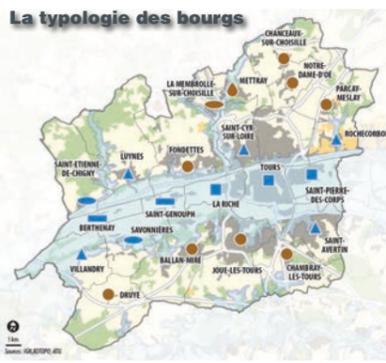
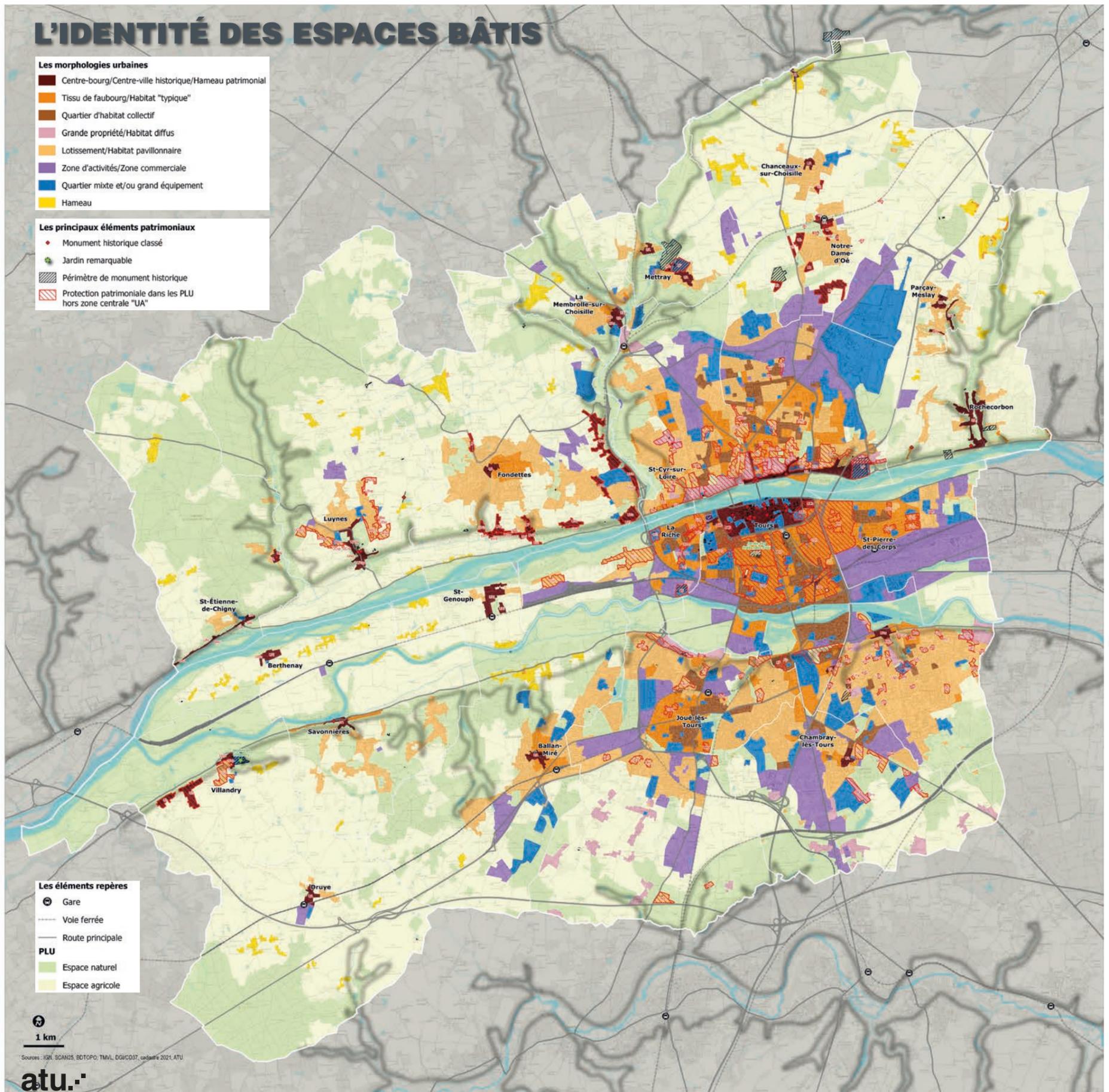
Tous les sites ou objets nommés précisément en cours de séance ont été cartographiés et répartis en 7 catégories.

