

UR BA NIS ME

1^{ère} édition

avril 2022

Pour un
URBANISME
écologique
et solidaire

Référentiel

VILLE DE
TOURS

LA VILLE DES COURTS CHEMINS

01	Promouvoir une grande diversité de fonctions dans la ville	p.8
02	Rendre tous les services urbains proches et accessibles	p.12
03	Concevoir une ville perméable, dans laquelle on circule aisément	p.16
04	Concevoir un espace public au service du piéton et des mobilités actives	p.20
05	Résorber les discontinuités urbaines, développer les franchissements	p.24

LA VILLE QUI RESPIRE

06	Maîtriser l'emprise bâtie et retrouver de la pleine terre dans les opérations	p.30
07	Promouvoir un urbanisme qui s'appuie sur les qualités des quartiers	p.34
08	Réaliser un espace public ouvert à tous et généreux	p.38

LA VILLE AIMABLE

09	Valoriser les paysages, l'architecture et les ambiances de la ville aimable	p.44
10	Réhabiliter les espaces pauvres, les délaissés et les friches	p.48
11	Associer les mobilités actives et la qualité urbaine	p.52

LA VILLE DE L'ACTION CLIMATIQUE

12	Penser la ville comme un espace dédié au vivant	p.58
13	S'appuyer sur un gradient de nature en ville dans les projets	p.62
14	Faire du cycle de l'eau un fil conducteur dans la ville	p.66
15	Lutter contre les effets du réchauffement climatique	p.70
16	Concevoir une ville économe : intensifier, transformer, réemployer	p.74
17	Agir pour une conception et une utilisation économes de l'énergie	p.78
18	Développer l'emploi des matériaux au service de l'écologie et de la santé	p.82

LA VILLE HABITÉE

19	Développer une ville à taille humaine, au cœur de la métropole	p.88
20	Produire des logements pour tous et à tous les prix	p.92
21	Construire un habitat durable et écologique	p.96

LA VILLE CO-CONSTRUITE

22	Fabriquer la ville ensemble	p.102
----	-----------------------------	-------



© Ville de Tours - F. Lafite

Édito

EMMANUEL DENIS
Maire de la Ville de Tours

CATHY SAVOUREY
Adjointe au Maire
déléguée à l'urbanisme

L'engagement de la France dans l'accord de Paris de 2015 doit conduire les acteurs de l'aménagement et de la fabrique urbaine à prendre leur part pour limiter le réchauffement climatique et atténuer son impact sur notre ville et ses habitants dans les prochaines années. Notre responsabilité collective est grande et nos leviers d'action - pour les acteurs publics comme privés - ne manquent pas.

« Chaque intelligence individuelle naît de la coopération collective de milliards de neurones. Chaque intelligence collective naît de la coopération de nombreux individus. » La sage observation du sociologue et philosophe Edgar Morin sous-tend en tout cas la volonté de la municipalité de Tours de mettre nos compétences et savoir-faire en commun, afin de conjurer les scénarios les plus pessimistes du GIEC, et de ne pas laisser la charge des enjeux de notre temps aux seules générations futures.

La transition écologique reste devant nous et revêt un caractère inexorable. Notre défi collectif n'est pas tant de la décréter que de l'anticiper et de l'accompagner, afin de ne laisser personne sur le bord du chemin et de mobiliser la société toute entière pour que cette transition soit synonyme de progrès humains. La ville de demain devra donc être le reflet d'une société juste, solidaire et soucieuse du bien-être de chacune et chacun. Le meilleur moyen d'y parvenir : l'implication de toutes et tous, la co-construction, la démocratie permanente.

Cette triple ambition écologique, sociale et démocratique guide l'ensemble de l'action municipale de la ville de Tours, ainsi que ses relations avec les acteurs du territoire. C'est ainsi dans un esprit constructif et bienveillant que nous accompagnons l'ensemble des porteurs de projets urbains (bailleurs sociaux, promoteurs, architectes, bureaux d'études, associations, entreprises et bien sûr les particuliers) tout en infléchissant parfois le contenu des projets et en initiant de nouvelles pratiques dans la fabrique urbaine.

À l'issue de la première année du mandat municipal (étés 2020-2021), ces ambitions et cette méthode ont fait l'objet d'une traduction au sein de ce *Référentiel pour un urbanisme écologique et solidaire* qui guidera nos échanges en toute transparence avec les porteurs de projet. Ce document cadre n'a pas vocation à se substituer au Plan local d'urbanisme. Il précise les qualités que nous souhaitons insuffler aux projets publics et privés et les engagements que nous prenons pour les atteindre.

**LA VILLE
DES
COURTS
CHEMINS**

Une ville qui fait de la proximité un axe majeur de développement aussi bien dans les projets neufs que dans les quartiers déjà constitués : veiller à la proximité de l'emploi, des équipements et des services dans tous les quartiers ; rapprocher la nature de tous les habitants ; assurer des parcours directs et attractifs pour les piétons et les cyclistes, offrir des lieux de pause et de rencontre. La ville des courts chemins est un croisement entre la mixité sociale et la mixité fonctionnelle : quels que soient sa condition sociale, son âge et sa composition familiale, chacun doit pouvoir « habiter » tous les quartiers.



01

PROMOUVOIR UNE GRANDE DIVERSITÉ DE FONCTIONS DANS LA VILLE

NOS PRINCIPES

Promouvoir des quartiers multifonctionnels

Favoriser la mixité fonctionnelle en maintenant du commerce de proximité, des activités artisanales et tertiaires, des services publics, des équipements et des espaces naturels ou végétalisés dans tous les quartiers.

Penser les projets avec leur environnement

Créer des complémentarités entre les espaces urbains et leurs fonctions afin de favoriser la vie de quartier et les équilibres dans la ville (fonctions, usages, occupations, etc.).

Conserver de l'emploi dans la ville

Éviter de faire de Tours une ville avec une fonction résidentielle exclusive. La ville doit rester active et préserver les entreprises et les emplois sur son territoire : commerces, services, artisanat, industries.

Utiliser l'urbanisme transitoire pour diversifier les usages

Investir les bâtiments vacants avec un urbanisme transitoire permettant l'introduction de mixité fonctionnelle ponctuelle et/ou éphémère à caractère modulable, étant entendu que la ville mixte est une ville souple qui s'adapte à l'évolution rapide des pratiques (*coworking*, boutiques éphémères, numérique, etc.).

Idée force

Mixité fonctionnelle

À la différence du « zonage » pratiqué en urbanisme depuis la fin de la Seconde Guerre mondiale et qui consiste à attribuer à des secteurs des fonctions bien définies (zone d'habitat, zone d'activité, etc.), la mixité fonctionnelle repose sur cette idée que la ville, en particulier lorsqu'elle est dense, doit concentrer une multitude de fonctions qui ont trait à tous les aspects de la vie urbaine : habiter, travailler, se promener, consommer, se soigner et se cultiver. Cette mixité peut être envisagée aussi bien à l'échelle d'un bâtiment, qu'à l'échelle d'un îlot ou d'un quartier.

NOS ENGAGEMENTS

1

Les projets monofonctionnels : c'est fini

Ne plus autoriser de projets importants qui ne présentent qu'une seule fonction : aussi bien en surface qu'en volume, les programmes doivent intégrer des destinations variées répondant aux besoins de la population. Par ailleurs, il est nécessaire d'introduire la notion de temporalité dans la conception des bâtiments : durabilité, réversibilité et modularité. Cette diversité programmatique devra impérativement être étudiée pour les opérations de logements de plus de 2 000 m² de surface de plancher.

2

Penser les projets avec l'existant et le « déjà-là » pour privilégier une ville « aimable »

Ne plus concevoir de nouveaux programmes « hors-sol » mais penser tout nouveau projet dans son interaction avec les quartiers existants et déjà constitués, les populations et les usages présents. Ceci implique de : vérifier la capacité des équipements et des voiries à répondre aux besoins des populations déjà là autant que celles à venir ; ne pas déstabiliser les commerces et les activités déjà présentes ; concevoir les nouveaux bâtiments dans le respect des formes urbaines existantes et de la mémoire des lieux.

3

Réintroduire des locaux d'activité dans la ville

Les opérations neuves, surtout si elles présentent une certaine densité, doivent intégrer des locaux dans leur programme en favorisant à la fois le commerce de proximité, les services, l'artisanat et les locaux associatifs et culturels. La réponse doit être inventive et s'écarter du systématisme de l'activité en rez-de-chaussée. L'objectif est de favoriser l'emploi dans la ville.

4

Utiliser les friches pour introduire des fonctions nouvelles et intensifier les usages de la ville

Les bâtiments vacants ou les friches temporaires doivent accueillir des fonctions éphémères (logements d'urgence, locaux associatifs, ateliers artisanaux ou artistiques, espaces de stockage, boutiques éphémères) afin de favoriser la diversité et l'adaptabilité des usages. Ils pourront aussi faire l'objet de déconstructions et de renaturations dans l'attente d'un avenir plus lointain à définir.

TOURS DEMAIN

01
PROMOUVOIR UNE GRANDE
DIVERSITÉ DE FONCTIONS
DANS LA VILLE



© Fred Romero

Les grands voisins. Paris.

LA VILLE DES COURTS CHEMINS _____



02

RENDRE TOUS LES SERVICES URBAINS PROCHES ET ACCESSIBLES

NOS PRINCIPES

Bâtir une ville autour des cœurs de quartier dynamiques et attractifs

Renforcer les cœurs de quartier existants en maintenant les commerces, les services et les équipements, et en introduisant de nouveaux usages favorisant la mixité, le vivre-ensemble et une certaine vie de quartier (emploi, nature, espaces communs, etc.).

