

La Riche

PLU



PLAN LOCAL D'URBANISME

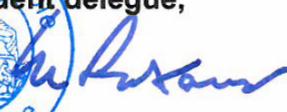


ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Modification n°1 du PLU

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil métropolitain du 12 février 2024

Pour le Président
Le Vice-Président délégué,



Christian GATARD.



Département de l'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.....	2
LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT.....	3
LES PRINCIPES GRAPHIQUES	5
2. LE QUARTIER DU PLESSIS BOTANIQUE.....	6
LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT.....	8
LES PRINCIPES GRAPHIQUES	15
3. L'AVENUE MENDES FRANCE, LA SEQUENCE D'UN PARCOURS ENTRE LES CENTRES DE TOURS ET LA RICHE	16
LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT.....	16
LES PRINCIPES GRAPHIQUES	19
4. LA FUTURE ZONE D'ACTIVITES ARTISANALE.....	20
LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT.....	21
LES PRINCIPES GRAPHIQUES	22

INTRODUCTION

Afin de mettre en œuvre le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, le PLU de La Riche comporte des orientations d'aménagement et de programmation.

Elles concernent les principaux espaces à enjeux d'aménagement des quartiers situés au Nord/Est de la voie ferrée Tours/le Mans :

- le centre-ville
- le quartier du Plessis Botanique
- l'avenue Mendès France
- le quartier Saint-François – le Plessis

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.

1. LE CENTRE-VILLE

Contexte (rappel du rapport de présentation)

Rappel historique : La construction du centre-ville de La Riche est récente ; en effet le centre ancien de La Riche était constitué autour de l'église Notre-Dame La Riche. La Riche fut coupée de son centre au 16^e siècle lors de la construction de la seconde enceinte de Tours et du rattachement de l'église Notre-Dame La Riche à Tours. Le passage du centre-bourg au centre-ville est initié dans les années 1970. La construction du centre-ville administratif et commercial devient un projet phare de la municipalité : urbanisation le long des rues du 11 novembre, de la Mairie, de la rue Laennec et de la rue du Plessis (ZAC centre-ville). L'ensemble Niqueux Bruère est érigé ; le boulevard périphérique devait traverser le quartier ce qui explique la forme ses espaces publics (longs et larges). Ils sont réaménagés en 1986. Puis débute l'urbanisation du quartier du Prieuré. La vieille levée est arasée.

Le centre-ville est composé des principaux quartiers d'habitat collectif et des principaux équipements, espaces publics. Ces espaces sont potentiellement très attractifs car à proximité du centre de Tours, à proximité de la Loire et du Prieuré Saint Cosme et desservis par les transports en commun.

L'hyper-centre est constitué par le pôle d'équipements (Mairie, médiathèque, centre social, maison de la petite enfance) et son parvis, la rue commerciale du 11 novembre et le supermarché et la rue de la Mairie.

Le centre-ville est structuré par de grands îlots d'habitat collectif aux trames viaires et hauteurs (de R+3 à R+16) très contrastées ; le quartier Niqueux Bruère, Marcel Pagnol, Esterrajat, et le quartier du Prieuré. Le centre compte 46,5% de logements sociaux (moyenne de la commune = 26,6%). La taille des îlots n'est pas à l'échelle du piéton et ne facilite pas la convivialité.

En effet, les espaces publics sont à faible valeur d'usage : de grandes surfaces de stationnement, des jardins peu occupés, des délaissés. Les usages du grand espace public central entre Niqueux Bruère et Marcel Pagnol sont insuffisants et parfois détournés. La Loire et le prieuré Saint-Cosme sont très proches mais peu perceptibles car mal reliés au centre.

Des maisons de villes, souvent anciennes, sont présentes le long de la rue de la Mairie, de la rue Etienne Marceau et en frange du centre-ville (rue des Hautes Marches, rue des Sablons). Quelques bâtiments ont un intérêt patrimonial élevé. La cohabitation des typologies urbaines très différentes crée d'importantes ruptures d'échelle.

Des dents creuses et espaces mutables sont encore présents.



Objectifs

- Proposer une nouvelle offre de logement
- Promouvoir le renouvellement urbain vers de la mixité urbaine
- Améliorer la qualité urbaine et la cohérence du centre-ville
- Insérer et valoriser les quartiers d'habitat collectif dans le centre-ville
- Redonner une vraie valeur d'usage aux espaces publics
- Préserver la "générosité" des espaces libres, verts
- Faciliter les déplacements doux

LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Des nouveaux projets de logement viendront compléter et redessiner les grands îlots existants. Ils valoriseront les quartiers existants car ils introduiront de la mixité et seront aussi l'occasion d'améliorer les espaces publics actuels.

Des îlots mixtes de centre-ville

Les projets se situent principalement sur des espaces mutables en périphérie du quartier de Niqueux Bruère. Ils sont un levier permettant de mieux insérer le quartier dans le fonctionnement urbain du centre-ville et d'organiser les transitions avec les quartiers d'habitat individuel.

- La construction de l'îlot situé entre la mairie et le quartier Niqueux Bruère est stratégique. Il permet par la composition bâtie de mieux accrocher le quartier à l'hyper centre-ville. Un programme mixte peut être envisagé. En parallèle, le renouvellement de l'îlot en face de ce dernier, au Sud de la rue de la Mairie sera l'occasion de créer une nouvelle séquence urbaine le long de la rue de la mairie. Ainsi, de nouvelles constructions viendront, par endroit, recomposer le parc Nord/Sud.

- Un nouvel axe est composé entre le centre-ville et la Loire, entre les quartiers de Niqueux Bruère et du Prieuré.

- La construction sur les espaces en rive Sud de la rue Simon Vauquier entre le quartier Niqueux Bruère et les quartiers d'habitat individuel est l'occasion d'organiser les transitions, aujourd'hui brutale entre ces deux formes urbaines.

- La composition de l'îlot de l'ancienne poste est importante dans l'affirmation du centre-ville. Celui-ci étant situé dans l'hyper-centre, à la jonction de la rue François Mitterrand prolongée par la rue du 11 novembre, de la rue de la mairie et l'espace public central. Cet îlot pourrait recevoir du commerce en rez-de-chaussée.

La taille des îlots et les formes urbaines s'inspirent de ceux réalisés dans la ZAC du Prieuré. Ceci afin de ne pas rajouter une nouvelle strate différente mais pour donner une "homogénéité" au centre. L'habitat collectif et intermédiaire a une hauteur variant entre R+2 et R+4. Les opérations viennent renforcer la mixité sociale du centre-ville. Aux limites du centre, les transitions avec l'habitat individuel sont gérées par des hauteurs intermédiaires. Au sein de l'îlot M. Pagnol, l'habitat sera de type individuel ou intermédiaire.

Donner une valeur d'usage aux espaces publics

Une maille viaire (tous usages confondus) de centre-ville dessine de plus petits îlots, à l'échelle du piéton. Elle stimule, provoque la rencontre et encourage la convivialité. Les quartiers Niqueux Bruère et Marcel Pagnol sont remis en réseau dans la trame urbaine.