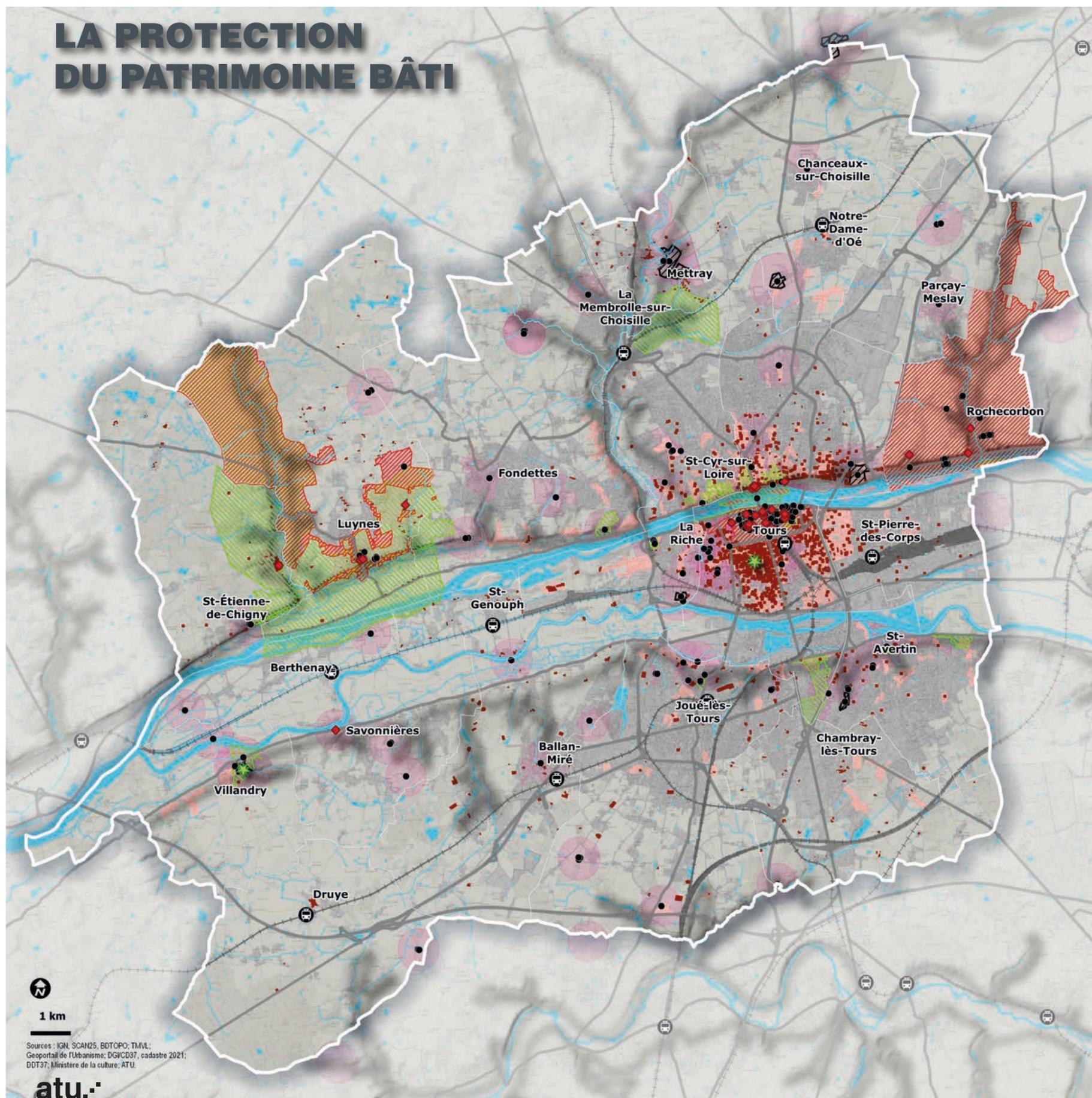
Les échanges permettant d'appréhender ce qui participe à dégrader ou dévaloriser la lecture qualitative du territoire ont également été restitués en les classant en 3 groupes avec pour chacun d'eux l'énoncé de « **Mots-clés** » / **caractéristiques emblématiques et des pistes d'amélioration**.

Concernant la perception des différentes typologies urbaines

Les débats ont été restitués sous formes de tableaux :

- ❑ le premier permettant d'identifier les forces et faiblesses de chacune des typologies ;
- ❑ le second déterminant les conditions de mutabilité.





Le patrimoine bâti protégé

- Élément bâti protégé au PLU (L151-19)
- Zone urbaine patrimoniale dans les PLU
- Site patrimonial remarquable
- Site classé ou inscrit
- Périmètre de monument historique
- Périmètre de protection aux abords de monument historique
- Monument historique classé
- Monument historique
- Jardin remarquable

Les éléments repères

- Gare
- Voie ferrée
- Route principale

Emprise ferroviaire

- Enveloppe urbaine
- Réseau ferré

1 km

Sources : IGN, SCAN25, BDTOP0, TMVL, Geoportail de l'Urbanisme, DGICD37, cadastre 2021, DDT37, Ministère de la culture, ATU.

atu.

LES COMPOSANTES DE L'IDENTITÉ URBAINE

→ Synthèse des débats

Cette première séquence de travail révèle un certain consensus autour d'une lisibilité du territoire métropolitain. Cette dernière repose sur la qualité des quartiers, sites ou espaces emblématiques ou communs, complémentaires dans leurs fonctions et leurs échelles.

Plusieurs éléments structurants de l'ossature globale sont ressortis, renvoyant aux composantes naturelles et fluviales, à la topographie offrant des vues lointaines, ou à la complémentarité entre les tissus urbains, périurbains et ruraux. Le premier atelier avait déjà révélé ces grandes composantes dans l'approche paysagère.

D'autres caractéristiques plus locales peuvent être identifiées comme points d'appui potentiels, à révéler ou à renforcer. Il s'agit par exemple d'« émergences » formant des points de repère ou bien de séquences où le dialogue est réussi entre ville et patrimoine naturel.

En complément et de manière plus diffuse, toutes les formes de patrimoine architectural, d'époques et d'échelles diverses, présentent des atouts pour « l'identité historique » du tissu métropolitain. Il s'agira, sur le long terme, de préserver ou de valoriser ce patrimoine, sans le « sanctuariser ».





Une partie des échanges ont porté ici sur des qualités à « grande échelle », renvoyant à :

- ❑ Une identité liée à la géographie et à l'histoire locale, toujours perceptible aujourd'hui, renforcée par des vues dégagées (relief des coteaux, grands axes), par des parcours mettant en valeur ces richesses au sein du grand paysage, et par des éléments repères (émergences, rapports à la Loire et au Cher)
- ❑ Des séquences urbaines, péri-urbaines et rurales bien distinctes et complémentaires, renforçant la cohérence d'ensemble de la métropole

Plusieurs éléments de patrimoine emblématiques ont été cités par l'ensemble des groupes. Cela concerne d'une part diverses typologies d'habitat, toutes époques et tous contextes urbains confondus, d'autre part et plus spécifiquement :

- ❑ le patrimoine industriel et ferroviaire
- ❑ le patrimoine agricole et viticole
- ❑ le patrimoine historique et touristique

Sur ce volet, la bonne intégration de ces formes de patrimoine dans les tissus actuels et un dialogue réussi entre architecture contemporaine et historique, ont été mentionnés à plusieurs reprises. Ainsi, l'appréhension positive des patrimoines à travers le territoire de la métropole, s'accompagne d'une appréciation collective de certaines typologies urbaines ou constructions récentes.