Penser la ville dans ses différentes temporalités

Penser les usages des cœurs de quartier dans la temporalité (la ville du dimanche, du lundi, du mercredi, du matin, du soir et de la nuit) et adapter les aménagements ou fonctions en conséquence.

Penser la desserte et l'accessibilité de ces centres de vie

Mieux desservir ces cœurs de quartier et assurer leur accessibilité pour tous, aussi bien par les chemins qui y conduisent naturellement que par le traitement des espaces publics.

Idée force

Chrono-urbanisme

C'est François Ascher, urbaniste et sociologue, qui en donne cette définition : « les pouvoirs publics locaux doivent intégrer la dimension temporelle dans l'aménagement urbain. La ville est combinaison de lieux, de mouvements et de temps. Concevoir, réaliser et gérer les villes exige donc la prise en compte simultanée du cadre bâti, des flux et des emplois du temps ». La ville des courts chemins ne parle pas que d'espace, mais aussi de temps : une ville qui respecte les temporalités de chacun et intègre cette dimension dans la conception des espaces publics et privés, dans les usages.

NOS ENGAGEMENTS

1

Veiller à ce que chacun ait accès à un commerce de proximité

Par le développement du réseau de transport urbain ou les cheminements doux et voies cyclables, veiller à ce que chaque habitant ait accès à un commerce de proximité à moins de 15 minutes à pied de chez lui ou 5 minutes à vélo.

2

Utiliser le projet urbain pour renforcer l'attractivité des quartiers

Chaque projet doit contribuer à renforcer les centralités des quartiers dans leurs identités et leurs caractéristiques, en favorisant la concentration ou la complémentarité des commerces de proximité et des services, en évitant l'éclatement ou la dispersion des lieux de vie.

3

Requalifier les espaces publics de cœur de quartier

Par l'intervention sur l'espace public et la trame végétale, donner une identité forte aux centralités de quartier qui favorise une pratique agréable de ces espaces par les habitants et permet une lecture facile de ces lieux de rencontre et de sociabilité.

4

« Sanctuariser » des commerces de proximité

Utiliser le plan local d'urbanisme et la foncière commerces, qui sera prochainement créée, pour limiter le changement de destination de certains locaux d'activités et commerciaux dans les espaces stratégiques.

TOURS DEMAIN

02
RENDRE TOUS
LES SERVICES URBAINS
PROCHES ET ACCESSIBLES



© Ville de Tours - F. Lafite

Commerce de proximité, rue de la Fuye. Tours.



03

CONCEVOIR UNE VILLE PERMÉABLE, DANS LAQUELLE ON CIRCULE AISÉMENT

NOS PRINCIPES

Dimensionner les îlots des projets à l'échelle du piéton

Travailler au développement d'un maillage viaire fin des îlots pour que ceux-ci soient des ensembles intégrés dans un tissu urbain aéré et qu'ils soient connectés à l'ensemble de la trame viaire de la ville existante.

Favoriser les déplacements piétons et cyclistes dans les projets urbains

Favoriser le développement d'un maillage exclusivement dédié aux modes de déplacement actifs, à l'échelle du piéton, favorisant les courts chemins et développant un vocabulaire d'aménagement spécifique.

Encourager le recyclage des îlots mal dimensionnés

Reconfigurer certains îlots pour leur donner une taille qui réponde davantage à l'échelle humaine, en réintroduisant des cheminements ou en redécoupant les opérations.

Intégrer des cheminements nouveaux au sein des îlots existants

La dimension de certains îlots résidentiels contraint les déplacements piétons. Ils doivent faire l'objet d'un maillage de circulations douces.

Idée force

Perméabilité des îlots

Dans les écoquartiers, il ne doit pas y avoir plus de 150 mètres entre deux rues. C'est cette « perméabilité » du tracé des rues qui doit être promue pour faciliter la circulation des piétons et des cyclistes, et l'accès aux transports en commun. Un îlot perméable est un îlot urbain (ensemble de parcelles délimitées par des rues) à l'intérieur duquel on trouve des venelles ou des chemins piétons qui permettent de traverser l'îlot sans avoir à en faire le tour. Le chemin le plus court est toujours celui qui est emprunté.

NOS ENGAGEMENTS

1

Engager une réflexion sur le dimensionnement des projets

L'échelle des projets doit être déterminée par plusieurs indicateurs : dimension des îlots existants, dimension du bâti, appropriation des voies empruntées, etc. Tout cela doit conduire à attribuer à chaque quartier une échelle humaine acceptable qui doit être reprise dans les projets, celle-ci concerne aussi bien la taille des îlots, l'épaisseur du bâti que les espaces publics.

2

Ne plus accepter de projets fermés sur eux-mêmes

Ne plus laisser des îlots entiers s'urbaniser sans ouverture sur la ville existante et sans cheminements et espaces publics.

3

Privilégier des tailles réduites de copropriétés

Cette approche est essentielle pour ne pas obérer l'avenir et favoriser les renouvellements urbains futurs. Ainsi, les opérations devront se développer sur des parcelles de taille raisonnable.

4

Créer des venelles piétonnes dans les îlots enclavés ou trop importants

Profiter de projets de renouvellement urbain pour redécouper certains îlots importants en y introduisant des circulations piétonnes et des voies cyclables permettant de relier les différentes parties de la ville entre elles.

TOURS DEMAIN



Espace public / Venelle imaginée dans le programme Gelco. Tours nord.

03
CONCEVOIR UNE VILLE
PERMÉABLE, DANS LAQUELLE
ON CIRCULE AISÉMENT

LA VILLE DES COURTS CHEMINS _____

© DR



04

CONCEVOIR UN ESPACE PUBLIC AU SERVICE DU PIÉTON ET DES MOBILITÉS ACTIVES

NOS PRINCIPES

Repenser la place du piéton dans l'espace public de la ville

Repenser la mobilité des piétons comme un parcours et des pauses dans un environnement urbain aimable et à une échelle raisonnable (signalisation, mobilier urbain, végétalisation, intermodalité avec les transports en commun et le vélo).

Partager l'espace public et offrir une qualité des usages à chacun

Concevoir un espace public dans lequel peuvent cohabiter tous les modes de déplacement actifs (piétons, cyclistes, trottinettes, etc.).

Concevoir un plan de mobilités pour les modes actifs

Proposer un plan de mobilités urbaines desservant l'ensemble des quartiers et favorisant les chemins les plus courts entre les différents quartiers et à l'intérieur de chaque quartier.

Favoriser les déplacements piétons et cyclistes dans la ville

Hiérarchiser les espaces dédiés aux mobilités actives et promouvoir la création d'un réseau « express vélo » et de voies douces structurantes qui organisent la ville et la vie de proximité.

Idée force

Mobilités actives

Les mobilités actives correspondent aux modes de déplacement faisant usage de l'énergie humaine et ne recourant pas directement aux déplacements motorisés : marche, vélo, vélo à assistance électrique, roller, trottinette, etc. Elles peuvent se combiner en intermodalité avec les modes de transport collectifs ou partagés, ou encore avec la voiture individuelle.

Source : CEREMA

NOS ENGAGEMENTS

1

Réaliser des espaces publics aimables et sensoriels pour les piétons

Utiliser dans l'espace public des matériaux simples, qualitatifs, antidérapants. Bien dimensionner les trottoirs, travailler les couleurs, l'ombrage et les odeurs. Penser aux pauses nécessaires en installant des bancs ou des assises à des rythmes réguliers.

2

Limiter l'impact de l'automobile dans les rues commerçantes et les zones résidentielles

Repenser la place de l'automobile dans les espaces comportant de nombreux commerces de proximité afin de favoriser les aires piétonnes ou les pistes cyclables, et promouvoir une pratique plus douce et plus qualitative de ces espaces. Une attention particulière sera également portée sur l'apaisement de la circulation automobile dans les quartiers résidentiels et aux abords des écoles.

3

Inscrire les projets dans un réseau de mobilités actives

Favoriser les opérations d'urbanisme privées ou publiques qui contribuent au réseau de mobilités actives, en prolongeant des cheminements piétons, en complétant des pistes cyclables ou en préfigurant les réseaux projetés par la collectivité, en développant l'autopartage, en créant des stationnements vélos qualitatifs, des trottoirs larges et du mobilier urbain de qualité facilitant la cohabitation des différents modes de déplacement.

4

Mettre en place un réseau cyclable transitoire

Préfiguration d'un réseau pérenne et fortement développé à l'échelle de la métropole, le réseau transitoire cyclable permet de mieux relier les quartiers entre eux et de favoriser les déplacements à vélo pour parcourir la ville, en toute sécurité.

TOURS DEMAIN



Le Jardin des Prébendes. Tours centre.

04

CONCEVOIR UN ESPACE PUBLIC
AU SERVICE DU PIÉTON
ET DES MOBILITÉS ACTIVES

LA VILLE DES COURTS CHEMINS _____

© Ville de Tours - F. Lafitte



© Ville de Tours - V. Liorit

05

RÉSORBER LES DISCONTINUITÉS URBAINES, DÉVELOPPER LES FRANCHISSEMENTS

NOS PRINCIPES

Casser les ruptures urbaines avec de nouveaux franchissements

Identifier les ruptures urbaines (infrastructures, éléments naturels, etc.) et proposer des franchissements qui participent de la vie de quartier, des liaisons inter-quartiers et de la proximité vivante (accès aux commerces, aux services, aux lieux de sociabilité).

