

# Plan-Guide urbain

# MA

# GI

# NOT

Juillet 2023

atu 

Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours

VILLE DE  
**TOURS**

## **05 • INTRODUCTION**

Présentation de la démarche

## **12 • UNE AVENUE DE DESTINATION DE TOURS NORD**

D'une entrée de ville à une avenue attractive

## **14 • AMÉLIORER ET ÉLARGIR LES ESPACES PUBLICS**

et la présence du végétal

## **18 • INTÉGRER LES PRINCIPES DU BIOCLIMATISME**

pour anticiper le changement climatique



# 01

## INTRODUCTION

*Présentation de la démarche*

## ***La pression immobilière se poursuit sur l'Avenue Maginot avec la mutation à court terme de 6 hectares de fonciers privés.***

Afin d'encadrer le renouvellement urbain de ce secteur en lien avec le référentiel urbanisme pour un urbanisme écologique et solidaire de la Ville de Tours, une étude urbaine a été diligentée depuis janvier 2022 par les élus, menée conjointement par la Direction des Grands Projets Urbains, l'Architecte conseil de la Ville et l'Agence d'urbanisme (ATU), entre la rue du Pavillon et le Carrefour de la Marne.

Les élus ont souhaité porter cette étude auprès des citoyens à la rentrée 2022 afin de recueillir l'expertise des habitants. Un atelier de concertation a eu lieu le 15 novembre 2022, associant habitants, associations et promoteurs. Le travail collectif effectué lors de cet atelier a permis de mettre à jour l'étude urbaine, sous forme d'une première version de plan guide présentée lors d'une restitution publique le 9 février 2023.

Ce plan guide permettra d'encadrer et d'accompagner une transformation progressive de l'Avenue Maginot en veillant à la qualité urbaine, au confort d'usage des habitants actuels et futurs.

## ***Ce plan guide reprend les 6 axes du référentiel pour un urbanisme écologique et solidaire***

### **LA VILLE DES COURTS CHEMINS**

Avec l'enjeu de faire de cette avenue un axe plus urbain, donnant une place à tous les modes de déplacement et à toutes les fonctions de la ville.

### **LA VILLE QUI RESPIRE**

Avec plusieurs élargissements proposés, pour ouvrir l'avenue sur de nouveaux espaces publics et des espaces verts.

### **LA VILLE AIMABLE**

Avec une plus grande diversité de programmes et d'usages à intégrer dans les futurs projets et dans l'existant (en rez-de-chaussée).

### **LA VILLE DE L'ACTION CLIMATIQUE**

Avec des prescriptions bioclimatiques pour les nouvelles constructions.

### **LA VILLE HABITÉE**

Avec une diversité de typologies et de densités pour les futures opérations de logement du quartier.

### **LA VILLE CO-CONSTRUITE**

Par le biais de la concertation impliquant tous les acteurs, habitants, usagers du quartier.



# LES CONSTATS

## 1

**Un axe métropolitain support de flux de desserte et de transit,** qui n'est cependant ni pourvu de transports collectifs sur toute sa longueur, ni de modes doux sécurisés et agréables à pratiquer.

## 2

**Un renouvellement rapide, sans cohérence d'ensemble et sans une réelle prise en compte des enjeux écologiques :**

- Des projets récents qui composent un « urbanisme de corridor », avec de longs linéaires de façade.
- Une architecture toujours marquée par la présence de hangars ou « boîtes », peu esthétiques, mais dont certaines sont appréciées pour leurs fonctions .

## 3

**Un quartier en perte d'identité et de repères :**

- Un espace public peu qualitatif
- Un manque d'espace vert
- Un manque de commerces et services de proximité
- Un sentiment d'inconfort voire d'insécurité pour les piétons et les vélos.