Une identité métropolitaine renforcée par une ossature géographique et urbaine structurante

« Mots-clés » / Caractéristiques emblématiques :

- ❑ Grands axes urbains, perspectives cadrées et vues lointaines, qui renforcent la lisibilité du cœur métropolitain
- ❑ Nombreux repères ou signaux urbains, dont plusieurs « émergences »
- ❑ Maillage de proximité favorable aux déplacements doux
- ❑ Complémentarité et gradation équilibrée des tissus urbains-périurbains-ruraux, formant une cohérence d'ensemble
- ❑ Bonne identification de la fonction des différents quartiers que l'on parcourt, chaque espace ayant ses qualités propres, le tout renvoyant à un « esprit des lieux » local
- ❑ Cohabitation globalement réussie entre tissus urbains anciens et contemporains, harmonie, unité, recours aux matériaux locaux

Les propositions d'actions :

- ❑ Préserver voire renforcer tout ce qui contribue aujourd'hui à une compréhension du territoire (perspectives, cadrages, mise en valeur des repères) et à sa structuration (maillage doux, complémentarité et spécificités des différentes séquences métropolitaines)
- ❑ Continuer à mettre en valeur le paysage et patrimoine fluvial, en particulier dans l'aménagement des entrées de villes et les ports
- ❑ Favoriser dans les nouveaux aménagements le recours aux matériaux locaux tout en préservant un dialogue harmonieux avec les tissus anciens
- ❑ Encadrer et accompagner l'évolution de l'habitat troglodyte : cadre juridique, changement de destination, gestion des eaux pluviales, entretien des fossés, plantation, ruissellement et circulation de l'air (approfondir les connaissances et guider les aménagements)
- ❑ S'appuyer sur une mise en valeur de la Loire et du Cher pour valoriser les entrées métropolitaines et les entrées de villes donnant sur la Loire

Le patrimoine industriel et ferroviaire

« Mots-clés » / Caractéristiques emblématiques :

- ❑ Quartiers et bâtiments remarquables liés à l'histoire ferroviaire (notamment à Saint-Pierre-des-Corps) : Magasin général, Quartier Cheval Blanc, Ancienne usine Doubinsky, Salle de la Rotonde, gare de Tours et autres petites gares urbaines et périurbaines
- ❑ Quartiers et bâtiments remarquables liés au passé industriel et ouvrier : Usine Mame reconvertie, Cité Mame, Site historique Mame (hôtel particulier en centre-ville), Site Michelin, Hangar béton aux Grands Mortiers (aujourd'hui reconverti en MacDonald), certains bâtiments du Menneton, anciennes usines Schmid
- ❑ Cités ouvrières

Les propositions d'actions :

- ❑ Révéler et mieux faire connaître le patrimoine industriel et ferroviaire auprès du grand public
- ❑ Conserver et valoriser les bâtiments emblématiques de ce passé industriel, les rendre plus accessibles
- ❑ Requalifier ce patrimoine industriel par l'économie sociale et solidaire, la mixité fonctionnelle

Le patrimoine architectural agricole

« Mots-clés » / Espaces emblématiques :

- ❑ Maisons maraîchères
- ❑ Serres
- ❑ Moulins
- ❑ Patrimoine viticole, loges de vignes,
- ❑ Trames d'anciens vignobles (coteau Rochecorbon)
- ❑ Petit patrimoine rural (lavoirs, puits...)

Les propositions d'actions :

- ❑ Préserver / valoriser les lieux renvoyant aux trames viticoles
- ❑ Préserver / valoriser le patrimoine bâti associé à l'activité agricole locale

Le patrimoine historique et les sites touristiques

« Mots-clés » / Espaces emblématiques :

- ❑ Centres historiques et bourgs anciens, identifiés et préservés (déjà fait dans les PLU)
- ❑ Petit patrimoine lié à l'eau (moulins, citernes, lavoirs, puits...)
- ❑ Faubourgs, présence du végétal (les jardins privés participent de la qualité des espaces publics), harmonie bâtie, traitement architectural, recours aux matériaux locaux
- ❑ Hameaux, habitat rural participant à la qualité du cadre de vie sur des échelles de proximité
- ❑ Châteaux privés et grandes propriétés, domaines, parcs
- ❑ Urbanisme et architectures ligériens : fronts bâtis en pied et hauts de coteaux et en front des cours d'eau, habitat troglodyte, dialogue et harmonie entre espaces bâtis et fleuve sauvage...
- ❑ Cités-jardins
- ❑ Certaines séquences urbaines et circuits touristiques (vélo/piéton), bords de l'eau, coteaux, sites viticoles...

Les propositions d'actions :

- ❑ Protéger les centres et bourgs anciens, tout en les dynamisant et en apportant plus de diversité des fonctions
- ❑ Ouvrir au public certains domaines privés (partiellement ou temporairement)
- ❑ Favoriser un développement touristique durable et responsable, respectueux des sites naturels
- ❑ Recenser le petit patrimoine

LES POINTS D'ATTENTION DANS LE PAYSAGE URBAIN DE LA MÉTROPOLE

→ Synthèse des débats

Cette séquence fait ressortir en premier lieu une spécificité bien connue du territoire métropolitain - en particulier du « cœur » -, celle d'être entravé par de nombreuses « coupures infrastructurelles ». Ce constat est d'autant plus récurrent qu'il est renforcé par la présence de « nappes » monofonctionnelles de tissus d'activités le long de ces axes, et par un certain manque de connexions et de franchissements, notamment vis-à-vis des modes doux.