Concevoir des franchissements utiles et beaux

Travailler à la nature des franchissements (matière, forme, usage), au paysage infrastructurel qu'ils proposeront et à leur adéquation avec l'environnement.

Requalifier les discontinuités, ruptures et limites infrastructurelles

Pour les intégrer pleinement à l'environnement urbain. Elles doivent ainsi contribuer à des continuités écologiques ou fonctionnelles.

Idée force

Franchissement

Un franchissement désigne dans sa définition première l'action de franchir, c'est-à-dire l'acte de passer par-dessus un obstacle. En urbanisme, le franchissement implique donc de surmonter un obstacle infrastructurel ou naturel pour améliorer une fonctionnalité (un déplacement, des liaisons). Au-delà de l'action de relier, le franchissement peut permettre de nouveaux usages (belvédère, pause...) et favorise les échanges. Relier physiquement deux quartiers séparés par une voie de chemin de fer permet à la fois de se déplacer plus aisément d'un quartier à l'autre, mais également de faire se rencontrer deux ambiances, deux populations, de mélanger les fonctions. Le franchissement est donc un acte physique et sociétal.

NOS ENGAGEMENTS

1

Réaliser des passerelles piétons/vélos pour relier les quartiers entre eux

Étudier la possibilité de réaliser des passerelles pour franchir des ruptures urbaines comme les voies de chemin de fer, le boulevard Abel-Gance ou les rivières. Établir des liens entre l'université et l'île Simon, organiser une connexion entre le quartier Febvotte et le Cher en franchissant les voies de chemin de fer, etc.

2

Inscrire les projets dans une valorisation des continuités vertes

Les opérations d'aménagement doivent contribuer à valoriser les continuités écologiques et ne pas créer de ruptures ou discontinuités.

3

Requalifier les abords de l'autoroute A10 dans sa traversée urbaine

Poursuivre les échanges avec Cofiroute pour restructurer les abords de l'autoroute et mieux exploiter les délaissés pour réintroduire une trame végétale et une certaine qualité dans les espaces publics.

TOURS DEMAIN

Passerelle piétons et cycles entre Elancourt et Plaisir. Yvelines.



© Nicolas Duprey - CD 78

05

RÉSORBER LES DISCONTINUITÉS
URBAINES, DÉVELOPPER
LES FRANCHISSEMENTS

LA VILLE DES COURTS CHEMINS _____

LA VILLE QUI RESPIRE

Prévenir les maladies physiques et psychiques plutôt que devoir les guérir, créer un cadre de vie sain et serein, tels sont les enjeux de la ville qui respire. Une ville qui ménage ses voisins et l'existant, qui retrouve son sol, qui favorise le rapport entre une identité formelle et des usages, la trame végétale dans la diversité de ses formes.



06

MAÎTRISER L'EMPRISE BÂTIE ET RETROUVER DE LA PLEINE TERRE DANS LES OPÉRATIONS

NOS PRINCIPES

06

MAÎTRISER L'EMPRISE BÂTIE
ET RETROUVER DE LA PLEINE
TERRE DANS LES OPÉRATIONS

Concevoir la ville à partir des « vides » et réguler les « pleins »

Penser des projets d'urbanisme équilibrés qui accordent autant d'importance aux vides qu'aux pleins, aux espaces urbanisés qu'aux espaces libres porteurs des équilibres environnementaux. Une réflexion sera également engagée sur les usages des espaces non bâtis.

S'appuyer sur l'échelle du piéton pour dimensionner l'espace libre

Prendre pour unité de mesure le piéton, ceci nécessite de s'interroger sur le rapport d'échelle entre le piéton et le bâti et de créer des seuils de transition sûrs, paysagers et agréables, entre l'espace privé et l'espace public : espaces d'accueil, courettes, jardinets, recul des bâtiments, etc.

Retrouver un rapport à la terre dans les projets d'urbanisme

Favoriser la pleine terre comme réservoir potentiel de biodiversité et comme niche écologique de la vie dans les sols.

Maintenir et réintroduire richesse et diversité dans les espaces non bâtis

Penser le vide, non pas comme un espace qui ne serait pas investi, mais comme un plein qui ne serait pas rempli par une construction. Cela renvoie à la question des usages et de la qualité des vides.

Idée force

Pleine terre

Un espace est considéré comme de pleine terre lorsque les éléments techniques implantés en sous-sol ne portent pas atteinte à l'écoulement naturel des eaux de pluie dans les éventuelles nappes phréatiques et au développement d'une biodiversité naturelle dans le sol. Les réseaux divers, canalisations ou rails, n'entravent pas cette notion de pleine terre tandis que les locaux bâtis en sous-sol, quelle que soit leur profondeur et malgré la présence d'un substrat de terre en surface, empêchent la qualification de l'espace comme étant de pleine terre.

LA VILLE QUI RESPIRE

NOS ENGAGEMENTS

1

Repenser l'emprise au sol appliquée à chaque parcelle

Veiller à un équilibre entre espaces bâtis et non bâtis pour définir une densité perçue acceptable à l'échelle du piéton.

2

Introduire un coefficient de pleine terre dans les nouveaux projets

La règle de coefficient de pleine terre dans le plan local d'urbanisme sera revue à la hausse par la Ville pour tendre vers 30 %. Tout nouveau projet devra intégrer de la pleine terre (infiltration naturelle de l'eau et développement de la biodiversité dans les sols).

3

Avant tout nouveau projet, faire un inventaire de la faune et de la flore existantes

Concevoir les projets en intégrant tout ou partie de cet inventaire comme un invariant à protéger et à mettre en valeur. L'intervention d'un ingénieur écologue et d'un paysagiste sera fortement encouragée pour tous les projets.

4

Réaliser un vaste « plan nature en ville » sur l'espace public et privé

Lancer un vaste plan de replantation pour recréer des lieux de biodiversité, en redonnant aux citoyens le rythme des saisons, en recréant des paysages et en limitant les vis-à-vis. Le plan investit aussi bien les espaces publics que les parcelles privées, chacun prenant part à la renaturation de la ville.

TOURS DEMAIN



La nature en ville Place Picou. Tours centre.

© Ville de Tours - F. Lafite

06

MAÎTRISER L'EMPRISE BÂTIE
ET RETROUVER DE LA PLEINE
TERRE DANS LES OPÉRATIONS

LA VILLE QUI RESPIRE _____



07

PROMOUVOIR UN URBANISME QUI S'APPUIE SUR LES QUALITÉS DES QUARTIERS

NOS PRINCIPES

Connaitre les caractéristiques des différents quartiers de Tours

Bien identifier les spécificités de chaque quartier dans l'espace urbain et mettre en œuvre les outils pour mieux les accompagner dans une évolution respectueuse de leur identité.

Limiter l'urbanisme de « catalogue » au profit d'une approche « locale »

Promouvoir un urbanisme porteur d'une identité singulière et s'attachant à faire de la trame végétale et de l'équilibre entre les pleins et les vides, la matrice première de la qualité urbaine.

Faire du cœur d'îlot végétal un principe de conception urbaine

S'attacher autant à la qualité de l'espace urbain et des édifices qu'à la qualité de la trame végétale, et en particulier des cœurs d'îlot.

Idée force

Identité de quartier

Chaque quartier repose sur une histoire qui lui est propre. Cette histoire explique souvent son implantation, sa forme, son paysage, mais aussi sa population, ses commerces ou ses équipements. Si cette histoire est mouvante et que les quartiers changent constamment, il n'en reste pas moins qu'une certaine trace de ce qui compose l'identité de ces ensembles urbains persiste et doit pouvoir servir de fil conducteur aux interventions urbaines dans ces espaces.

NOS ENGAGEMENTS

1

Prendre en compte l'histoire et la morphologie des quartiers

La Ville poursuit le travail initié par les archives municipales qui réalisent des fascicules sur l'histoire et la morphologie des différents quartiers de Tours. Les porteurs de projet doivent prendre connaissance de ce travail et s'en nourrir pour concevoir leurs opérations. C'est l'essence même de la ville aimable.

2

Les opérateurs doivent démontrer l'ancrage local des projets

Dans les volumes proposés, le choix des matériaux, le traitement des espaces extérieurs, et notamment le choix des essences végétales, tous les projets (petits ou grands) doivent concourir à valoriser ou créer les identités des quartiers.

3

Systématiser la présence des cœurs d'îlot végétalisés dans les projets

Protéger strictement tous les cœurs d'îlot végétal existants et recréer des cœurs d'îlot à l'occasion de nouveaux projets dans les quartiers qui en seraient dépourvus.

TOURS DEMAIN

Immeuble récent qui se fond dans l'architecture historique de la rue. Tours.



© Ville de Tours - F. Laiffe



© citedeselectriciens

Réhabilitation de la Cité des Électriciens en écoquartier et lieu culturel. Bruay-la-Buissière.

07

PROMOUVOIR UN URBANISME
QUI S'APPUIE SUR LES
QUALITÉS DES QUARTIERS

LA VILLE QUI RESPIRE _____



08

RÉALISER UN ESPACE PUBLIC OUVERT À TOUS ET GÉNÉREUX

NOS PRINCIPES

Penser l'espace public comme colonne vertébrale des grands projets

Faire de l'espace public un enjeu dans l'équilibre entre l'espace bâti et les espaces de respiration de la ville.

Concevoir l'espace public comme un lieu d'appropriation, de repos et d'usage, accessible à tous, qui valorise l'art et la culture

Promouvoir un espace public de qualité, garantissant une certaine forme de sérénité et ouvert à tous les publics pour flâner, se poser, se reposer et découvrir des œuvres artistiques.