- **Restructurer et renforcer l'espace public autour de la mairie** : les espaces publics devant la mairie seront restructurés (parking de Lidl, voie, rond-point...) afin de créer une place publique conviviale et qualitative.

- Restructurer l'espace public central de Niqueux Bruère à Marcel Pagnol

Les usages (résidentialisation, place du stationnement...), l'échelle (proximité, centre-ville) et le périmètre de cet espace sont redéfinis tout en conservant ses spécificités (histoire, générosité...).

- Créer une relation privilégiée entre l'hyper centre-ville et Niqueux Bruère

Un espace public ouvrant des perspectives visuelles sur le cœur du quartier est développé en prolongement de la place centrale.

- Réorganiser le stationnement

Le stationnement automobile est optimisé et réparti différemment dans l'espace. Le stationnement en poche est privilégié. Le stationnement sur l'espace public sera réduit.

- Remailler le réseau viaire

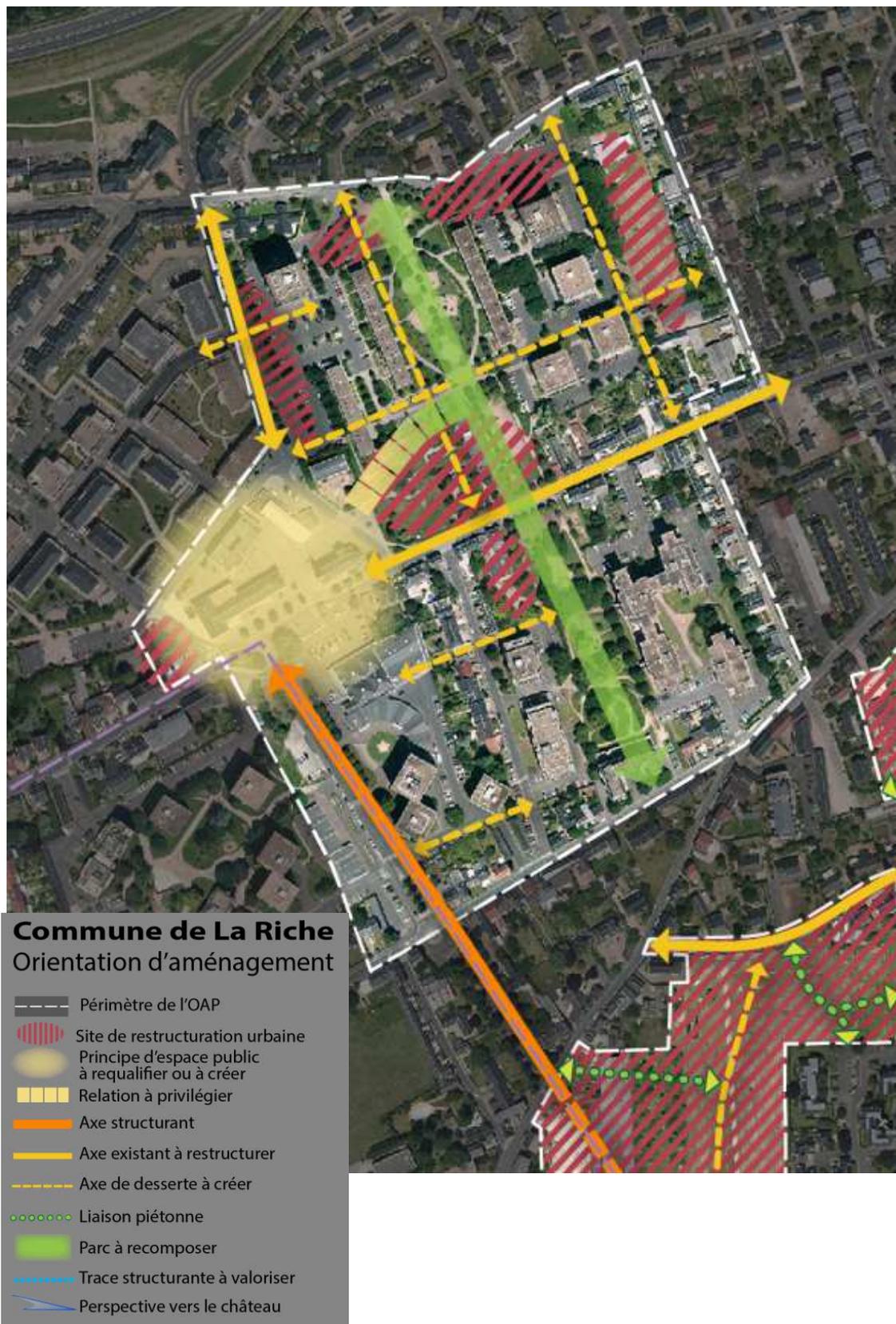
Le réseau viaire est hiérarchisé :

Le statut de la rue de l'église est réinterrogé.

Au sein de Niqueux Bruère et de Marcel Pagnol, de nouvelles continuités viaires Nord/Sud et Est/Ouest sont créées avec les quartiers voisins.

Une nouvelle répartition des usages sur la rue du 11 novembre et la rue de la mairie est définie en intégrant le passage d'une ligne de transport collectif en site propre.

LES PRINCIPES GRAPHIQUES



2. LE QUARTIER DU PLESSIS BOTANIQUE

Contexte (rappel du rapport de présentation)

La Riche, même si elle est limitrophe de Tours, s'est développée sans lien direct avec cette ville. Le quartier du Plessis Botanique en est le témoignage.

Ancienne zone maraîchère encore peu densément bâtie, ce quartier, environ 10 hectares, accueille les derniers espaces urbanisables. Espaces très attractifs car ils sont en limite des quartiers de Tours, du jardin Botanique et de l'hôpital Bretonneau.

Le quartier se caractérise par un tissu résidentiel se densifiant au coup par coup, une population en fort renouvellement, des opportunités foncières constituées par les délaissés de l'activité maraîchère.

Le quartier du Plessis-Botanique est très contraint car il s'agit d'une zone inondable classée en aléa fort et très fort du centre urbain au plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation de la Loire (Val de Tours-Val de Luynes). Les dispositions du schéma d'aménagement et de gestion des eaux imposent une gestion maîtrisée de l'adduction d'eau potable comme des eaux pluviales.

Le quartier est enclavé. En effet, l'organisation actuelle de la trame viaire, complexe et incomplète, isole le quartier ; les relations avec Tours sont rares, celles avec le centre-ville, tortueuses, et les passages vers le sud sont inexistantes.

Trois sites de projets, trois contextes :

- La zone Nord concerne un cœur d'îlot entre la rue du Plessis et la rue Chesneau dans un secteur composé à l'Est et au Sud de maisons en bande groupées autour d'un espace privatif et de résidences de R+3 à R+5.
- La partie centrale forme un trapèze de 7 hectares environ, délimitée par la rue du Plessis, la rue de la Parmentière et la rue de Ligner. La rue Louis XI traverse ce secteur. À l'exception de la rue du Plessis, ce secteur est principalement composé de logements collectifs entre R+3 et R+9.
- La partie Sud est occupée par de grands équipements d'agglomération. La présence du Château du Plessis est peu exploitée. La piscine et l'extension de la faculté de médecine ont initié le renouvellement de l'ancienne zone industrielle (ZI du Plessis). Cette mutation se poursuit avec la construction récente d'opérations de logements collectifs. Des activités économiques sont encore présentes. Certaines sont vieillissantes.