On retrouve donc logiquement comme point d'attention, l'ensemble des espaces les plus symptomatiques de cette ossature fragile, qu'ils en soient la cause ou la résultante, tels que :

- ❑ les secteurs de transitions, entrées de villes et de métropole en perte de lisibilité, déjà largement traités lors du premier atelier en lien avec le grand paysage
- ❑ le mitage urbain par de grandes zones d'activités économiques et commerciales, présentant des tissus distendus ou déstructurés, parfois dégradés

Plus largement, c'est l'ensemble des secteurs trop monofonctionnels qui est mis en évidence, qu'il s'agisse de quartiers exclusivement résidentiels à toute échelle (tissus pavillonnaires, faubourgs, quartiers d'habitat collectif) ou d'autres « poches » d'activités et de commerces plus isolées. Sont aussi pointées les tentatives « ratées » plus récentes, d'imposer de nouvelles mixités programmatiques au sein de certaines opérations, qui se traduisent parfois par des ruptures d'échelle trop abruptes, ou par des co-visibilités complexes et peu heureuses.

Enfin, une multitude de « points noirs » mentionnés dans cette séquence sont des éléments très ciblés, qui constituent autant de leviers d'intervention à l'échelle de leurs quartiers ou secteurs. Il s'agit par exemple du traitement des limites, de la présence de la voiture, de la dégradation du bâti, ou de la dévalorisation des espaces publics.

Les échanges lors de cette deuxième séquence ont, là aussi, mis en avant des caractéristiques d'ordre et d'échelles variés, qui parfois s'imbriquent ou s'additionnent au sein de la trame métropolitaine globale.

La majorité de ces espaces « critiques » renvoient aux failles de territoires ou de quartiers ayant « subi » une urbanisation progressive, au coup par coup, sans vision cohérente et sans recul. Au-delà d'une dépréciation sur le plan esthétique, il en résulte un sentiment de confusion, de perte de repère, d'inconfort voire d'insécurité, pour des sites qui, en outre, sont parfois isolés ou enclavés.

Derrière ces nombreux points communs, on peut cependant bien distinguer des typologies qui mériteront chacune d'être mieux appréhendées.

Les participants ont pointé plusieurs entrées de ville et entrées de cœur métropolitain, qui ont déjà été évoquées lors du premier atelier portant sur le paysage, sur des critères parfois proches, parfois complémentaires – à noter cependant que d'autres séquences d'entrées de ville ont été pointées pour leurs qualités et sont présentées dans la première séquence.

Un ensemble de « points noirs » correspondent plus globalement aux grandes coupures d'infrastructures et aux absences de connexions.

Des secteurs sont pointés pour leur perte d'identité, qu'elle soit due à des ruptures d'échelle trop marquantes, ou au contraire à une trop grande monotonie programmatique et architecturale. Dans cette catégorie, on retrouve, des zones d'activités économiques ou commerciales, mais aussi des secteurs exclusivement résidentiels, qu'ils soient récents (certains lotissements pavillonnaires) ou historiques (certains quartiers de faubourgs).

Enfin, on retrouve çà et là dans ces échanges, des quartiers présentant des dysfonctionnements en termes d'usages, le plus souvent en raison d'espaces publics dégradés, ainsi que des sites décriés pour la fragilité de leurs traitements paysagers ou pour leur vulnérabilité vis-à-vis de pressions foncières.

Des ruptures / coupures urbaines qui entravent l'identité métropolitaine

« Mots-clés » / Caractérisation :

- ❑ Grandes lignes d'infrastructures routières et ferroviaires
- ❑ Continuums de séquences économiques et commerciales en entrées de villes (échelle locale) et en entrées de cœur métropolitain (grande échelle)
- ❑ Coupures visuelles, causées par des installations techniques, des aménagements paysagers ou des constructions mal intégrée(s)
- ❑ Manque de franchissements pour les modes doux sur le Cher et sur la Loire
- ❑ Manque de connexions (douces notamment) entre certaines séquences urbaines et périurbaines

Pistes d'améliorations :

- ❑ Végétaliser les grands axes routiers pour leur redonner de la cohérence
- ❑ Créer du lien le long de séquences d'activités économiques et commerciales, requalifier ces axes, mieux équilibrer les pleins et vides sur ces séquences
- ❑ Préserver des échappées visuelles, sanctuariser les maillages et les perméabilités au sein des secteurs d'aménagement

Des secteurs nuisant à la lisibilité et à la qualité de la trame métropolitaine

« Mots-clés » / Caractérisation :

- ❑ La pauvreté de la composition urbaine des zones d'activités économiques (ZAE) : trames urbaines peu denses et peu structurées, écriture architecturale banale et bâti vieillissant, sols très artificialisés et souvent pollués, faible qualité des limites et clôtures, secteurs inconfortables voire impraticables pour les modes doux...
- ❑ Des entrées de ville présentant un tissu décousu et/ou des ruptures d'échelle, sans cohérence d'ensemble, dégradant l'identité urbaine locale
- ❑ Des polarités secondaires mal ou peu équipées (en assainissement, en transports en commun...) aménagées sans adéquation avec le contexte historique et rural
- ❑ Le tissu périurbain lâche, homogène, exclusivement résidentiel, privilégiant encore trop largement la voiture, sans repère ni qualités d'espaces publics pour le piéton
- ❑ Les espaces caractéristiques du mitage urbain, extensions « sauvages » au coup par coup
- ❑ Les friches commerciales et artisanales
- ❑ Certaines opérations d'aménagement récentes, présentant une architecture trop banalisée, ou sans cohérence d'ensemble, non intégrée à son contexte
- ❑ Des opérations de mixité fonctionnelle (identifiées sur carte par les participants)
- ❑ Certains tissus ruraux et hameaux qui ont tendance à se densifier trop rapidement ou « sauvagement », ou menaçant de le faire
- ❑ Certains quartiers d'habitat collectif vétustes
- ❑ Certains faubourgs trop exclusivement résidentiels