Promouvoir un espace public à l'échelle du piéton

Concevoir un espace public bien dimensionné, à l'échelle du piéton et en dialogue avec la trame bâtie et les espaces privés. Ces espaces doivent être hospitaliers et permettre un ancrage du piéton.

Utiliser l'espace libre pour favoriser tous les modes de déplacement

Favoriser l'ensemble des mobilités, c'est aussi créer du stationnement pour tous les modes de transport, avec une attention particulière dans les secteurs contraints.

Idée force

Espace public « pour tous »

L'espace public est par définition accessible à toute:s et doit être le lieu d'expression de toute:s. Il ne s'adresse cependant pas toujours à tout le monde dans ses aménagements. Promouvoir un espace public pour tous, c'est s'assurer que tout le monde trouve dans les aménagements, le mobilier et les équipements, de quoi satisfaire ses besoins et ne pas entraver sa mobilité. Cela concerne aussi bien l'accessibilité (poussettes, personnes à mobilité réduite), le stationnement ou les circulations qui doivent permettre à tous les modes de coexister sans nécessairement avoir « son couloir », mais également la possibilité de faire des pauses et de se rencontrer.

NOS ENGAGEMENTS

1

Ne plus accepter d'opérations d'aménagement sans espace public

L'espace public doit conduire à améliorer la qualité de tous les projets, en particulier ceux qui présentent une certaine importance (taille du programme ou superficie). Les îlots fermés et les espaces uniquement privatifs doivent être réduits au profit d'une ville ouverte à tous et d'espaces publics de qualité bénéficiant à l'environnement urbain dans lequel les projets s'insèrent.

2

Promouvoir le « 1% goudron » dans les opérations

Consacrer 1 % des investissements sur l'espace public à des actions ou des œuvres culturelles.

3

Réaliser le « plan nature en ville » en interface du schéma de circulation

La Ville réfléchit à l'amélioration de la qualité des espaces publics en même temps qu'elle repense les circulations de manière à concevoir des espaces publics qui participent à la fois de l'embellissement de la ville et d'une meilleure circulation dans celle-ci.

4

Développer des offres de stationnement pour tous

Favoriser l'implantation d'espaces de stationnements sécurisés pour les vélos, y compris les vélos-cargos ou les triporteurs, mais également pour les trottinettes et les voitures électriques. Mieux répartir l'offre existante vis-à-vis de l'automobile.

TOURS DEMAIN

08
RÉALISER UN ESPACE
PUBLIC OUVERT
À TOUS ET GÉNÉREUX

Parking pour vélos-cargos. Strasbourg.



© Eurometropole of Strasbourg



© Del Rio Bani

Plaza Superilla. Barcelone.

LA VILLE QUI RESPIRE _____

**LA
VILLE
AIMABLE**

Ville de l'axe ligérien inscrit au patrimoine mondial, réputée pour sa douceur, son architecture, sa silhouette et son insertion dans son site géographique, mérite que ses vues, ses formes urbaines et son architecture soient protégés et mis en valeur. Une ville aimable, c'est une ville qui fait projet avec son paysage et sa géographie, qui porte un discours sur le déjà-là et l'esthétique. Elle porte un soin à l'apparence de ses espaces publics au service des mobilités actives.



© Ville de Tours - V. Liorit

09

VALORISER LES PAYSAGES, L'ARCHITECTURE ET LES AMBIANCES DE LA VILLE AIMABLE

NOS PRINCIPES

Penser un espace public fonctionnel, mais surtout de qualité

Repenser la qualité de l'espace urbain au service de la pratique de la ville pour tous.

Veiller à la qualité et à l'esthétique des nouvelles constructions

Travailler l'aspect architectural des constructions et des matériaux employés pour promouvoir une certaine qualité urbaine, démonstratrice des enjeux écologiques de la ville. Encourager la créativité architecturale.

Penser un design urbain au service de l'identité de la ville

Engager un travail sur le mobilier urbain et les massifs végétaux pour réécrire une nouvelle identité de la ville ligérienne, plus proche des enjeux écologiques et plus en adéquation avec les usages, les temporalités et le confort des différents usagers de l'espace public.

Favoriser la poésie et le sensoriel dans l'approche des espaces

Stimuler les sens, évoquer et convoquer des imaginaires de douceur et de poésie dans la conception des espaces.

Idée force

L'élégance pour tous

L'élégance n'est pas qu'une affaire de « beau ». La notion de « beau » renvoie au sentiment d'esthétique (apprécié ou non). En résumé, une ville élégante serait une ville qui ne laisse pas indifférent et qui suscite des émotions positives. L'élégance est souvent associée à l'utile, à la qualité et à la pérennité. Une ville élégante se doit donc de proposer des aménagements et des projets qui abordent autant l'approche esthétique que la solidité des matériaux et leur utilité pour les usages quotidiens.

NOS ENGAGEMENTS

1

Mettre en œuvre le « plan nature en ville » pour une ville plus paysagée

Le plan nature en ville est une feuille de route ambitieuse qui vise à restaurer et enrichir le patrimoine naturel de Tours, autrefois jardin de la France. Ce plan doit redonner toute sa place aux arbres, aux parcs et jardins, aux potagers, en allant au-delà du verdissement : protéger et enrichir la biodiversité, garantir la diversité des espèces animales et végétales et les relations qu'elles entretiennent entre elles.

2

Réaliser des espaces publics de qualité dans tous les quartiers

La qualité, notamment celle des matériaux employés dans le réaménagement des espaces publics ne doit pas être limitée au seul centre-ville, mais doit concerner tous les quartiers, en conservant l'idée d'une identité propre à chacun d'eux.

3

Favoriser la création architecturale

S'engager dans l'architecture bioclimatique doit être aussi synonyme d'innovations et de créativité. La Ville souhaite fortement encourager la créativité architecturale.

4

Un architecte-urbaniste conseil au service des projets

Tous les projets urbains à enjeux seront suivis par le regard avisé d'un architecte-urbaniste conseil pour garantir une cohérence architecturale et urbaine des projets, et porter une vision sur la qualité de la production.

5

Promouvoir le « 1% béton » dans les opérations immobilières

Consacrer 1% du montant total des constructions à des actions ou à des œuvres culturelles *in situ* pour favoriser l'accès à tous à la culture.

TOURS DEMAIN

Réunion de travail avec les architectes, les promoteurs et la ville de Tours en 2021.



© Benoit Turquois



© Jeroen Broeckx

Une « rue jardin ». Anvers.

09

VALORISER LES PAYSAGES,
L'ARCHITECTURE ET LES
AMBIANCES DE LA VILLE AIMABLE

LA VILLE AIMABLE _____



© Ville de Tours - F. Lafite

10

RÉHABILITER LES ESPACES PAUVRES, LES DÉLAISSÉS ET LES FRICHES

NOS PRINCIPES

Investir par le projet les espaces pauvres

Faire des espaces pauvres des lieux de vie et du vivant (plantations, usages éphémères, requalifications, etc.).

Réinvestir les friches en conservant la mémoire des lieux

Requalifier les friches industrielles en réutilisant l'existant et en exploitant leurs qualités naturelles lorsque la nature les a réinvesties.

Investir les délaissés et les réintégrer dans le projet paysager de la Ville

Traiter les ruptures, les fractures urbaines et les délaissés d'infrastructures comme des lieux possibles pour l'introduction d'une trame verte urbaine de qualité qui contribue au projet paysager de la Ville.

Éviter les projets d'aménagement générant trop de délaissés

Chaque projet d'aménagement doit prendre la mesure de la valeur des sols et concevoir les infrastructures (voie de desserte, entrée d'opération, etc.) comme un espace à valoriser, tant pour le végétal que pour l'animal (circulation des animaux).

Idée force

Espaces pauvres

Les espaces pauvres dans l'espace urbain sont des espaces dépourvus de richesses à la fois écologiques (biodiversité), fonctionnelles, d'usages, etc. Ils peuvent être bâtis ou non, toujours en fonction ou non, leur caractère « pauvre » étant conditionné par un gradient de richesse déterminé objectivement (présence d'un réservoir de biodiversité par exemple) ou par le vécu (appropriation par les habitants d'un lieu). Les espaces pauvres ont pour vocation d'évoluer, l'objectif étant d'y réintroduire davantage de richesses.

NOS ENGAGEMENTS

1

S'appuyer sur les habitants et les associations pour identifier les espaces délaissés

Réaliser un travail d'identification des espaces pauvres, de la nature de leur déficit et de leviers d'actions possibles pour les enrichir (tant sur les usages que sur la renaturation des espaces massivement artificialisés).

2

Concevoir un volet « espace résiduel » dans le plan nature en ville

Entreprendre dans le cadre du plan nature en ville un travail de structure paysagère forte autour des délaissés infrastructurels : replantation, enrichissement de la palette végétale, désimperméabilisation de certains espaces, etc. Redessiner le paysage non perceptible pour en faire un projet fort de la Ville.

3

Poursuivre et intensifier l'opération « À fleur de trottoir »

Permettre à chaque citoyen, avec un accompagnement personnalisé des services de la Ville, de réinvestir les trottoirs avec des plantations variées participant de la biodiversité en ville et de la richesse de la palette végétale.

TOURS DEMAIN



Jardins familiaux Febvotte, rue du Chemin-de-fer. Tours.