# LES LEVIERS

pour améliorer la situation

## 1

**Les sites mutables : près de 6 hectares** de parcelles mutables ont été recensées (des bâtiments d'activité et quelques maisons, en fonction de leur état) amenées à être aménagées et construites à moyen ou long terme sur l'avenue

## 2

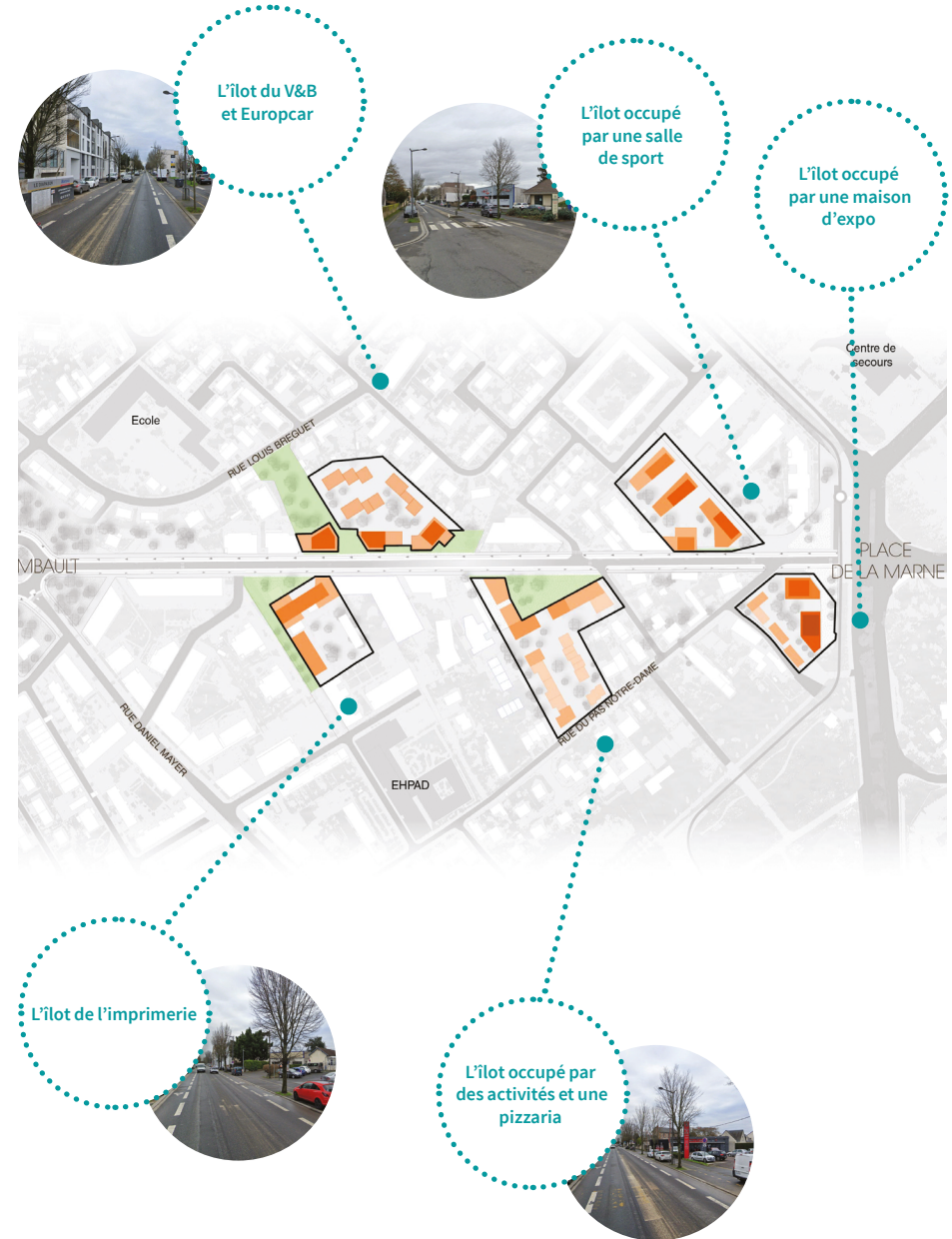
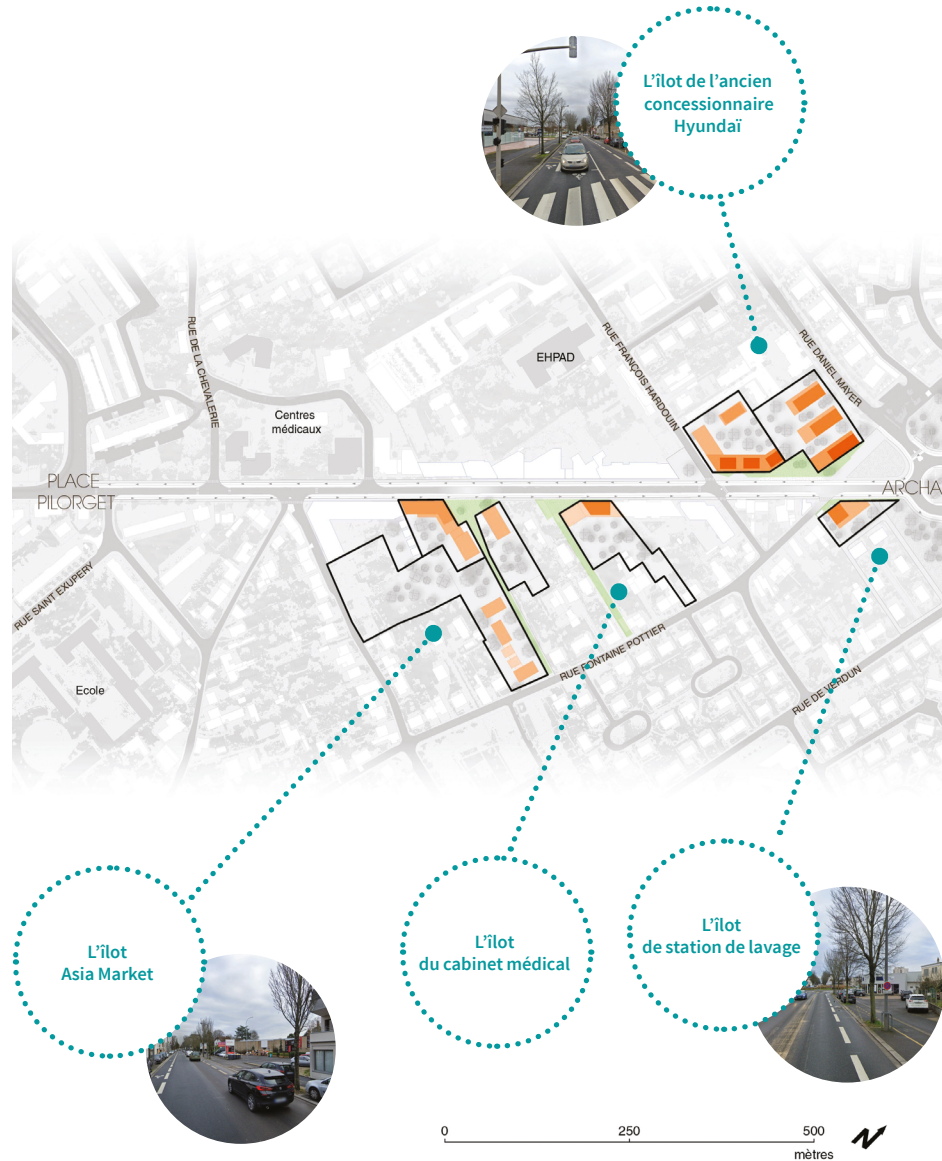
**Le « déjà-là »**