Pistes d'améliorations :

- ❑ Tirer parti de la trame végétale existante et la renforcer pour (re)structurer les nouveaux quartiers
- ❑ Accompagner et favoriser la diversité et la mixité sociale et fonctionnelle
- ❑ Prendre en compte le contexte environnemental pour donner du sens au projet d'urbanisme et retrouver du lien entre les quartiers
- ❑ Favoriser davantage de mixité (architecturale et programmatique) au sein des formes urbaines
- ❑ Maintenir les « coupures » de terrains agricoles au sein des tissus ruraux et périurbains
- ❑ Assouplir l'approche de « zonage » pour éviter la spécialisation de certains secteurs
- ❑ Requalifier les zones d'activités économiques (ZAE) : reconvertir des bâtiments vacants, améliorer le traitement architectural et paysager, mieux prendre en compte la logistique, intégrer la gestion des risques, etc.
- ❑ Encadrer les divisions de parcelles au sein des hameaux et en milieu rural plus globalement

Des éléments typiques ou ponctuels, portant atteinte à la qualité du territoire de manière « diffuse »

« Mots-clés » / Caractérisation :

- ❑ La pauvreté de certains espaces publics
- ❑ La place trop importante laissée à la voiture dans l'espace public, au détriment des modes doux
- ❑ Le traitement des limites et clôtures de manière générale (ZAE, habitat individuel, nouveaux secteurs d'aménagement...)
- ❑ Rupture d'échelle
- ❑ Une dégradation du bâti
- ❑ Panneaux publicitaires, enseignes commerciales, signalétique de secteurs d'activités
- ❑ Des espaces trop « remaniés », hérités de l'urbanisme volontariste des années 60/70 (Rives du Cher)
- ❑ Des co-visibilités « malheureuses », au détriment de certains espaces qualitatifs
- ❑ Des espaces remarquables « cachés » (non visibles)
- ❑ La multiplication des antennes relais dans le paysage urbain
- ❑ La fragilité des coteaux
- ❑ Une pression immobilière sur le tissu pavillonnaire
- ❑ Un défaut d'interstice en zone urbaine

Pistes d'améliorations :

- ❑ Travailler sur les clôtures, préserver certains murs
- ❑ Contrer la banalisation du renouvellement, en termes de compositions urbaines et d'architecture
- ❑ Étendre le SPR de Luynes sur l'ensemble du coteau ligérien
- ❑ Accompagner les franges et les espaces de transition
- ❑ Qualifier les espaces du grand paysage urbain et les linéaires afin de créer un masque qualitatif

Entre les « points forts » et les « points de vigilance » : des espaces et caractéristiques « polémiques »

Au croisement des deux premières séquences de travail, certains espaces bâtis ou certaines caractéristiques « font débat » quant à leur appréciation générale.

Il s'agit de catégories perçues, selon les groupes ou selon les participants au sein d'un groupe, tantôt comme emblématiques et qualitatives, tantôt comme points noirs.

Les sujets qui ont fait débat :

- ❑ **Les ruptures d'échelle** : la perception diffère selon le contexte
 - Positif dans un contexte de faubourg, car les ruptures d'échelle perturbent une continuité trop marquée (phénomène de banalisation)
 - Négatif dans un tissu déjà diffus ou décousu, car les ruptures d'échelle renforcent l'incohérence urbaine
- ❑ **La traversée de Tours-Saint-Pierre-des-Corps par l'A10** et vue sur le cœur de métropole : appréciée / dépréciée selon les avis
- ❑ **Tours Nord** : Renouvellement en cours autour de l'avenue Maginot vers une mixité d'habitat individuel et collectif (positif) mais sensation de manque de repères et d'identité (négatif)
- ❑ **Deux Lions** : Mixité sur le quartier entier appréciée par certains, mais ressentie par d'autres comme une juxtaposition forcée de programmes en silos

LES PRINCIPALES TYPOLOGIES URBAINES ET LEUR MUTABILITÉ

Après un tour d'horizon des appréciations ou dissonances et points noirs qu'inspirent les espaces bâtis de la métropole, cette dernière séquence visait à interroger les évolutions urbaines à envisager, et à proposer des pistes d'interventions propres aux principales catégories de quartiers.

Ainsi, ce temps d'atelier portait l'attention sur les grandes « familles » de typologies urbaines que l'on retrouve sur l'ensemble des communes du territoire : lotissement, habitat collectif, faubourg, quartiers typiques, grandes propriétés ligériennes, hameaux, centres anciens, ZA, zones mixtes.

Il s'agissait dans un premier temps de préciser l'appréciation générale de ces typologies. Ces échanges sont reportés dans les tableaux « Forces / Faiblesses » aux pages suivantes.

Pour aller plus loin, les participants se sont ensuite interrogés collectivement sur les volontés (ou non) de mutation de ces espaces, puis sur les conditions pour accompagner au mieux ces mutations. Ces critères sont reportés en bas de page pour chaque typologie.

Nota : La restitution qui suit reprend la trame proposée en atelier, en se limitant à 7 typologies (la 8e « Quartiers mixtes » ayant recueilli trop peu de réactions, ou ayant été abordée avec d'autres).