De vastes espaces publics appartiennent aux divers équipements publics. Ces équipements sont desservis par l'avenue du Prieuré, axe communautaire réaménagé. D'une emprise généreuse, elle est support d'une piste cyclable, de stationnement, d'aménagement paysager. Des vues sur le parc boisé et le château sont présentes depuis la voie.

Ce secteur est aussi desservi par la rue de Ligner orientée Est-Ouest, et par deux voies Nord-Sud presque parallèles, la rue Saint-François et la rue de la Parmentière. Cette dernière est un axe ancien qui conduisait au couvent des Minimes. La voie ferrée forme une coupure dans ce réseau viaire Nord-Sud.

Tout comme la partie centrale, ce secteur est une porte entre Tours et La Riche ; entre le quartier Saint-François et le quartier du Plessis.

L'emplacement de l'ancienne digue de l'ancien ruau Sainte-Anne et de son chemin est encore perceptible. Des traces du mur d'enceinte de Louis XI sont visibles par endroits. Les jardins du château situés en partie dans le périmètre ne sont plus perceptibles.

Le périmètre de la ZAC Plessis Botanique couvre la majeure partie de sites. Seule la partie Sud n'est pas intégralement couverte par la ZAC.

Vue depuis les tours Saint François (Tours) vers les secteurs centre et nord



Vue depuis les tours Saint François (Tours) vers le secteur sud



Objectifs :

L'aménagement ces séquences du parcours urbain entre La Riche et Tours sont susceptibles de désenclaver le territoire communal, de faciliter les déplacements, de contribuer à une meilleure lisibilité de la ville et de sa relation à l'agglomération :

- renforcer et valoriser l'offre résidentielle ;
- développer l'offre de services et d'équipement
- accroître la lisibilité et l'homogénéité du territoire, tout en préservant la diversité des fonctions, assurer les coutures avec les quartiers environnants ;
- renforcer le lien entre La Riche et Tours ;
- améliorer les déplacements ;
- considérer le risque comme élément de projet ;
- prendre en compte les eaux pluviales ;
- magnifier l'entrée d'agglomération ;
- mettre en valeur le château du Plessis ;
- révéler l'histoire dans le dessin du plan masse des opérations futures ;
- composer avec les nuisances des infrastructures proches (bd urbain, voies ferrées).
- prendre en compte le réchauffement climatique
- lutter contre l'érosion de la biodiversité

LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Un quartier mixte à dominante résidentiel

- Habitat

Le projet prévoit l'implantation d'environ 800 logements au nord et au centre du quartier. Il prévoit environ 600 logements au Sud (dans le périmètre de la ZAC).

L'offre est diversifiée à destination de classes d'âges et de niveaux de revenus variés.

Les logements sont répartis selon leur catégorie selon les estimations suivantes : au moins 15 % de logement locatif social et le reste sera partagé entre du logement locatif intermédiaire, du logement locatif investisseur et de l'accession à la propriété.

Il est prévu la réalisation d'un équipement.

- Activités tertiaires, de services et commerces

Une activité de commerces de proximité, n'ayant pas vocation à concurrencer la rue du 11 novembre, est répartie le long de l'axe principal de composition et de la place nouvelle. À cette fin, la réversibilité fonctionnelle des rez-de-chaussée est programmée.

Une trame urbaine, paysagère et écologique reconstituée, porteuse d'identité

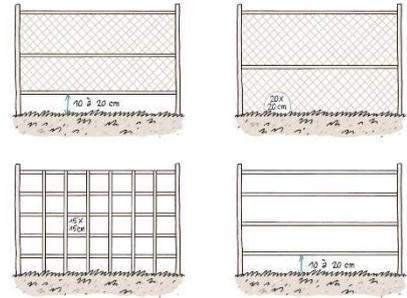
Se connecter et prolonger les voies historiques

Le nouveau quartier s'appuie sur le maillage viaire existant. Les tracés historiques (rue du Plessis, rue Chesneau, rue Louis XI, rue St François...) connectent en profondeur le tissu et permettent de rejoindre les centralités actives de La Riche d'est en ouest (Mairie, place Sainte-Anne, jardin Botanique, Château du Plessis Botanique...). Les nouveaux espaces publics doivent accompagner et intensifier les liens entre ces polarités.

Le maillage nécessaire à la desserte des nouvelles opérations du quartier est plutôt nord sud ; il connecte et enrichit les rues historiques via de courtes portions d'espaces publics, privilégiant les modes doux, de l'ordre de la ruelle. Ces nouvelles ruelles reprennent le gabarit et les caractéristiques de voies historiques larichoises (rue Jean Félix, rue du Doyenné).

S'inspirer de la trame maraîchère ancienne pour créer une trame verte et des continuités paysagères

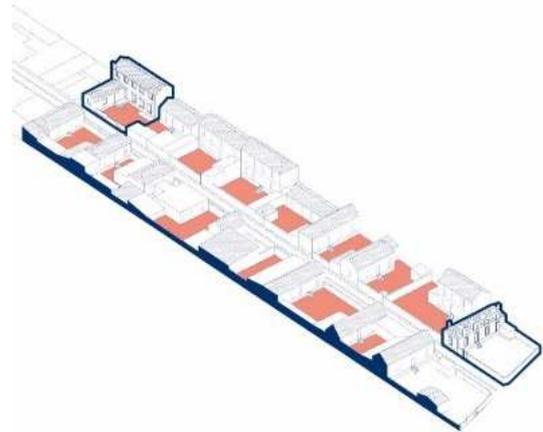
Le tissu urbain est complété d'une trame verte et paysagée dense elle aussi nord-sud, constituée par de larges bandes maraîchères souvent support de chemins piétons en leur centre. Visibles depuis l'espace public, ces jardins génèrent de réels espaces de pleine terre propices aux îlots de fraîcheur, à la biodiversité, à l'écoulement naturel des eaux etc. Ainsi la part de pleine terre des opérations est au service de la création de cette trame verte et de la protection des sols. Les revêtements semi-perméables sont privilégiés pour permettre l'infiltration de l'eau de pluie. Afin de faciliter une bonne circulation de la petite faune au sein de la trame verte, les clôtures mettant en relation des espaces verts entre eux sont conçues de manière à permettre son passage et les haies vives sont privilégiées en limites séparatives.



Exemples de clôtures facilitant la circulation de la petite faune - © Bruxelles Environnement

S'appuyer les formes urbaines historiques

L'implantation bâtie s'inspire de la typologie traditionnelle larochoise des fermes et maisons destinées aux ouvriers agricoles en forme de L. Le bâti vient donc s'implanter autour d'une cour commune, elle-même adressée sur la ruelle nouvelle.