© Ville de Tours - V. Llorit

10
RÉHABILITER LES
ESPACES PAUVRES,
LES DÉLAISSÉS ET LES FRICHES

LA VILLE AIMABLE _____



11

ASSOCIER LES MOBILITÉS ACTIVES ET LA QUALITÉ URBAINE

NOS PRINCIPES

Travailler un mobilier urbain de qualité

Penser le mobilier urbain comme promoteur d'une certaine identité de la ville et de tous les quartiers : faire du design urbain et sensoriel une marque de fabrique et un gage de qualité pour les espaces publics.

Faire de l'hospitalité des espaces un préalable aux aménagements

Au-delà de la ville apaisée pour les piétons, faire de l'espace public un lieu où l'on prend plaisir à s'arrêter, à admirer, à inventer des pratiques.

Mieux associer les notions de flux et d'esthétique

Travailler un espace public qui gère les flux sans omettre d'intégrer aux projets de transport une réflexion sur l'esthétique, les couleurs et les matériaux, comme cela fut le cas pour la première ligne de tramway.

Idée force

Design urbain

Le design urbain est une discipline qui s'occupe de l'aspect et de la mise en forme des fonctionnalités des espaces urbains. Plus précisément, il s'agit de concevoir tout le « matériel » qui occupe l'espace public afin que celui-ci s'accommode au mieux des besoins fonctionnels, des usages et des pratiques de l'humain. La discipline repose ainsi sur une approche plurielle qui s'attache à la fois à assurer la fonctionnalité du mobilier urbain, tout en lui donnant une âme et une « personnalité » qui garantit la meilleure cohabitation entre les urbains et leur milieu. C'est l'approche sensorielle et culturelle qui caractérise le plus le design urbain.

NOS ENGAGEMENTS

1

Concevoir des ambiances qui favorisent le bien-être

Pour toucher l'esprit comme les sens, les ambiances forment un alphabet à explorer à chaque projet : lumières, ombres portées, graphismes, textures, parfums, couleurs, matériaux, strates, horizons, harmonies, charmes, contrastes, silhouettes arrondies, horizontales, élancées, remontées, ports légers, compacts, aérés, transparences, opacités, fraîcheur, traces, sonorités, chants, micro-observations spontanées du vivant, proportions conciliant les échelles urbaines et humaines, perceptions d'éléments d'histoire, d'architecture, d'art, de culture...

2

Travailler des cheminements doux agréables et dynamiques

Éviter la monotonie des cheminements, créer des perspectives, des « surprises », des sinuosités dans les tracés. Les aménagements proposés sur ces chemins doivent contribuer à créer un paysage à l'échelle du piéton qui va au-delà du seul aspect fonctionnel. Une attention particulière sera recherchée sur l'ergonomie des cheminements et la qualité des matériaux de revêtement.

3

Innover dans les équipements d'accompagnement des mobilités

Proposer des locaux de stationnement pour les cyclistes qui participent à la qualité urbaine, innover dans les revêtements qui marquent les cheminements, positionner des assises confortables pour les piétons, inventer de nouvelles manières de concilier mobilités et qualité des espaces publics.

TOURS DEMAIN

Tram-train. Mulhouse.



© David Schangel



© Rudmer Zwerver - Shutterstock

Centre-ville sans voiture, Lillehammer. Norvège.

11
ASSOCIER LES
MOBILITÉS ACTIVES ET
LA QUALITÉ URBAINE

LA VILLE AIMABLE _____

LA VILLE DE L'ACTION CLIMATIQUE

Une ville qui replace la nature, le climat et les écosystèmes au cœur de ses préoccupations, dans la matière, l'aménagement des espaces libres et l'organisation de ses flux (eau, chaleur, etc.). La ville de l'action climatique s'inscrit dans la mise en œuvre de l'accord de Paris sur le climat en se fixant comme objectif de diviser par six les émissions de CO₂ à l'échéance 2050. Elle s'engage enfin à lutter contre l'appauvrissement de la biodiversité en réintroduisant toutes les formes de vivant en ville.



© Ville de Tours - F. Lafite

12

**PENSER LA VILLE
COMME UN ESPACE
DÉDIÉ AU VIVANT**

NOS PRINCIPES

Développer une nouvelle approche du « vivant » dans la ville

Faire de la ville un espace de promotion, de valorisation et de diffusion du vivant sous toutes ses formes.

Développer la ville productive et nourricière qui s'appuie sur la terre

Créer des espaces de production agricole (maraîchère et vivrière) dans l'espace urbain et dans le cœur de la métropole : promouvoir la ville nourricière.

Réinvestir des espaces pour favoriser la biodiversité en ville

Introduire des espaces dédiés aux réservoirs de biodiversité dans la ville, où l'occupation humaine est très limitée et la nature préservée.

Réaliser une trame verte urbaine diverse dans ses formes et ses usages

De la clôture végétale aux grands espaces de nature, chaque espace doit participer à maintenir un cadre propice au vivant.

Idée force

Le vivant

Sur le plan biologique, la définition du vivant concerne tous les organismes capables de se constituer avec leur propre matière et de se reproduire. Par extension, le vivant dans l'espace urbain concerne toutes les formes que peuvent prendre les expressions du vivant, qu'il s'agisse de la faune, de la flore ou des humains. Repenser la place du vivant dans la ville revient donc à permettre à tous les êtres vivants de s'épanouir dans la ville, sans avoir nécessairement déterminé des espaces délimités qui leur seraient dédiés. La ville doit permettre le vivant et pas seulement l'accueillir.

NOS ENGAGEMENTS

1

Aménager des réservoirs de biodiversité dans l'espace urbain

En plein cœur de la ville, des espaces non utilisés ou en friche seront investis pour y développer une richesse écologique qui ne devra pas être perturbée par l'humain (forêt urbaine, réserve écologique, etc.).

2

Poursuivre la politique municipale en faveur des jardins familiaux

Dans le prolongement des projets réalisés à Tours nord ou dans le parc de la Gloriette, la Ville continuera à développer les jardins familiaux afin de permettre à chaque citoyen n'ayant pas accès à une parcelle privée jardinable, de cultiver un morceau de terre.

3

Introduire la ville nourricière dans les grands projets

Les grands projets urbains devront proposer des solutions pour tirer parti de la capacité productive des sols et introduire ainsi des modes de production (maraîchage ou culture vivrière) participant d'une forme d'agriculture urbaine.

4

Donner du sens aux espaces libres dans les projets

Tout nouveau projet devra donner du sens aux espaces libres plantés : il devra contribuer soit à la ville nourricière, soit à la ville écologique en favorisant une certaine biodiversité. Aucun espace pauvre ne devra être créé dans les nouveaux projets, l'espace libre devant faire projet autant que l'espace construit.

TOURS DEMAIN

La Petite Amazonie à Nantes.



© Valéry Joncheray



© DR

Agriculture urbaine à La Gloriette. Tours.

12
PENSER LA VILLE
COMME UN ESPACE
DÉDIÉ AU VIVANT

LA VILLE DE L'ACTION CLIMATIQUE _____



13

S'APPUYER SUR UN GRADIENT DE NATURE EN VILLE DANS LES PROJETS

NOS PRINCIPES

Faire projet dans les jardins privés pour une nature au service de tous

Sensibiliser les citoyens à l'entretien et à la valorisation des espaces libres privés pour la promotion de la nature en ville.

Établir un gradient de naturalité et en faire un levier de projet

Promouvoir le développement d'un certain gradient de naturalité dans l'espace urbanisé, avec un travail sur la palette végétale, la pleine terre et les niches écologiques.

Idée force

Gradient de naturalité

Il s'agit d'un indice issu du croisement de différents critères : la perméabilité des sols, le taux d'occupation du sol par le végétal, ainsi que la nature des strates végétales, arborées ou herbacées présentes à l'échelle de l'îlot. Il se répartit en quatre classes, d'une naturalité très faible à forte. Cette méthode offre l'intérêt d'une lecture synthétique du tissu urbain permettant d'identifier les secteurs déficitaires en nature sur lesquels agir en priorité. L'enjeu de renaturation est d'autant plus important que les espaces déficitaires sont souvent densément peuplés et/ou accueillent de nombreux salariés.

NOS ENGAGEMENTS

1

Réintroduire de la nature dans les quartiers déficitaires en naturalité

En articulation avec le plan nature en ville et les objectifs de réservoirs de biodiversité en milieu urbain, des espaces publics végétalisés seront réalisés dans les quartiers étant majoritairement déficitaires au regard du gradient de naturalité.

2

Réaménager les cours d'école et repenser la place du végétal

Engager la végétalisation des cours d'école pour réintroduire une richesse végétale, davantage d'infiltration à la parcelle et un rapport plus sain à la nature dans les équipements scolaires.

3

S'assurer que les projets tiennent compte de la naturalité des lieux

Tout nouveau projet devra démontrer qu'il prend en compte le gradient de naturalité du lieu dans lequel il s'insère. Il devra de même démontrer sa capacité à valoriser le gradient en réintroduisant de la richesse végétale et des espaces ombragés, et en préservant le patrimoine paysager d'intérêt.

4

Désimperméabiliser tous les espaces qui peuvent l'être

En lien avec le travail sur les friches, les espaces pauvres et les espaces résiduels, engager un vaste programme de désimperméabilisation visant à augmenter massivement le gradient de naturalité dans les espaces artificialisés.

TOURS DEMAIN

Cour de l'école Buisson-Molière débitumisée dans le cadre du projet « Récré en Herbe ». Tours.



© Ville de Tours - F. Lafite



© Jeanne Menjoulet

Jardin partagé. Paris.