→ Typologie 1 : Lotissements / Habitat pavillonnaire



Morphologie :

Quartiers composés et implantations peu denses, architecture homogène

Époque(s) de construction :

XXe siècle (majoritairement après 1970)

Programmation :

Habitat individuel exclusivement

Espaces publics et paysage :

Forte présence de la voiture, voies en impasse et « raquettes », parcelles / jardins +ou- importants, traitement variable des clôtures...

Appréhension : valeur « moyenne »

FORCES :

- ❑ Qualité en termes de confort
- ❑ Unité architecturale, harmonie, mitoyenneté
- ❑ Liaisons douces, espaces apaisés (jeux, enfants...)
- ❑ Ouverture : espaces communs, absence de clôtures (à l'anglaise)
- ❑ Accompagnement de la trame végétale, alignements d'arbres

FAIBLESSES :

- ❑ Sites consommateurs d'espaces
- ❑ Faibles performances énergétiques
- ❑ Incohérence clôtures et portails
- ❑ Faiblesse des espaces publics et des traitements paysagers, place de la voiture trop importante, déconnexion (impasses...)
- ❑ Imperméabilité des espaces de voirie et sur-minéralisation des parcelles privées
- ❑ Uniformité architecturale : manque d'identité (à part la toiture ardoise en Touraine)
- ❑ Absence de commerces et de « vie de quartier »

Mutabilité : « légère » / « forte »

Conditions de mutabilité :

- ❑ Mutabilité compliquée à cause de la mauvaise acceptation du voisinage
- ❑ Viser une densification harmonieuse : créer des jardins partagés, des espaces publics
- ❑ Introduire des règles pour contraindre l'imperméabilisation
- ❑ Créer des traitements paysagers qualitatifs
- ❑ Encadrer / permettre l'évolution architecturale avec cohérence
- ❑ Prévoir l'amélioration thermique des bâtiments

→ Typologie 2 : Quartiers d'habitat collectif



Morphologie :

Quartiers très composés, tissu ouvert, hauteurs bâties importantes

Programmation :

Habitat collectif, et ponctuellement des services / commerces / activités

Époque(s) de construction :

Seconde moitié du XXe siècle

Espaces publics et paysage :

Forte présence de parkings, assez peu végétalisés

Qualité générale : valeur « faible » / « moyenne »

FORCES :

- ❑ Architecture, cohérence architecturale
- ❑ Centralité et proximité des transports, équipements
- ❑ Densité
- ❑ Des rénovations thermiques bien engagées

FAIBLESSES :

- ❑ Précarité énergétique
- ❑ Place de la voiture : trop de stationnements, espaces vides et peu qualitatifs
- ❑ Manque de diversité des formes urbaines, des « choix » architecturaux médiocres (Monconseil à Tours nord)
- ❑ Trop regroupés et trop denses à certains endroits (Tours, Saint-Pierre-des-Corps, Joué les Tours)
- ❑ Espace public peu qualifié et très minéral
- ❑ Manque de commerces (vie de quartier), d'équipements collectifs, d'espaces communs, de jardins
- ❑ Manque de diversité sociale

Mutabilité : « légère » / « forte »

Conditions de mutabilité :

- ❑ Réhabiliter (réflexion sur le long terme)
- ❑ Renouveler en tenant compte des enjeux thermiques et énergétiques
- ❑ En cas de démolition : travailler sur les ouvertures, la diversité des formes urbaines, la végétalisation
- ❑ Faire en sorte que les promoteurs soient impliqués tout en s'acculturant aux enjeux du moment
- ❑ Implanter davantage d'équipements (groupes scolaires...), d'espaces verts, recréer des pôles de proximité sans mettre en difficulté d'autres, et les relier ensemble
- ❑ Charte architecturale : un besoin d'accompagnement dans les projets
- ❑ Concevoir le renouvellement par les espaces publics
- ❑ Revoir la place de la voiture : parking silos pour gagner des espaces publics de qualité, varier les usages des parkings
- ❑ Mieux gérer les espaces collectifs
- ❑ Renforcer le réseau de circulation douce

→ Typologie 3 : Faubourgs / Habitat « typique »



Morphologie :

Composition marquée, identité urbaine forte, cohérence d'ensemble, densité moyenne

Programmation :

Habitat individuel, et ponctuellement des services / commerces / activités

Époque(s) de construction :

Mixte, majoritairement début XXe / années 1930s

Espaces publics et paysage :

Peu d'espaces verts collectifs, mais une trame de jardins privés, quartiers passants et parfois animés

Qualité générale : valeur « forte »

FORCES :

- ❑ Proximité au centre-ville, services et écoles
- ❑ Meilleure appropriation de la part des habitants qui marquent l'identité du quartier, attachement, vie de quartier
- ❑ Nombreux jardins privés : confort habitants, plus de visibilité depuis l'espace public
- ❑ Marqueur de l'histoire de la ville
- ❑ Qualité du bâti

FAIBLESSES :

- ❑ Manque d'espaces publics
- ❑ Gentrification
- ❑ Forte présence de la voiture dans l'espace public

Mutabilité : variable (plutôt « légère »)

Conditions de mutabilité :

- ❑ Préserver les qualités patrimoniales et végétales (jardins...)
- ❑ Préserver les cœurs d'îlots qui font le caractère d'un quartier, maintien des habitations en fond de parcelles
- ❑ Renforcer la fonction des espaces publics, favoriser un maillage des parcs publics
- ❑ Maintenir des services et commerces de proximité
- ❑ Étudier les disponibilités foncières pour créer des parkings mutualisés
- ❑ Intervenir au cas par cas dans les mutations (acupuncture, pointillisme)

→ Typologie 4 : Grandes propriétés



Morphologie :

Constructions isolées et libres, architectures soignées et imposantes, identité paysagère spécifique

Époque(s) de construction :

Toutes époques, jusqu'au début du XXe siècle

Programmation :