Axonométrie de la rue Jean Félix : typologies bâties en L autour de cours adressée sur la rue

Aménager des espaces publics majeurs en entrée de ville

Créer un espace public structurant dédié uniquement au tramway et aux modes doux entre Tours et le centre de La Riche

Un nouvel et vaste espace public dédié uniquement aux modes alternatifs à la voiture (tramway et modes doux) relie la rue Mendès France à la rue d'Entraigues, récemment aménagé en rue vélo. Plus largement, il relie le centre de La Riche à la gare de Tours. Cet espace public structurant est support d'intensité urbaine : densité et mixité des fonctions se déploieront le long de ce vaste espace public. Des places créées le long de l'axe permettent de le dilater ponctuellement.

Créer un espace public majeur mettant en scène le parc, le jardin et le château du Plessis.

Il met en scène le parc, le jardin et le château du Plessis. L'attractivité de cet espace s'appuie sur ses composantes : d'une part, la piscine et ses plages, le château, l'avenue du Prieuré et d'autre part, la halte ferroviaire potentielle et ses attributs (services ...). C'est un espace qui présente et accueille les services et équipements. On y stationne les deux roues et les véhicules. On y favorise les déplacements apaisés, l'espace dédié à ces déplacements est réduit au maximum et tous les usages sont confondus à l'image de ceux de l'actuelle voie longeant le parc du Plessis. C'est un espace végétalisé dans le prolongement

du parc, du square et des jardins environnants. Sa composition est l'occasion de redonner une lecture contemporaine de l'organisation du château.

À terme, il peut recevoir le franchissement doux venant du couvent des Minimes. Son aménagement, comme d'autres, dans la Varenne, pourrait " parler de l'eau sous formes diverses.

Sensibiliser la population sur le risque inondation dans l'aménagement de l'espace public

Le traitement de l'espace public doit faciliter la culture et la compréhension du risque lié à la crue. Ainsi, le traitement de l'ensemble du projet doit permettre de rendre lisible, de manière pédagogique, le risque et en mettant en scène la mémoire de l'aléa dans les espaces publics et privés (repères de crue, marquage des candélabres, plaques informatives, traduction visuelle sur les bâtiments, installations artistiques, couleur des revêtements, mobilier...).

Animer la ville par la diversité et la qualité des espaces bâtis et non bâtis

Prévoir l'adéquation des usages développés avec la qualité des sols

Les espaces bâtis, la typologie des espaces publics (cours, jardins, bandes maraichères, placettes et places), leur composition (minéral, végétal...) et leurs usages s'adaptera à la qualité des sols (types de sol, pollutions...).

Des espaces non bâtis variés apaisés et supports de végétalisation

La ZAC du Plessis Botanique se construit autour de différents espaces extérieurs privés ou publics : :

Les ruelles

Ces voies partagées privilégiant les modes doux, en impasse quand elles débouchent sur l'avenue Pierre Mendès France, permettent de desservir l'ensemble des lots. Leur étroitesse et les présences végétales leur confèrent une qualité domestique.



Vue d'ambiance d'une ruelle résidentielle à titre indicatif

Les cours privées

Les cours sont des espaces extérieurs collectifs de convivialité pour les habitants d'un même îlot, faisant la transition entre l'espace public de la ruelle et l'espace privé du logement. Sur la cour s'adressent les halls d'entrées, les locaux vélo, et les locaux communs. Chaque cour est plantée d'au moins un sujet majeur. Les sols sont à dominante semi-perméable (sable stabilisé, pavés à joints secs ou enherbés). L'enrobé est proscrit. Si la gestion des eaux pluviales le requiert, une partie de la cour peut être aménagée en jardin de pluie ou en noue d'infiltration (placée alors en fond de parcelle) pour acheminer et infiltrer les eaux pluviales de manière gravitaire depuis les toitures.

Les jardins privés et/ou communs

Derrière les cours, les jardins communs sont les espaces extérieurs privés et/ou communs plantés sur une majorité de leur surface. A l'inverse, des bandes maraîchères à vocation nourricière, les jardins communs sont des jardins d'agrément. Mais de la même manière, ils participent à l'infiltration des eaux de pluie acheminées de manière gravitaire depuis les toitures, et si nécessaire au moyen d'une noue d'infiltration en fond de parcelle. Il est attendu une diversité de strates végétales propice à l'accueil de la petite faune et de l'avifaune.

Les bandes maraichères privées

Ce sont des espaces dédiés au jardinage. Visibles depuis l'espace public, elles génèrent de réels espaces de pleine terre propices aux îlots de fraîcheur, à la biodiversité, à l'écoulement naturel des eaux etc. Elles sont support d'usages et de lien social à l'échelle de chaque parcelle.

Les places et les placettes le long de l'axe principal

La place est conçue en complémentarité de la centralité autour de la Mairie. D'environ 2000 m², elle est un espace public de proximité dédiée à la vie de quartier du Plessis Botanique. Délimitée à l'ouest par le passage du tram et au sud par la rue Louis XI, elle accueille des usages variés et séquencés en lien avec le bâti l'entourant : un parvis pour l'équipement, une aire de jeux généreuse, un espace ouvert pouvant accueillir une terrasse de café ou de restaurant, un espace plus libre en lien avec la croisée des flux de la rue Louis XI et du tram.

Dans la continuité de la place principale, et dans le prolongement du tracé du tram et de sa station, des surlargeurs viennent prolonger la place principale en créant un corridor de placettes. Ces placettes créent des respirations plantées entre le faisceau du tram et les bâtiments de part et d'autre.

Apaiser les espaces publics en réduisant la place de la voiture dans les secteurs bien desservis par les transports en commun

En matière de déplacements, la forme urbaine proposée est celle d'un quartier à dominante piéton/vélo, la majorité des déplacements de proximité (domicile-école, accès aux commerces et aux services) pouvant se faire à pied ou à vélo.

Les places vélo seront implantées avec qualité au sein des futurs projets.