- Un patrimoine bâti diffus mais intéressant (plusieurs maisons de maître ou pavillons début XX<sup>e</sup>)
- Un patrimoine végétal, notamment sur les coeurs d'îlot (jardins, arbres remarquables...), qui devra être préservé et rendu plus visible depuis l'avenue



# AVENUE MAGINOT

PLAN GUIDE DES SITES EXISTANTS ET REPÉRAGE DE PROJET







# 02

## UNE AVENUE DE DESTINATION DE TOURS NORD

*D'une entrée de ville à une avenue attractive*

**1 Développer une offre qualitative de commerces et services** à la personne dans les rez-de-chaussée, complémentaire avec l'offre actuelle sur Monconseil, La Chevalerie et Champ Chardon :

- maintenir l'offre de santé et les autres services en place
- repositionner les commerces de proximité existants et attractifs
- créer une offre complémentaire et manquante : restauration de jour, boulangerie...

**2 Redynamiser le secteur de l'école** et valoriser l'environnement de l'école Charles Péguy (espace vert public, square, parvis...) pour faciliter les nouveaux usages.

**3 Intégrer davantage d'activités diversifiées**, bureaux, petit artisanat, tiers lieux, co-working...

**4 Prendre en compte l'histoire et l'identité des quartiers,**

- Protéger le patrimoine bâti ancien intéressant, l'intégrer dans la transformation du quartier
- Mettre en valeur les voies historiques Nord/Sud
- Valoriser le patrimoine végétal et la biodiversité associée : préservation des jardins remarquables en cœur d'îlot
- Prendre en compte les usages préexistants (commerces, cheminements...).

**5 Proposer des logements diversifiés pour tous,**

- Mettre en œuvre la règle des 3 tiers : 1/3 accession libre - 1/3 locatif social - 1/3 accession à la propriété
- En complément des logements collectifs, proposer des logements intermédiaires et individuels ainsi qu'une offre complète, du studio au T5
- Créer des programmes intergénérationnels, pouvant aussi accueillir une crèche, une résidence senior par exemple
- Prévoir un programme d'hébergement pour les sportifs.

La ville aimable

La ville co-construite

La ville habitée



# 03

## AMÉLIORER ET ÉLARGIR LES ESPACES PUBLICS

*et la présence du végétal*

1

### Amplifier l'espace public, sa qualité et sa convivialité,

- Créer de nouveaux espaces publics : des places «actives» sont intégrées le long de l'avenue, par des implantations bâties en retrait de l'axe
- Créer des ouvertures, réduire les linéaires bâtis continus en fractionnant certaines façades
- Aménager des venelles piétonnes depuis l'avenue pour desservir les quartiers résidentiels :

> *Entre le pôle santé et la rue de Fontaine Pottier, vers la Chevalerie*

> *Dans le prolongement de la rue de Verdun et de la rue Léon Gaumont, vers l'école Charles Péguy*

2

### Renforcer la présence du végétal,

- Planter et élargir l'emprise publique de la rue en reculant les nouvelles constructions lorsque c'est possible
- Renforcer la place du végétal sur la place Archambault, dans la dynamique de la micro-forêt plantée en 2022
- Créer des espaces verts et des squares publics au calme, en retrait de l'avenue, par exemple sur l'îlot de l'actuel Asia Market, ou celui du V&B / Europcar
- Renforcer les continuités de la trame végétale, pour en faire un support de biodiversité, en s'appuyant sur les espaces verts publics autant que sur les jardins privés, souvent en cœur d'îlots
- Créer de nouveaux espaces verts privés, en limite de l'avenue et en cœurs d'îlots



### 3

#### Partager l'espace entre tous les modes de déplacement,

- Étendre l'offre de transports collectifs au tronçon d'avenue non pourvu
- Optimiser le stationnement automobile :

> *Au sein des opérations privées*  
 > *Sur l'espace public, en réorganisant le stationnement public entre des places en long sur l'avenue (sur des séquences les plus larges de façade à façade), et des «poches» de stationnement réparties en intérieurs de quartiers de part et d'autre de l'avenue*

- Aménager une piste cyclable d'intérêt métropolitain répondant au référentiel du Schéma directeur cyclable

- Améliorer le confort et la sécurité des déplacements piétons :

> *Par un maillage renforcé des dessertes locales (nouvelles venelles),*

> *Et par la requalification des espaces publics piétonniers le long de l'avenue (nouveaux squares / places / espaces verts, et séparation plus nette entre les trottoirs et les autres flux de déplacements)*

La ville  
des courts  
chemins





# 04

## INTÉGRER LES PRINCIPES DU BIOCLIMATISME *pour anticiper le changement climatique*

1

### Prendre davantage en compte le contexte naturel, géographique et urbain :

- Veiller au bon ensoleillement de l'ensemble des constructions (confort d'hiver)
- Protéger l'ensemble des logements et locaux de travail des effets de surchauffe (confort d'été)
- Aménager les espaces extérieurs de manière à réguler les effets du vent, du soleil et de l'écoulement des eaux de pluie et à accueillir la nature en ville (désimperméabiliser et végétaliser les sols)
- Préserver les façades principales des nuisances sonores et de la pollution de l'air