Habitat individuel, dimension touristique

Espaces publics et paysage :

Richesse paysagère (parcs, arbres remarquables...), intégration et liens forts au contexte naturel

Qualité générale : valeur « forte »

FORCES :

- ❑ Caractère historique
- ❑ Présence du végétal
- ❑ Qualités des volumes, de l'implantation

FAIBLESSES :

Mutabilité : « maintien » / « légère »

Conditions de mutabilité :

- ❑ Ne pas lotir / éviter le morcellement de ces grandes propriétés : vigilance sur l'appétence des promoteurs pour les grandes propriétés
- ❑ Ne pas détourner le bâti de son histoire (restauration)
- ❑ Protéger finement les grandes propriétés situées sur le coteau de Luynes à Rochecorbon (type secteur patrimonial remarquable ou SPR)
- ❑ Créer des périmètres de protection autour des sites patrimoniaux
- ❑ Conserver des îlots de verdure, des parcs (certaines propriétés pourraient offrir de nouveaux espaces ou équipements publics en corrélation avec les enjeux d'attractivité touristique)

→ Typologie 5 : Centre-bourgs



Morphologie :

Urbanisme traditionnel, valeur historique, présence de fronts bâtis continus

Époque(s) de construction :

Toutes époques, jusqu'au début du XXe siècle

Programmation :

Mixité de programmes, habitat, commerces et services de proximité

Espaces publics et paysage :

Places et ruelles historiques, liens forts au paysage naturel / fluvial, quartiers très passants, trafic

Qualité générale : valeur « forte »

FORCES :

- ❑ Qualité architecturale patrimoniale
- ❑ « Villages-rues »
- ❑ Animation urbaine, mixité fonctionnelle (commerces et habitats)
- ❑ Qualité de vie paisible, agréable à vivre
- ❑ Attractivité touristique

FAIBLESSES :

- ❑ Déplacements : flux importants, stationnements sur la voirie
- ❑ Vacance des logements et division
- ❑ Faibles performances énergétiques et faible adaptabilité du bâti
- ❑ Manque de continuités, de liens avec les tissus récents
- ❑ Disparition des petits commerces
- ❑ Absence d'espaces verts

Mutabilité : « légère » + raisonnée et organisée

Conditions de mutabilité :

- ❑ Préserver voire améliorer de la qualité de vie
- ❑ Améliorer les entrées de ville
- ❑ Végétaliser davantage (lutte contre les îlots de chaleur)
- ❑ Maintenir les activités et les commerces en centre-bourg
- ❑ Maîtriser le parcellaire : encadrer les divisions, investir les dents creuses, prioriser la mobilisation du bâti vacant, encadrer les fonctions autorisées en rez-de-chaussée et contrôler les adaptations pour location (division de maisons)

→ Typologie 6 : Hameaux



Morphologie :

Architectures rurales « spontanées » et peu denses, plusieurs typologies d'implantation

Époque(s) de construction :

Toutes époques

Programmation :

Habitat rural individuel, activité agricole

Espaces publics et paysage :

Forte interaction avec le paysage agricole et naturel, espaces apaisés

Qualité générale : valeur « moyenne » / « forte » selon forme des hameaux

FORCES :

- ❑ Témoignage du patrimoine rural : ruralité et architecture du bâti traditionnel / adéquation avec l'image des centres-bourg
- ❑ Tranquillité et cadre de vie
- ❑ Qualité environnementale : biodiversité, espace de nature

FAIBLESSES :

- ❑ Difficile à qualifier
- ❑ Isolement des équipements et services limités
- ❑ Difficulté de compatibilité avec l'activité agricole
- ❑ Faiblesse de la qualité des projets dans la mutation du bâti agricole
- ❑ Perte de qualité des extensions urbaines

Mutabilité : « maintien » / « légère »

Conditions de mutabilité :

- ❑ Travailler sur la mutabilité de l'existant : aménagement des dents creuses, développement progressif, échelonnement dans le temps
- ❑ Maîtriser l'urbanisation, ne pas vouloir relier les hameaux entre eux par de nouvelles extensions
- ❑ Préserver la trame végétale arborée. Pas d'extension possible sur les espaces naturels, agricoles ou forestiers
- ❑ Respecter les formes urbaines existantes (implantation, architecture...)
- ❑ Étudier et identifier les spécificités de chaque hameau afin de préserver leur caractère et ambiance (protection stricte)

→ Typologie 7 : Zones d'activités / Zones commerciales / Entrées de villes



Morphologie :

Urbanisation fonctionnelle, sans recherche de cohérence, volumes bâtis simples, homogènes et peu denses

Époque(s) de construction :

Seconde moitié du XXe siècle et après

Programmation :

Zones mono-fonctionnelles

Espaces publics et paysage :

Sols très imperméabilisés, peu de végétation, traitements des limites variables, trafic important

Qualité générale : valeur « faible »

FORCES :

- ❑ Fort potentiel d'amélioration
- ❑ Présence de patrimoine industriel
- ❑ Richesse pour l'emploi et l'économie du territoire

FAIBLESSES :

- ❑ Artificialisation / imperméabilité / îlots de chaleur
- ❑ Entrées de ville déqualifiées : publicités invasives dans le paysage, pollution de l'air + lumineuse, banalisation (voire absence) d'espaces publics, pas de mutualisation des parkings, présence de friches industrielles et de sols pollués etc.
- ❑ Absence d'harmonie, de cohérence, de vision d'ensemble
- ❑ Faible qualité architecturale avec des entrepôts hors d'échelle
- ❑ Absence de connexion paysagère (liens avec les quartiers)
- ❑ Fort impact de la voiture (dont les stationnements)
- ❑ Mono-fonctionnalité
- ❑ Des zones d'habitation au sein de zones d'activités : hameaux rattrapés par l'extension des zones commerciales