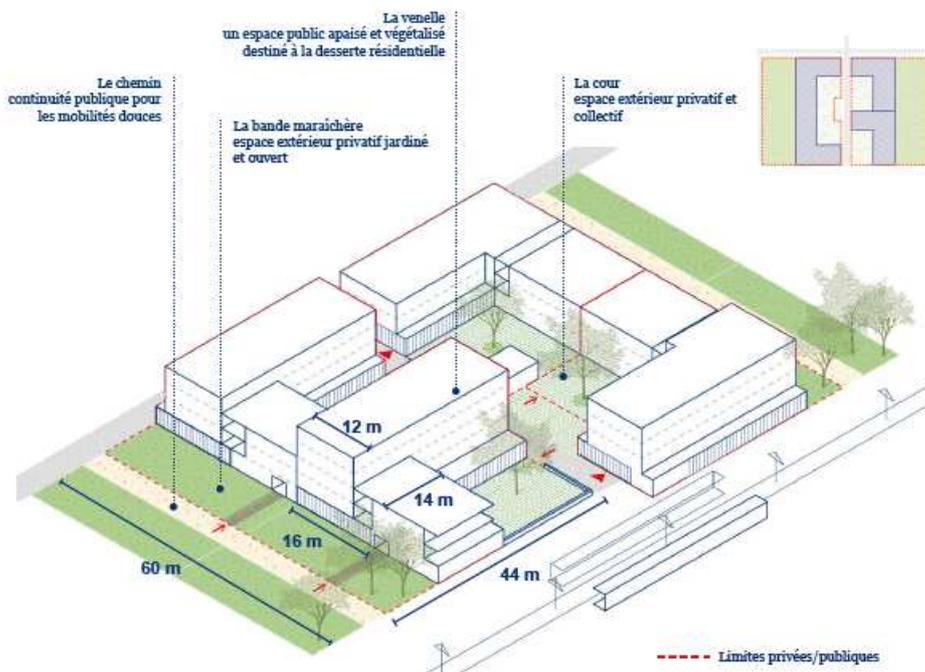
Les linéaires de parking sur les espaces publics (rues, places...) seront minimisés, notamment grâce à la présence des bandes maraîchères et des cours adressées sur les espaces publics et par l'organisation des îlots et de leur intégration, principalement au sein des rez de chaussée.

Des îlots bâtis aux volumétries diversifiées et ouvert sur l'espace public

L'implantation et les hauteurs des bâtiments du quartier, visent également, par leur diversité et leur logique d'imbrication, à animer le quartier. Cela se traduit notamment par une diversité d'adressage (sur cour, sur rue, sur bande maraîchère), mais également par différentes hauteurs avec quelques émergences positionnées le long du faisceau du tramway et le long de l'avenue du Prieuré. L'épannelage veille à éviter les ruptures de hauteurs, notamment avec le tissu existant, et à proposer des variations cohérentes entre les différents lots.

Les dispositions constructives originales contribuent à la prévention du risque inondation. On habite au-dessus des plus hautes eaux connues (PHEC).

La conception des îlots et des bâtiments vise également à atténuer les nuisances sonores le long des voies les plus bruyantes en s'appuyant sur une diversité de solutions : reculs, espaces végétalisés, masques acoustiques... Le traitement des espaces extérieurs doit également veiller à limiter les phénomènes de réflexion sonore sur le bâti.



Exemple d'organisation d'un îlot à titre indicatif

L'implantation bâtie reprend la typologie larichoise en forme de L. Le bâti vient donc s'implanter autour d'une cour commune, elle-même adressée sur la ruelle nouvelle. Cette cour sera visible depuis l'espace public, et d'alterner des façades bâties et des espaces ouverts, propices à des usages variés, de façon à minimiser la perception du stationnement.

La plupart des ensembles habités bénéficient donc à la fois de la présence d'une cour comme lieu de partage à l'échelle du bloc, et des jardins maraîchers comme espace de détente, de promenade et de rencontre.

Créer un maillage de voies publiques

Les liaisons douces

Dans les secteurs Nord et Centre :

Des venelles sont donc créées souvent le long des bandes maraichères privatives, à travers les îlots, en prolongement de la trame viaire existante afin de rétablir des continuités et de désenclaver des quartiers existants :

- entre la rue Chesneau et la rue Ligner ;
- entre la rue Chesneau et la rue Louis XI ;
- dans le secteur Nord, entre la rue du Plessis et la rue Chesneau.

L'ensemble de ces liaisons douces se rabattent sur l'axe public central.

Dans le secteur Sud :

- Développer un réseau de voies Nord-Sud se calquant sur les traces de l'histoire du parcellaire entre l'avenue du Prieuré et la rue Philippe Maupas et le long de l'ancienne digue du ruau Saint-Anne.
- Renforcer les liaisons douces entre les quartiers pavillonnaires à l'Ouest et la future place, entre le parc du château et la piscine.

Les voies de desserte automobile

Dans la partie Nord, des voies de desserte sont créées principalement en Nord-Sud. Celles existantes en Est-Ouest sont vouées à être restructurées.

Dans la partie Sud, le réseau viaire Est-Ouest existant sera prolongé depuis la rue Saint-François en cultivant les perspectives sur l'espace public majeur autour du château.

Un projet qui s'insère avec les quartiers existants

Le projet de la ZAC du Plessis Botanique s'insère harmonieusement dans son environnement bâti, et en cohérence avec les évolutions futures du quartier.

Prolonger les quartiers existants au Nord

Le secteur nord de la ZAC, principalement au cœur d'un tissu pavillonnaire et relativement à l'écart de l'intensité urbaine du quartier (tramway et place), est composé de quelques maisons individuelles et de petits bâtiments collectifs.

Composer une entrée de ville et construire des îlots urbains mixtes

Le secteur centre, de part et d'autre du tramway, à proximité de la place, revêt en revanche des caractères plus urbains, justifiant d'une densité supérieure à celle du secteur nord, avec l'implantation de quelques émergences ponctuelles, en lien avec les hauteurs similaires du tissu existant autour de la ZAC. Ces émergences, dont l'épaisseur et le nombre seront limités, seront situées à l'écart du tissu pavillonnaire, et traitées avec soin (adressage sur rue, gabarit...), afin de s'intégrer au mieux dans leur environnement.

Construire une façade urbaine le long de l'avenue du Prieuré

L'avenue du Prieuré est une avenue récemment aménagée, d'une largeur de 25 mètres. Elle est composée d'un large trottoir, d'une piste cyclable bidirectionnelle, séparée de la voirie par un aménagement végétalisé. Les projets de renouvellement situés le long de l'avenue du Prieuré (terrain au Sud de l'extension de la faculté de médecine, activités économiques existantes) composent une façade urbaine à une distance minimale de 17 mètres de la voirie : ils seront alignés et en peigne pour laisser des transparences vers l'intérieur de l'îlot et notamment vers l'université.

La conception des îlots et des bâtiments vise également à atténuer les nuisances sonores le long des voies les plus bruyantes en s'appuyant sur une diversité de solutions : reculs, espaces végétalisés, masques acoustiques... Le traitement des espaces extérieurs doit également veiller à limiter les phénomènes de réflexion sonore sur le bâti.

Prendre en compte le réchauffement climatique et préserver les ressources

Les nouvelles opérations doivent permettre d'exploiter les potentialités climatiques du site en travaillant finement les aspects de forme du bâti, implantation, orientation.