© Ville de Tours - F. Lafite

14

FAIRE DU CYCLE DE L'EAU UN FIL CONDUCTEUR DANS LA VILLE

NOS PRINCIPES

Replacer l'eau au cœur des projets urbains et paysagers

Valoriser le circuit de l'eau dans les projets, comme ressource, fil conducteur, ou paysage à valoriser.

Préserver les écosystèmes fluviaux et hydrauliques

Préserver les écosystèmes présents dans et autour du fleuve et des rivières, sans oublier les zones humides.

Protéger la ressource en eau et respecter son cycle

Préserver les aquifères (limiter les abaissements de nappe par pompage, désimperméabilisation, etc.) et repenser les usages urbains en lien avec les cours existants (déversement, fuite de métaux lourds, etc.).

Intégrer le risque d'inondation dans la conception urbaine

Favoriser une culture du risque d'inondation et un rapport raisonnable au fleuve et à ses berges.

Idée force

Restauration écologique

La restauration écologique vise à assister l'auto-régénération des écosystèmes qui ont été dégradés ou détruits. Il s'agit donc d'une action intentionnelle qui impulse ou rétablit un écosystème dans un état antérieur. L'état de référence est défini au préalable et permet d'inscrire l'écosystème dans une dynamique historique infléchie par l'action humaine (phénomène anthropique). La restauration est le plan d'action qui permet le retour à cet état de référence, avec pour objectifs possibles l'accroissement de la biodiversité, la lutte contre la pollution, la restitution d'habitat, etc.

NOS ENGAGEMENTS

1

Restaurer les cours d'eau anciens de la varenne et les sources des coteaux

Retrouver sur le domaine public les cours d'eau qui s'écoulaient autrefois et drainaient la plaine alluviale, notamment le ruisseau de l'Archevêché et la Dolve aujourd'hui canalisés et souterrains. Prendre soin des petits cours d'eau jusqu'ici négligés (Petite Gironde, Vieux Cher).

2

Promouvoir une architecture démonstratrice de la résilience

Entre Loire et Cher, et le long des cours d'eau, introduire une culture architecturale du risque en lien avec la stratégie de gestion du risque d'inondation et son programme d'action. Faire d'une contrainte et d'un risque un démonstrateur d'innovation.

3

Protéger les abords des écosystèmes fluviaux et hydrauliques

Instaurer des réservoirs ou des zones tampons pour permettre à la faune et la flore de se développer sans conflit avec l'espace urbanisé ou artificialisé. Ces espaces participent à la préservation du cadre de vie des humains et du vivant en général.

4

Favoriser l'infiltration à la parcelle dans les projets

Les nouveaux projets devront systématiquement étudier le système d'infiltration des eaux de pluie à la parcelle.

5

Prévoir des citernes de recueil des eaux de pluie

Intégrer des systèmes de récupération des eaux de pluie dans les opérations immobilières pour l'arrosage des espaces de pleine terre.

TOURS DEMAIN

Jardin de pluie. Rennes.



© K. Rondeau-Cerema



© Ville de Tours - F. Lafite

Les berges naturelles de la Loire en plein cœur de ville. Tours.



© Ville de Tours - F. Lafite

15

LUTTER CONTRE LES EFFETS DU RÉCHAUFFEMENT CLIMATIQUE

NOS PRINCIPES

Identifier et résorber les îlots de chaleur urbains

Traiter les îlots de chaleur et réduire leurs effets en agissant sur l'imperméabilisation des sols et le choix des matériaux.

Offrir des îlots de fraîcheur en créant de nouveaux parcs et jardins publics dans les quartiers

La Ville développera une politique d'acquisition ou de rétrocession foncière dans les opérations privées pour offrir dans un rayon de cinq minutes à pied des jardins de fraîcheur.

Repenser la forme urbaine pour lutter contre la chaleur

Repenser la forme urbaine des nouveaux quartiers ou des quartiers à requalifier pour lutter contre le réchauffement climatique et se protéger de la chaleur.

Promouvoir une architecture et une conception bioclimatique des projets

Introduire les réflexions sur l'orientation et l'épaisseur des bâtiments, les effets d'ombre, de chaleur et de réverbération dans les nouveaux projets urbains et dans les projets de requalification.

Idée force

Îlot de chaleur urbain

Les îlots de chaleur urbains (ICU) sont des espaces soumis à des phénomènes d'élévation importante de la température dans les environnements urbains. Le terme est apparu au milieu du XX^e siècle et renvoie expressément à des microclimats à l'échelle des îlots que l'on a longtemps peu considérés. Aujourd'hui rattrapés par le réchauffement climatique, ces phénomènes engendrent des températures au sol très élevées qui sont la conséquence des activités humaines, des matériaux de revêtement (sols et bâtiments) et de la présence ou non d'espace naturel.

NOS ENGAGEMENTS

1

Engager la végétalisation de certains espaces publics

Afin de lutter contre les îlots de chaleur urbains, la Ville, à travers son plan nature en ville, transformera certains lieux publics aujourd'hui très minéralisés en espaces plus végétalisés et proposant des espaces ombragés par temps de canicule.

2

Renforcer le pourcentage d'espace en pleine terre ou ombragé

Dans les futurs projets, 30 % d'espaces libres dédiés à la pleine terre ou d'espaces extérieurs ombragés pourront être exigés par la Ville afin de s'assurer de ne pas créer davantage d'îlots de chaleur et de contribuer à la qualité des logements. Les initiatives de végétalisation seront encouragées.

3

Accepter la densité bâtie si elle est au service d'une chaleur maîtrisée

Une densité bâtie pourra être tolérée dans les grandes opérations d'urbanisme dans la mesure où elle démontre son concours à la lutte contre les îlots de chaleur (par le jeu des ombres portées, des orientations) et où elle ne contrevient pas aux qualités des logements, des espaces extérieurs et où elle est acceptable localement.

4

Privilégier une architecture capable de conserver une fraîcheur du bâti en été

Appartements traversants, loggias, couverture des terrasses, persiennes en bois, matériaux à faible albédo seront à privilégier dans toute construction.

TOURS DEMAIN



© Arcadia Studio - Alexandre Guilbeault

La vague : un projet de rafraîchissement urbain au cœur de Montréal. Canada.

15
LUTTER CONTRE
LES EFFETS DU
RÉCHAUFFEMENT CLIMATIQUE

LA VILLE DE L'ACTION CLIMATIQUE _____



16

CONCEVOIR UNE VILLE ÉCONOME : INTENSIFIER, TRANSFORMER, RÉEMPLOYER

NOS PRINCIPES

Favoriser les projets présentant un bilan écologique vertueux

Traiter la question des cycles de vie des matériaux, de l'énergie grise et du bilan carbone dans les projets de de réhabilitation, de construction, de démolition ou d'aménagement.

Promouvoir le réemploi et le recyclage

La réutilisation des matériaux issus des démolitions vise notamment à améliorer le bilan carbone des opérations en utilisant une ressource déjà présente, à limiter l'apport de matériaux provenant de l'extérieur et à valoriser la qualité intrinsèque d'éléments et de matériaux de bonne facture. Elle constitue également une réponse pour réduire la quantité de déchets de chantier et limiter l'impact environnemental du bâtiment.

Explorer l'urbanisme temporaire et transitoire sur les sites à enjeux

Certaines opérations complexes et longues se prêtent à un urbanisme transitoire ou temporaire visant à introduire des usages ou une utilisation ponctuelle des bâtiments en attendant les phases de travaux. Ces occupations prolongent la vie des bâtiments et permettent parfois l'entretien de certains bâtiments en attente de réhabilitation.

Anticiper la réversibilité de certains aménagements et bâtiments

Penser la ville sur le temps long et concevoir des projets réversibles ou temporaires, adaptés à des usages courts et à un bilan écologique modeste.

Idée force

La frugalité heureuse

Extrait du Manifeste pour une frugalité heureuse et créative, Alain Bornarel, Dominique Gauzin-Müller, Philippe Madec.

Qu'il soit implanté en milieu urbain ou rural, le bâtiment frugal se soucie de son contexte. Il reconnaît les cultures, les lieux et y puise son inspiration. Il emploie avec soin le foncier et les ressources locales ; il respecte l'air, les sols, les eaux, la biodiversité, etc. Il est généreux envers son territoire et attentif à ses habitants. Par son programme et ses choix constructifs, il favorise tout ce qui allège son empreinte écologique, et tout ce qui le rend équitable et agréable à vivre. La transition écologique et la lutte contre les changements climatiques concourent à un usage prudent des ressources épuisables et à la préservation des diversités biologiques et culturelles pour une planète meilleure à vivre. Le maintien des solutions architecturales urbanistiques et techniques d'hier, ainsi que des modes actuels d'habiter, de travailler, de s'alimenter et de se déplacer, est incompatible avec la tâche qui incombe à nos générations : contenir puis éradiquer les dérèglements globaux.

NOS ENGAGEMENTS

1

Privilégier la réhabilitation à la démolition/reconstruction

Toutes les opérations immobilières ou d'aménagement impliquant de la démolition devront avoir analysé préalablement la possibilité de réhabiliter les bâtiments voués à la démolition. La réhabilitation permet de limiter drastiquement la consommation des ressources en énergie et en matériaux (selon l'ADEME, la réhabilitation d'un bâtiment de logements collectifs nécessite 80 fois moins de matériaux que la construction d'un bâtiment de même taille).