Mutabilité : « forte »

Conditions de mutabilité :

- ❑ Redonner du sens, penser projet urbain et architectural : renouveler l'existant (la mutabilité peut être rapide), densifier (ne pas autoriser la création de réserves foncières), mettre fin à l'étalement urbain et penser « réversibilité »
- ❑ Maîtriser le foncier (en finir avec l'urbanisme opportuniste et les quartiers de promoteurs...)
- ❑ Diversifier et dé-densifier les ZAE, réintroduire du sol vivant
- ❑ Penser la mutabilité de façon globale avec la question des mobilités et des centralités, amélioration de l'offre en services et leur mutualisation
- ❑ Repenser le projet paysager à l'échelle globale : gestion de l'eau et renaturation (essences moins verticales, arbres fruitiers) simplicité de gestion, production d'énergie renouvelable (sur les aires de stationnement, les bâtiments)
- ❑ Créer des espaces publics pour les salariés
- ❑ Préserver l'identité industrielle (patrimoine)
- ❑ Prévoir sur ces secteurs des OAP (orientations d'aménagement et de programmation)

REMERCIEMENTS AUX CONTRIBUTEURS

- ❑ Christian Gatard, vice-président en charge de l'urbanisme et maire de Chambray-lès-Tours

Les élus communaux et vice-présidents métropolitains :

- ❑ Lionel AUDIGER, Joué-lès-Tours
- ❑ Guy BARRAUD, Villandry
- ❑ Christian BONNARD, Saint-Pierre-des-Corps
- ❑ Pierre BRETONNEAU, Saint-Genouph
- ❑ Marie-Christine CAUWET, Parçay-Meslay
- ❑ Noel DEBLAISE, Druye
- ❑ Christian DRUELLE, Chanceaux-sur-Choisille
- ❑ Michel HIRTZ, Luynes
- ❑ Laure JAVELLOT, Ballan-Miré
- ❑ Corinne LAFLEURE, Fondettes
- ❑ Christophe LOYAU-TULASNE, maire de Berthenay
- ❑ Gilles MARY, Saint-Etienne-de-Chigny
- ❑ Emmanuel MOREAU, Savonnières
- ❑ Patrick NOGIER, Saint-Avertin
- ❑ Delphine RAGUIN, Notre-Dame-d'Oé
- ❑ Jean-Philippe ROBIN, Chanceaux-sur-Choisille
- ❑ Nathalie SAVATON, vice-présidente en charge du développement touristique et à la cité de la gastronomie et maire de Savonnières
- ❑ Didier VALLÉE, Chambray-lès-Tours

Les acteurs institutionnels/les personnes ressources :

- ❑ Régis BERGE, UDAP
- ❑ Dominique BERTHONNEAU, DDT
- ❑ Blanche COURTOIS, Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine / UDAP
- ❑ Agathe DE DOMPSUNE, UDAP
- ❑ Audrey DEKEYSER, EPFL
- ❑ Clotilde EL MAZOUNI, DDT
- ❑ Corinne GUILLOTEAU MERCIER, Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine / UDAP
- ❑ Arnold LANDAIS, DDT
- ❑ Franck LELLU, DREAL
- ❑ Bruno MARMIROLI, Mission Val de Loire
- ❑ Caroline MARTENOT, SMAT
- ❑ Pauline PONTISSO, Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine / UDAP
- ❑ Florian RIVOAL, DREAL
- ❑ Raphaël SICOT, SMAT

Les agents métropolitains et communaux :

- ❑ Charlotte BARBIN, Mettray
- ❑ Teddy BODINIER, Chambray-lès-Tours
- ❑ Alexandre CHARRIER, Tours
- ❑ Dimitri DEBOUDET, Parçay-Meslay
- ❑ Patrice DESBOURDES, TMVL
- ❑ Anne DÉSIÉ, Tours
- ❑ Camille DORET, Saint-Cyr-sur-Loire
- ❑ Marlène DUPERRY, Tours
- ❑ Fabienne GARON, TMVL
- ❑ Magali GREZE, Saint-Avertin
- ❑ Magali IDIER-DUVEAU, Joué-lès-Tours
- ❑ Gwénael LE BARS-DROUVAULT, La Membrolle-sur-Choisille
- ❑ Cyril LEBOURLES, Joué-lès-Tours
- ❑ Stéphanie PIOT, Saint-Pierre-des-Corps
- ❑ Jean-Luc PORHEL, Tours
- ❑ Barbara RIVIERE, Saint-Pierre-des-Corps
- ❑ Marie SENAT, Parçay-Meslay

Les animateurs et contributeurs :

- ❑ Alexis BOEUF, ATU
- ❑ Fanny CHENU, ATU
- ❑ Léa DRUMONT, TMVL
- ❑ Julia JÉGOU, Luynes / TMVL
- ❑ Thierry LASSERRE, ATU
- ❑ Bénédicte MÉTAIS, ATU
- ❑ Mathis QUELENNEC, TMVL
- ❑ Aude TALON, TMVL
- ❑ Céline TANGUAY, ATU
- ❑ Aurélie THIBAUT, TMVL

Le Conseil de Développement :

- ❑ Fellanza KULASHI



L'adresse mail unique pour toute information : plum@tours-metropole.fr

© ATU - octobre 2022
Cahier du PLUm
Atelier n°2 : Identité et qualité de nos espaces bâtis

Conception graphique et réalisation :
Willy Bucheron (ATU)
Les droits de reproduction (textes, cartes,
graphiques, photographies) sont réservés sous
toutes formes.
Crédits photographiques :
ATU, Tours Métropole Val de Loire.

atu 

Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours

3 cour - 56, avenue Marcel Dassault
BP 601- 37206 Tours Cedex 3
atu@atu37.fr - 02 47 71 70 70
www.atu37.org