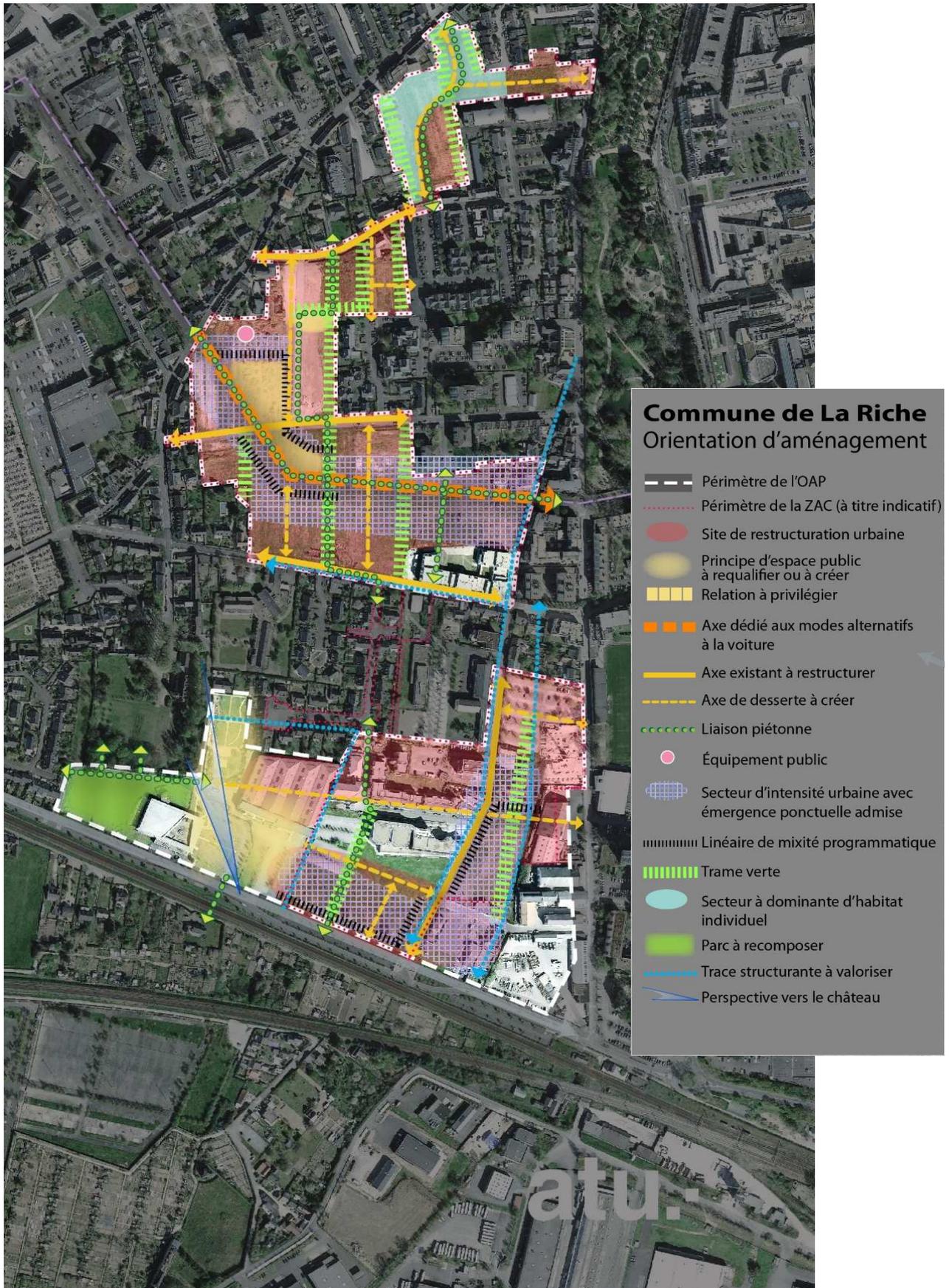
La conception et l'implantation des bâtiments doit permettre de : favoriser l'ensoleillement hivernal des constructions, adapter la compacité de manière à limiter les déperditions et surchauffe tout en favorisant la ventilation naturelle des espaces etc...

D'une manière générale, la conception du bâtiment doit permettre de garantir son confort thermique en été (protection vis-à-vis de l'ensoleillement, dissipation de la chaleur) comme en hiver (ensoleillement, isolation).

Les espaces non bâtis publics ou privés, hors voiries privilégieront la végétalisation ou des revêtements perméables ou semi-perméables afin de favoriser la création d'îlots de fraîcheur, de gérer les eaux pluviales à la parcelle et de favoriser la biodiversité et le sol. La composition des espaces bâtis doit se faire en synergie avec la conception des espaces non bâtis. Les choix paysagers effectués dans les espaces non bâtis doivent ainsi participer du confort d'été et d'hiver des logements (par exemple : création d'ombre sur les logements en été par la plantation d'arbres au feuillage dense ...).

Le quartier sera raccordé au réseau de chaleur métropolitain adossé sur de la biomasse.

LES PRINCIPES GRAPHIQUES



3. L'AVENUE MENDES FRANCE, LA SEQUENCE D'UN PARCOURS ENTRE LES CENTRES DE TOURS ET LA RICHE

Contexte (rappel du rapport de présentation)

La trame viaire entre La Riche et Tours est insuffisante. La rue d'Entraigues est un axe structurant entre la gare de Tours et le jardin Botanique. Elle dessert des fonctions importantes de l'agglomération (gare, hôpital, futur quartier des casernes). Elle est rythmée par plusieurs séquences : les typologies sont denses et mixtes à proximité de la gare. Elles deviennent ensuite domestiques et moins denses entre les rues Sébastopol et Tonnellé. Enfin, la séquence est végétale dans la traversée du Botanique.

Cette séquence végétale se poursuit à La Riche sur un court tronçon ; l'emprise de la voie est de 20 mètres, les hauteurs des logements collectifs sont entre R+3+C et R+4+C. La présence végétale est forte.

À La Riche, l'avenue Mendès France, large, traverse un tissu de bâti ancien patrimonial, composé de maisons de ville hauteurs (R+1+C). Cette séquence est très végétale car l'espace public est composé par des jardins privatifs et des alignements d'arbres. Les murs sont en pierre.

La rue du 11 novembre forme l'axe principal du centre-ville : l'emprise de la voie est large (20 mètres), les hauteurs sont très élevées, les rez-de-chaussée sont commerciaux, l'espace public est minéral.

Objectifs

- Composer une séquence d'un axe urbain d'agglomération allant de la gare de Tours à la place de la mairie de La Riche.
- Prendre en compte la diversité des tissus traversés. Rendre lisible l'identité de la ville de La Riche.
- Composer l'entrée de ville. Mettre en scène l'approche du centre-ville en sollicitant les cinq sens de l'utilisateur.

LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT



Quatre séquences progressives du jardin Botanique au centre-ville

Ces quatre séquences révèlent les caractéristiques des quartiers traversés.

Une partie de l'axe concerne le centre-ville à construire (la Ville contemporaine) qui correspond au quartier du Plessis Botanique. Une autre partie recouvre la ville déjà constituée : la Ville parc, la Ville patrimoniale, le centre-Ville.

Sur l'ensemble du parcours, le végétal sert l'architecture devant laquelle il s'installe et raconte, de la rue Saint-François à la place de la Mairie, l'histoire de la Ville.