2

Promouvoir et structurer une filière de déconstruction et de réemploi

Le réemploi des matériaux issus de la démolition nécessite le développement d'une filière complète, depuis la déconstruction jusqu'à la valorisation des matériaux. La Ville accompagnera les acteurs de la construction à structurer cette filière qui est créatrice d'emplois et d'innovations et définira en accord avec la profession un pourcentage de matériaux recyclés ou de réemploi à intégrer dans les opérations.

3

Intensifier les usages

Repérer les bâtiments sous-utilisés ou vacants, mutualiser les usages, utiliser les délaissés ou les dents creuses afin de mieux profiter de la ville existante et ainsi éviter de construire inutilement ou de consommer des espaces libres.

4

Intégrer, dès la conception, la réversibilité de l'usage

Le bâtiment, même s'il est conçu pour un usage donné et à une époque donnée, doit pouvoir évoluer vers un autre usage au cours de sa vie. Ainsi, s'il est pensé comme réversible dès sa conception, sa transformation sera privilégiée. Cette réversibilité doit être anticipée pour tous les équipements significatifs tels que les parkings silos, les immeubles de bureaux ou les logements.

TOURS DEMAIN



©Tours Habitat - F. Paillet

Réemploi des matériaux lors de la déconstruction de l'immeuble Marie-Curie. Tours Sanitas.

16

CONCEVOIR UNE VILLE
ÉCONOME : INTENSIFIER,
TRANSFORMER, RÉEMPLOYER

LA VILLE DE L'ACTION CLIMATIQUE _____



© Ville de Tours - F. Lafite

17

AGIR POUR UNE CONCEPTION ET UNE UTILISATION ÉCONOMES DE L'ÉNERGIE

NOS PRINCIPES

Lutter prioritairement contre la précarité énergétique

Favoriser la rénovation et la réhabilitation énergétique des bâtiments les plus consommateurs, tant dans le parc privé que dans le parc public. La plateforme Artemis sera sollicitée pour accompagner les projets des particuliers.

Concevoir des projets et des bâtiments frugaux

Au-delà des approches normées de la construction qui définissent des standards réglementaires, les bâtiments frugaux prennent en compte les enjeux climatiques sur le long terme en poussant l'approche bioclimatique. La frugalité privilégie une démarche économe tant en ressources qu'en énergie, et privilégie des matériaux et savoir-faire locaux.

Établir des passerelles entre les productions locales et les projets

Réaliser les travaux de requalification énergétique en lien avec la filière d'écoconstruction et d'écomatériaux afin de favoriser les entreprises locales et les circuits courts de production de matériaux.

Favoriser le déploiement des énergies renouvelables

Encourager les porteurs de projet à développer des opérations en chauffage collectif. Ce type de chauffage offre la possibilité aux immeubles de se raccorder à un réseau de chaleur biomasse lorsque celui-ci est déployé dans le quartier.

Idée force

Bilan carbone

Il s'agit d'un outil de mesure des gaz à effet de serre (GES) émis par une entreprise. Mis au point par l'ADEME, il permet d'évaluer l'empreinte écologique d'une structure. Par extension, le bilan carbone vise à évaluer toutes les émissions de GES directes ou indirectes réalisées dans le cadre d'un projet de bâtiment. Cela prend aussi bien en compte l'énergie dépensée pour la construction que l'énergie utilisée pour la réalisation des matériaux ou la capacité du projet à stocker du carbone. Cet outil est utile pour infléchir l'empreinte écologique d'un projet et identifier les leviers d'actions possibles.

NOS ENGAGEMENTS

1

Engager un vaste plan de rénovation des écoles et des équipements publics

Lutter contre la vétusté énergétique de certaines écoles avec des rénovations exemplaires entreprises selon un plan d'investissement sur le long terme et introduisant des matériaux biosourcés et des modes alternatifs de production d'énergie renouvelable à l'échelle des bâtiments.

2

Continuer à développer le réseau de chaleur urbain

Avec l'implantation de nouvelles chaufferies biomasses et la poursuite du déploiement du réseau de chaleur, continuer, en partenariat avec la Métropole, à étendre les secteurs desservis par ce mode de chauffage plus vertueux. Les nouvelles constructions de bureaux et de logements devront dès leur conception prendre en compte le raccordement à ces futurs réseaux.

3

Favoriser les projets économes et autonomes en énergie

La meilleure énergie restant celle que nous ne consommons pas, les bâtiments économes en énergie sont à privilégier : lumière naturelle dans les halls, les escaliers et les pièces d'eau, appartements traversants pour favoriser la ventilation naturelle de l'air, récupération de la chaleur des serveurs pour les data centers... Les bâtiments à énergie positive ou les opérations produisant leur propre énergie pour assurer leur gestion (activité, commerce ou logement) seront favorisés dans les projets et accompagnés dans la mise en œuvre de leurs actions le cas échéant. La Ville développera une expertise pour évaluer la qualité bioclimatique des projets.

4

Accompagner les particuliers dans la rénovation de leur logement

La Ville s'appuiera sur les services d'Artemis pour encourager les propriétaires des logements les plus énergivores à engager des travaux de rénovation énergétique. Cet accompagnement portera notamment sur les copropriétés qui représentent des gisements d'économies d'énergie très conséquents.

TOURS DEMAIN



Immeuble autonome. Grenoble.

©DR

17

AGIR POUR UNE CONCEPTION
ET UNE UTILISATION
ÉCONOMES DE L'ÉNERGIE

LA VILLE DE L'ACTION CLIMATIQUE _____



© Visuel cabinet Alta - architecte Gwenaëlle Le Chapelain

18

DÉVELOPPER L'EMPLOI DES MATÉRIAUX AU SERVICE DE L'ÉCOLOGIE ET DE LA SANTÉ

NOS PRINCIPES

Promouvoir la production de matériaux biosourcés ou écologiques

Développer une filière d'écomatériaux sur le territoire de Tours et plus largement de la Métropole.

Développer un réseau de partenaires au service de l'action climatique

Engager des partenariats entre les entreprises du BTP et la filière d'écoconstruction pour favoriser la construction de bâtiments bioclimatiques.

Favoriser l'emploi des écomatériaux dans la construction

Introduire dans le PLU une nouvelle règle sur l'emploi de matériaux locaux et biosourcés.

Réduire l'impact des matériaux de construction sur la santé

Appliquer le principe de précaution dans le choix et l'utilisation des matériaux dont l'impact sur la santé est démontré ou interrogé. Ce principe s'adresse autant aux professionnels qui participent aux chantiers qu'aux futurs occupants.

Idée force

Écomatériaux

Les écomatériaux (ou matériaux biosourcés) sont des matériaux de construction qui présentent les mêmes caractéristiques physiques et les mêmes propriétés que les matériaux classiques employés dans la construction, mais qui présentent en plus des modalités de conception, de réalisation et de mise en œuvre les rapprochant des considérations écologiques (matériaux naturels dans la composition, capacité à se recycler, durée de vie allongée, bilan carbone peu élevé, etc.). Certains de ces matériaux sont employés depuis des millénaires dans la construction (pierre, bois, métal, paille, terre).

NOS ENGAGEMENTS

1

Impulser le développement d'une filière locale d'écoconstruction

En lien avec les initiatives déjà présentes dans le département ou la région, il s'agit de contribuer au développement de la filière de l'écoconstruction, en dédiant des espaces pour les entreprises du secteur dans certaines zones d'activité ou en s'appuyant sur l'animation d'un réseau d'acteurs.

2

Introduire des matériaux biosourcés dans les opérations publiques

Être démonstrateur en la matière et introduire des matériaux biosourcés dans les aménagements d'espaces publics, la réhabilitation ou la construction des équipements publics.

3

Privilégier l'utilisation d'écomatériaux dans les constructions

La Ville pourra être amenée à refuser des projets importants ne comportant aucun matériau biosourcé dans le système constructif et le second œuvre : revêtements, isolation, peinture... La Ville travaillera, en lien avec les représentants des filières, à l'établissement d'un référentiel.

TOURS DEMAIN

Construction en terre crue. Lyon.



© Clément Vergély architectes



© Juan Sepulveda

Centre de loisirs Jacques-Chirac. Rosny-sous-Bois.

18

DÉVELOPPER L'EMPLOI DES
MATÉRIAUX AU SERVICE DE
L'ÉCOLOGIE ET DE LA SANTÉ

LA VILLE DE L'ACTION CLIMATIQUE _____

LA VILLE HABITÉE

Une ville qui bâtit un logement abordable pour tous et pour chacun, dans le respect des différences et des besoins prioritaires. Une ville qui fait de l'habitat durable un mode de vie commun dans les logements neufs et existants, et non une exception. Une ville qui reste attentive à la qualité des équipements et aux services rendus aux habitants.



19

DÉVELOPPER UNE VILLE À TAILLE HUMAINE, AU CŒUR DE LA MÉTROPOLE

NOS PRINCIPES

Repenser le scénario de développement

La ville de Tours a pour ambition de trouver un juste équilibre entre la nécessité de lutter contre l'étalement urbain à l'échelle de la métropole et promouvoir une densité urbaine acceptable, reflet d'une amélioration du cadre de vie pour l'ensemble des habitants.

Programmer les équipements et assurer un bon niveau de services

Bien répartir l'offre d'équipements dans tous les quartiers, conditionner les projets par cette offre.

Replacer la production de logements dans un contexte plus global

Mieux contrôler la répartition géographique de la production de logements et la recherche d'un certain équilibre entre les quartiers urbains et le territoire à large échelle.

Travailler en priorité sur le parc existant

Agir prioritairement sur la vacance pour maîtriser la densification.