2

### Améliorer les performances énergétiques du bâti et le confort intérieur des logements :

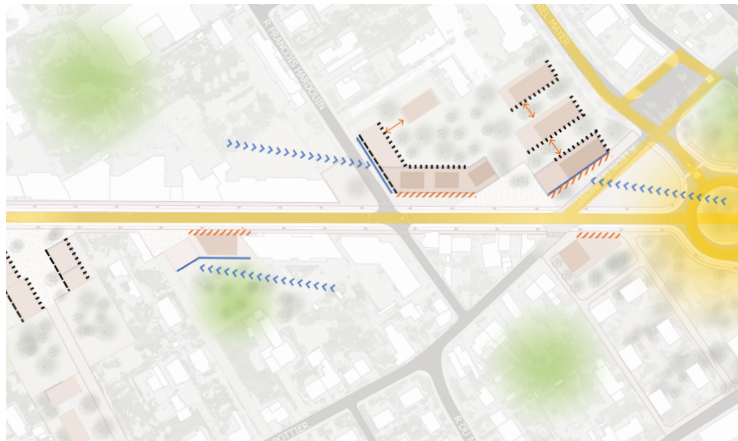
- Tous les logements doivent être à minima avec une double orientation
- Offrir des espaces extérieurs à tous les logements
- Choisir des matériaux de construction issus de filières locales et biosourcées
- Choisir des matériaux et systèmes constructifs qui garantissent une bonne isolation en consommant le moins d'énergie possible
- Généraliser le recours aux énergies renouvelables
- Mutualiser les équipements et installations techniques
- Préserver la ressource en eau



### 3 Améliorer la qualité architecturale


- Des compositions soignées en volume et en façade, en cohérence avec les usages du bâti et en recherchant une harmonie d'ensemble entre opérations voisines
- Des socles « actifs » lisibles, fonctionnels et attractifs, ouverts sur l'espace public


- Une large place laissée à la végétation au sein des constructions (pieds de façades, toitures terrasses et murs végétalisés)
- Un choix de matériaux « nobles » et durables, y compris sur les éléments de finition (menuiseries, etc.)




VIGILANCES BIOCLIMATIQUES [extrait de plan]


#### ESPACES EXTÉRIEURS ET NATURE DES SOLS :


 Espaces minéralisés et/ou peu ombragés : Selon les usages, apporter davantage de confort aux piétons (désimperméabilisation, plantations...)

 Espaces végétalisés et arborés : Préserver et prendre en compte les facteurs de vent et d'écoulement des eaux de pluie


#### ARCHITECTURE :


 Façades Sud/Ouest, sans vis-à-vis ou plantations : Protéger d'une possible surchauffe en été


 Façades Nord/Est, et-ou, avec vis-à-vis proche : Garantir un ensoleillement de min. 2h/jour en hiver

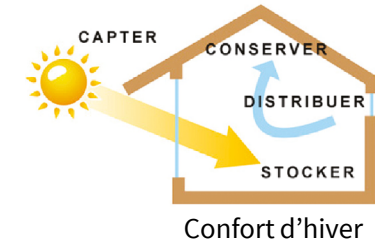
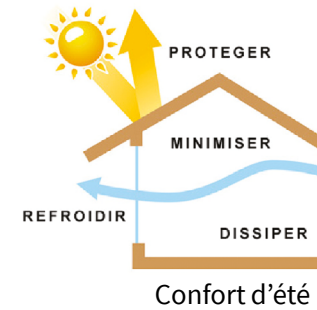
 Point d'attention sur gabarits bâtis : Plots de Largeur > 12m : vérifier le confort intérieur de tous les logements

#### CONTEXTE NATUREL ET URBAIN :

 Espaces ou façades exposé(e)s aux vents dominants : Limiter les effets indésirables par l'implantation des bâtiments et par la végétation

 Façades exposées à des nuisances : Préserver du bruit et de la pollution

 Vis-à-vis rapprochés : Garantir un confort intérieur aux pièces de vie



Espaces végétalisés  
le long de socles « actifs »

Confort d'été par  
les plantations, coursives,  
et systèmes d'occultation en  
façade