La séquence "Ville parc"

Résolument brève, cette séquence entre les rues Saint-François et de la Parmentière introduit la ville. Elle reprend les caractéristiques végétales de l'extrémité Ouest de la rue d'Entraigues lorsque celle-ci longe le parc botanique. Bâtie de part et d'autre, elle devient référente en matière de composition urbaine : Les constructions sont implantées en recul au Nord de la voie pour profiter de l'exposition Sud et permettre l'épanouissement d'espaces extérieurs. Au Nord, les constructions sont implantées à l'alignement afin de pouvoir dégager des espaces verts au Sud.

La séquence "Ville contemporaine"

Elle se divise en deux sous séquences séparées par une placette. Celle-ci est à l'articulation de deux perspectives, deux directions : l'une vers le jardin botanique et la gare de Tours, l'autre vers la mairie de La Riche.

La partie Est de cette séquence contemporaine, de la rue de la Parmentière à la placette, est le prolongement de l'entrée de ville. Par ses rythmes, ses hauteurs, ses alignements et retraits, elle annonce le centre. Elle met, en perspective, un nouvel espace public dans son extrémité Ouest. Ses façades construites expriment la plus faible densité de la rue Mendès France. À l'image de la séquence précédente, les orientations Nord et Sud sont traduites dans l'architecture des rives construites ; implantées en retrait en rive Nord, à l'alignement en rive Sud. Des perméabilités Nord-Sud permettent une alternance entre séquence bâtie et non bâtie et offrent des perspectives sur les quartiers en arrière-plan. Un recul plus important peut être envisagé ponctuellement.

La partie Nord/Ouest, entre la placette et la rue du Plessis donne, déjà, la direction du centre-ville. Plus courte que la précédente, elle en reprend les principes de composition en imprimant ses propres marques. Les modénatures, décors et autres ornements, susceptibles d'anoblir le bâti, trahissent l'approche du centre-ville.

La séquence "Ville patrimoniale"

Protecteur de la morphologie bâtie traversée, l'aménagement de la rue du Plessis à la rue des Hautes Marches répond, sobrement et discrètement aux valeurs d'usages attendues. Cette séquence parle d'hier sans transition avec les séquences voisines. Les contrastes restent visibles. L'aménagement parle de la mémoire du lieu. Les quelques matériaux (traditionnels) apportés augmentent la compréhension de l'espace traversé.

La séquence "Centre-Ville"

C'est la rue du 11 Novembre, à forte valeur ajoutée du point de vue de la diversité des fonctions.

L'aménagement et la composition de cette séquence relèvent du registre des rues de centre-ville et y empruntent ses caractères : noblesse des matériaux, générosité des espaces dédiés aux déplacements doux et aux rencontres, mixité des fonctions, complexité des lieux, richesse des décors, justesse des proportions et des échelles. La Mairie et les différents services publics sont mis en perspective au sein du pôle d'équipement de centralité.

Deux espaces publics marqueurs de vie sociale

La place centrale

Emblématique de la Ville, c'est le lieu de représentation, de la manifestation publique, celui de la rencontre, c'est l'espace républicain, l'agora de tous les larichois.

C'est l'espace de convergence autour duquel gravite l'ensemble des services aux publics...Il est accueillant, convivial, abrité, protégé ... Il expose et met la ville en perspective. Il invite, il donne à voir, il donne envie d'y être ou d'aller vers...

L'hôtel de ville ordonnance l'espace.

Accepté, l'usage automobile (circulation et stationnement) est très apaisé.

Le végétal est au service du lieu ; il l'accompagne en toutes saisons, l'embaume et le magnifie.

La placette

Au centre du quartier nouveau du Plessis Botanique, cet espace public appartient, avant tout aux usagers du quartier.

Il privilégie l'accueil de quelques commerces ou services aux habitants.

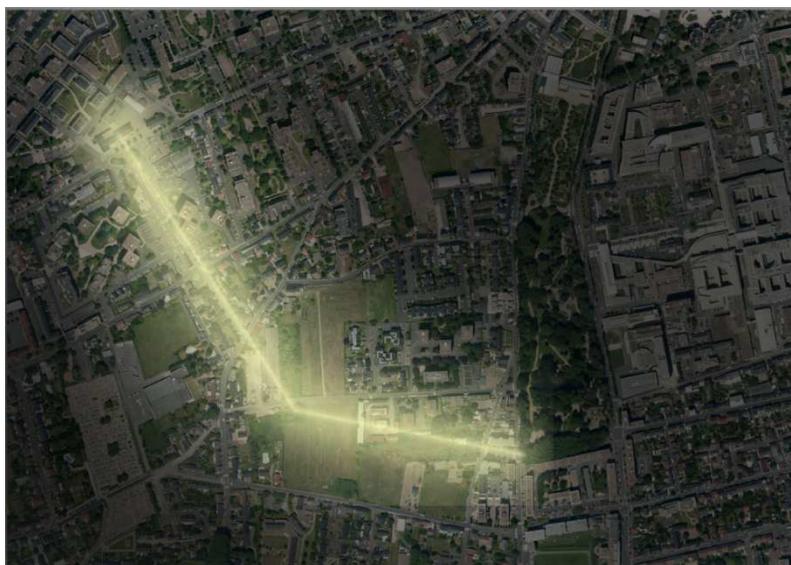
Convivial, chaleureux, il cultive et entretient l'intimité. Il initie à la poésie.

Sa composition est rigoureuse. Ses façades sont rythmées. Ensemble, elles s'accordent, se répondent, s'harmonisent.

Les usages pratiqués sont ceux du quotidien. C'est un espace tolérant ; il accepte tout à la fois qu'on y circule, s'y rencontre, y joue et y stationne. Il offre, en perspective des voies y convergeant, ses plus belles façades bâties.

La végétation confirme son échelle, ses usages et racontent l'histoire.

LES PRINCIPES GRAPHIQUES



4. LA FUTURE ZONE D'ACTIVITES ARTISANALE

Contexte (rappel du rapport de présentation)

Le futur site d'activités artisanales se situe **au croisement de deux voies structurantes de l'Ouest** de la Riche :

- Le long d'un parcours Est/Ouest ; entre Tours et la zone industrielle Saint-Cosme : L'axe Est/Ouest relie Tours et le boulevard périphérique Ouest à la zone industrielle communautaire Saint-Cosme en passant par le site de la Grange David et le pôle d'activités des Montils. Le restaurant des Montils constitue une polarité sur ce parcours. Implanté en retrait de la voie, il est prolongé par un vaste espace public aujourd'hui composé de parkings, peu qualitatif. Au-delà, cet axe dessert la presqu'île de Berthenay. L'ambiance est plus rurale marquée par des ouvertures visuelles.



- Le long de l'axe urbain Nord-Sud, entre Loire et Cher : La future zone d'urbanisation est bordée par l'unique axe Nord/Sud (rue des Montils, rue de la Fuye) entre Loire et Cher. Cet axe a un caractère urbain car il traverse du Nord au Sud : le village du Grand Carroi, le petit pôle d'activités des Montils et le site d'activités de la Grange David. Des jardins familiaux et des poches d'habitat individuel sont encore présents particulièrement à l'Ouest de la voie. Des vues sur les coteaux Nord de la Loire et Sud du Cher, sont présentes le long de cet axe.



Le site est occupé par quelques habitations, des ensembles de jardins potagers, des fonds de jardins ornementaux localement arborés, des espaces herbacés, une culture, et une haie arborée. D'une superficie de 4 ha, il est partiellement bordé par la rue du Pigeonnier au Nord-Ouest, le long de laquelle sont implantés de l'habitat individuel en retrait de la voie d'environ 5 mètres et le pôle d'activités des Montils. Il est traversé par la rue de la Varenne qui permet l'accès à la ZI Saint-Cosme. Celle-ci est composée, ponctuellement par des massifs arborés, par un espace public enherbé de 10 mètres longeant un fossé d'écoulement des eaux pluviales. Le Sud de la rue de la Varenne offre une ambiance très végétale (jardins familiaux, vues lointaines). Un deuxième fossé d'écoulement des eaux pluviales est présent et concerné en partie par l'ER 14 dont l'objectif est l'élargissement du fossé entre la route de Saint- Genouph et le chemin des Patys.

Le site est concerné par le risque inondation : aléa BTF, hors ZDE.

Objectifs

- Proposer une nouvelle offre pour de l'activité artisanale (environ 3 ha)
- Créer une aire d'accueil des gens du voyage
- Faciliter les déplacements doux
- Prendre en compte la présence de l'habitat
- Insérer la future zone d'activité dans le contexte urbain et paysager

LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Développer une façade mixte et urbaine le long de la rue des Montils

- Les nouvelles constructions s'implanteront selon le même alignement que les constructions avoisinantes existantes. La façade principale donnera donc sur la rue des Montils.
- La mixité des fonctions (habitat et artisanat) sera favorisée le long de rue des Montils et de la rue des Pigeonniers
- L'espace public et les abords du carrefour existant entre la rue des Montils et de la rue de la Varenne seront requalifiés.
- Le parking du centre commercial sera restructuré ; une partie des stationnements pourra être mutualisée à l'échelle des deux zones.

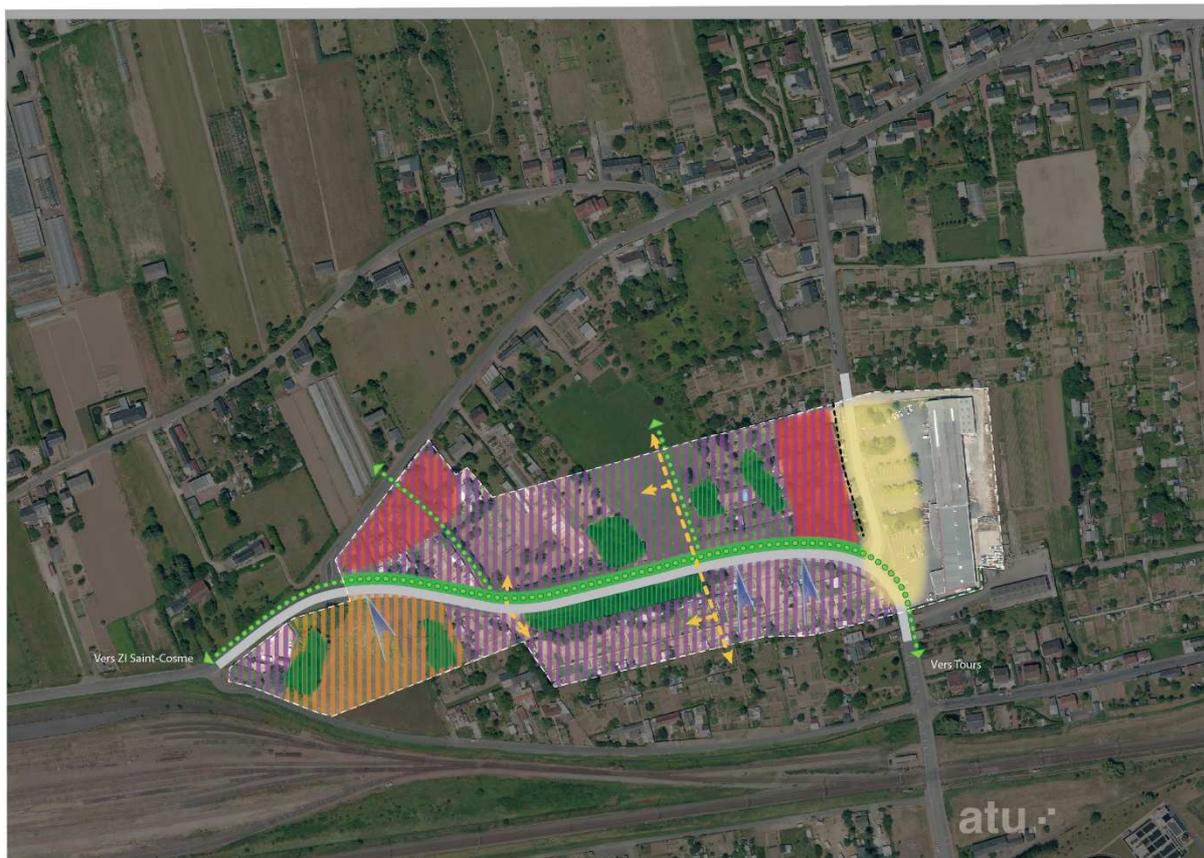
Une séquence ouverte et végétale le long de la rue de la varenne

- La haie arborée et des ensembles arborés seront préservés afin de conserver une ambiance végétale.
- Au Nord de la rue de la Varenne, le recul existant de 10 mètres sera maintenu afin de composer un mail paysager support, de gestion des eaux pluviales et de liaison douce. Les accès aux entreprises pourront se faire depuis une voie de desserte unique à l'exclusion de tout accès direct ;
- Au Sud de la rue de la Varenne, l'implantation des entreprises se fera de manière à maintenir des ouvertures visuelles vers le grand paysage ;
- Afin de limiter l'impact des bâtiments dans le paysage, les hauteurs maximales sont de 10 mètres ;
- L'aire d'accueil des gens du voyage sera aménagée de manière à être "protégée" et "isolée" des nuisances liées aux activités artisanales.

Des déplacements facilités

- Une liaison douce sera aménagée le long de la rue de la Varenne. L'objectif à terme étant de relier la ZI Saint-Cosme à Tours en passant par le pôle d'activités des Montils ;
- Un chemin piétonnier sera créé le long du fossé existant entre la route de Saint-Genouph et le chemin des Patys ;
- Créer des voies de desserte interne permettant de desservir les cœurs d'îlot.

LES PRINCIPES GRAPHIQUES



Commune de La Riche
Orientation d'aménagement

-  Périmètre de l'OAP
-  Secteur à vocation artisanale
-  Principe d'espace public à requalifier
-  Axe existant
-  Axe de desserte à créer
-  Liaison piétonne
-  Boisements à préserver
-  Alignement des bâtiments par rapport à la voie
-  Principe de mail planté avec stationnement
-  Aire d'accueil des gens du voyage
-  Mixité des fonctions sur rue des Montils et chemin Neuf
-  Ouverture visuelle vers le grand paysage