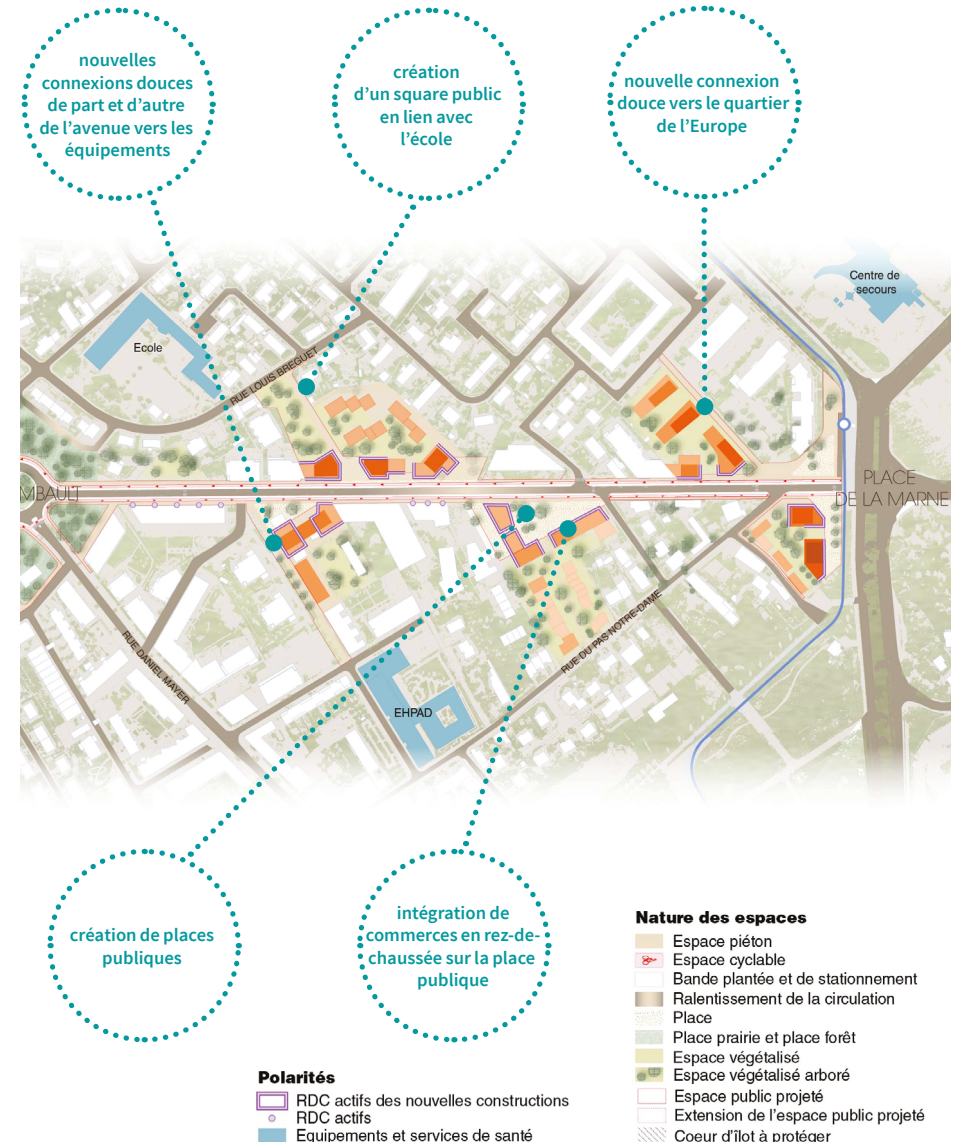
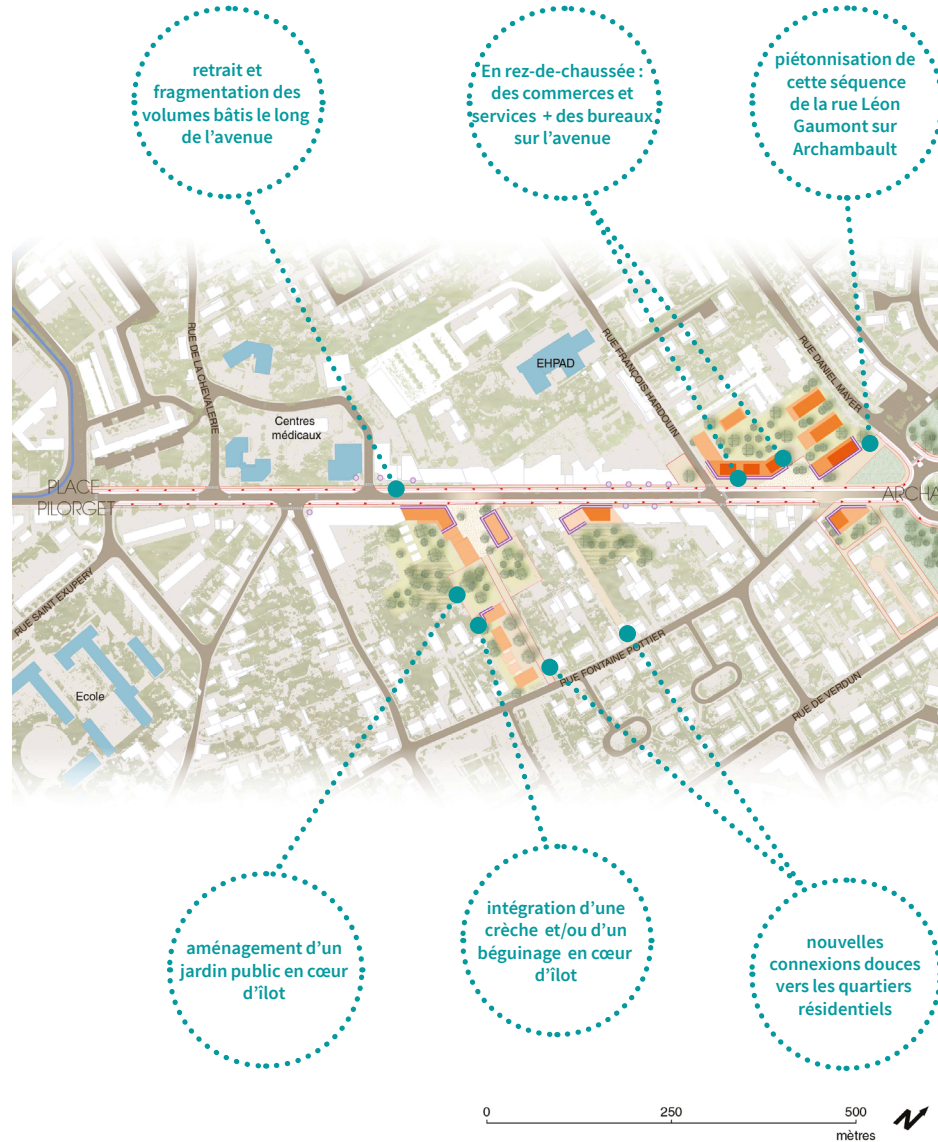
Logement en double  
hauteur, façade vitrée et  
grands ouvrants, brise-soleil  
intégré en façade





# AVENUE MAGINOT / PLAN GUIDE

PROGRAMME ET ESPACE PUBLICS



## ***Le plan guide provient d'une initiative de la ville de Tours :***

Cathy Savourey, adjointe à l'urbanisme aux grands projets urbains et à l'aménagement des espaces publics

Bertrand Renaud : Adjoint - Quartier Tours Nord Ouest

Bestabée Haas : Adjointe déléguée à la biodiversité, à la nature en ville, à la gestion des risques et à la condition animale

Anaëlle Schaller : Adjointe déléguée à la démocratie permanente, le budget participatif, la citoyenneté et le Conseil Municipal des Jeunes

Ont contribué à son élaboration :

Iga Dolowy - ID UP (architecte conseil de la ville de Tours)

Fanny Maire - ATU

Céline Tanguay - ATU

Fanny Chenu - ATU

Zoé Defosse - ATU

Marie-Laure Séguin - ATU

Stéphanie Le Noan - DGPU

Marlène Duperry - DGPU

Crédits

© Annik Wetter

ATBA S.Fuchs architecte

© Kasper Dudzik

AJ Landskap paysagites

Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours

3 cour du 56 avenue Marcel Dassault - BP601

37206 Tours Cedex 3