Construire les nouveaux projets avec les habitants

Assurer un accompagnement des habitants « déjà là » dans le cadre des opérations neuves. Concevoir chaque nouveau projet de construction comme une opportunité d'embauche et/ou de formation pour les habitants.

Idée force

Scénario démographique

Le scénario démographique d'une commune est un prévisionnel de croissance, de stabilisation ou de décroissance de la quantité et de la nature de la population au regard des objectifs de production de logements, de la taille moyenne des ménages, des capacités à se renouveler et des dynamiques du marché résidentiel. Conditionné par le programme local de l'habitat, il est ensuite décliné dans le plan local d'urbanisme et sert de fil conducteur au projet de développement de la commune. Il n'a pas de valeur obligatoire et reste un cadre de référence pour la commune.

NOS ENGAGEMENTS

1

Réévaluer les objectifs de production de logements pour les années à venir

Au regard de la production de la dernière décennie, réévaluer les objectifs de production et mieux contrôler le rythme des opérations à une échelle large et à l'échelle des quartiers, pour mieux répartir l'effort d'accueil de nouvelles populations.

2

Faire de la démarche de concertation un préalable aux projets

Les grands projets urbains devront systématiquement faire l'objet d'une démarche particulière de concertation, voire de participation citoyenne. Accompagnée par la Ville, cette démarche doit cibler des partenaires variés (citoyens, riverains, associations et partenaires institutionnels) et assurer la mobilisation de l'expertise d'usage. Les opérations immobilières de plus de dix logements devront être présentées par le porteur de projet aux riverains avant l'obtention du permis de construire.

3

Veiller à la bonne dimension des opérations

Mieux réguler la taille des opérations (nombre de logements notamment) à l'échelle de chaque quartier et conditionner la dimension des projets au contexte urbain (présence d'équipements publics, ratio d'espaces verts par habitant, desserte, etc.).

4

Investir dans le parc existant et favoriser les projets de réhabilitation

Certains quartiers présentent du bâti qui mériterait d'être rénové ou réhabilité en priorité avant d'engager des opérations nouvelles.

5

Favoriser l'emploi local et l'insertion

Le recours aux entreprises du secteur de l'économie sociale et solidaire par les promoteurs, et la création d'heures d'insertion par les entreprises qu'ils auront mandatées seront encouragés pour chaque opération.

TOURS DEMAIN

Résidence de l'Horloge, reconversion d'un lycée hôtelier du XIX^e siècle en logements sociaux. Rouen.



© DR



© Ville de Tours - K. Ayeb

Atelier de concertation, démarche participative pour le Haut de la Tranchée. Tours.

19

DÉVELOPPER UNE VILLE
À TAILLE HUMAINE,
AU CŒUR DE LA MÉTROPOLE

LA VILLE HABITÉE



20

**PRODUIRE DES
LOGEMENTS POUR TOUS
ET À TOUS LES PRIX**

NOS PRINCIPES

Introduire davantage de diversité dans les typologies de logements

Varié la typologie des logements, en forme, en taille et en statut afin de toucher des cibles variées et des profils complémentaires (propriétaires et locataires). Favoriser les opérations modulaires permettant de s'adapter à l'évolution des besoins. Garantir une offre de logements sociaux dans tous les quartiers et à proximité des équipements.

Penser aux publics spécifiques, prendre en compte le vieillissement et le handicap

Cibler les publics spécifiques et proposer des logements adaptés : jeunes, familles, personnes âgées, personnes souffrant de handicaps.

Produire de manière plus cohérente avec les documents existants

Mieux articuler les logiques de production issues du marché et celles promues dans le programme local de l'habitat.

Produire du logement plus abordable

Développer l'accession sociale pour les ménages les plus modestes et promouvoir la règle des trois tiers dans les opérations neuves : un tiers de logements locatifs sociaux, un tiers d'accession sociale à la propriété et un tiers de logements libres. Introduire l'expérimentation du bail réel solidaire pour des propriétaires occupants.

Idée force

Habitat inclusif

L'habitat inclusif constitue une forme « d'habiter » complémentaire au domicile (logement ordinaire) et à l'accueil en établissement (hébergement). Il s'agit de petits ensembles de logements indépendants, caractérisés par la volonté de leurs habitants de vivre ensemble et par des espaces de vie individuels associés à des espaces de vie partagés, dans un environnement adapté et sécurisé (définition Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie). Il peut prendre des formes variées, s'adresser à des publics différents et leur gestion est souvent confiée à des organismes spécialisés.

NOS ENGAGEMENTS

1

Veiller à une diversité importante dans les programmes de logements

Les projets importants (plus de dix logements) devront présenter une diversité de programmes, soit dans la nature des produits (accession, location, logement social), soit dans les typologies (grands et petits logements, logements adaptés).

2

Favoriser l'habitat individuel en milieu urbain dense

Promouvoir les projets présentant des programmes d'habitat individuel dense répondant aux besoins des familles et au contexte urbain dense. Réinterpréter le particulier tourangeau du XXI^e siècle.

3

Mieux répartir l'offre de logements dans les quartiers

Afin de lutter contre la spécificité des quartiers (typologies ou produits), tout nouveau projet devra s'inscrire dans la dynamique du marché résidentiel existant et composer avec lui pour favoriser la diversité au sein des quartiers.

4

Promouvoir les nouvelles formes d'habitat

L'habitat participatif, l'autoconstruction, la colocation, l'habitat éphémère, sont autant de nouvelles formes d'habitat qui doivent pouvoir trouver leur place en ville.

5

Prendre en compte le vieillissement et le handicap

La « cellule logement », dans sa conception et son organisation, devra apporter une réponse qualitative aux problématiques du vieillissement et des handicaps.

6

Fixer des plafonds de prix pour chaque type de logement

Un référentiel de prix moyen par m², réactualisable, sera établi par catégorie de logements (accession privée, accession sociale, LLI, logements locatifs sociaux) en lien avec l'ensemble de la profession afin de garantir l'accès aux logements pour tous et la qualité des logements.

TOURS DEMAIN

Habitat dense individuel. Saint-Jean-de-Braye.



© Cyrille Weiner



© Ville de Tours

Prendre en compte le vieillissement et le handicap. Tours.

20

PRODUIRE DES
LOGEMENTS POUR TOUS
ET À TOUS LES PRIX

LA VILLE HABITÉE _____



21

CONSTRUIRE UN HABITAT DURABLE ET ÉCOLOGIQUE

NOS PRINCIPES

Penser la qualité du logement dans toutes ses dimensions

Coupler les réflexions sur l'architecture bioclimatique, l'écoconstruction avec la qualité intérieure, la taille et la configuration des logements, la qualité des parties communes (hall traversant, escalier éclairé naturellement, pièces communes) mais également la durabilité et l'entretien de la construction. L'objectif étant de construire pour cent ans et non pour trente ans.

Développer un habitat plus écologique

Orienter la production de logements vers de nouveaux matériaux plus respectueux de l'environnement et de la santé des usagers, vers de nouveaux espaces de vie plus modulables, vers une approche plus respectueuse de la terre et du végétal.

Réintroduire massivement l'accès à l'extérieur dans la production

Promouvoir et encourager le droit à l'extérieur et le droit à la terre dans la production de logements neufs. Tout logement devra bénéficier soit d'un jardin privatif, soit d'un balcon ou d'une terrasse habitable, soit d'une toiture-terrasse accessible, privative ou collective.

Produire des logements adaptés aux attentes

Favoriser la production de logements dont la taille et l'organisation correspondent aux attentes des futurs habitants en fonction de leur âge, de leur composition familiale et de leur possible handicap.

Idée force

Adaptabilité, réversibilité

L'habitat durable ne concerne pas uniquement la façon dont sont réalisés les bâtiments, ni même leur seule « performance » eu égard aux enjeux écologiques, il s'agit également de la durabilité des espaces créés. Ceux-ci doivent être en capacité de s'adapter à l'évolution de la façon dont on habite et doivent être réversibles dans leurs usages. La pièce en plus dans les logements, des étages suffisamment hauts pour être reconvertis en locaux activité, des parkings en rez-de-chaussée qui se transforment en commerces de proximité, des logements qui changent de taille en fonction des besoins des familles, etc. L'adaptabilité et la réversibilité des lieux produits sont aujourd'hui les conditions nécessaires d'un bâtiment durable.

NOS ENGAGEMENTS

1

Produire un référentiel commun sur la taille et l'organisation des logements et des parties communes

Ce référentiel précisera les tailles minimales attendues par typologie de logement ainsi que les principes d'organisation de ces logements (espaces extérieurs, greniers, caves, rangements, cuisines fermées ou séparables, équipements mutualisables...). Ce référentiel devra, a minima, s'appuyer sur les surfaces de logement préconisées dans le référentiel du logement de qualité de septembre 2021 soit : T1 = 28 m² ; T2 = 45 m² ; T3 = 62 m² ; T4 = 79 m² ; T5 = 96 m².

2

Innover dans la production de logements : la pièce en plus

Proposer des programmes de logements qui prévoient une pièce modulable en plus, de dimension réduite pour limiter les coûts, mais dont l'usage pourra être valorisé (télétravail, stockage, chambre en plus, etc.).

3

Innover dans les extérieurs au-delà des contraintes de gestion

Jardins partagés, terrasses cultivées (bacs), balcons-serres, loggias végétalisées, cabanes sur le toit, tous les espaces extérieurs doivent être valorisés dans la production de logements en créant de la valeur d'usage et de la biodiversité.

4

Valoriser les projets faisant de l'écologie un modèle de conception

Le projet de logements peut présenter une approche écologique forte, allant du choix des matériaux à la gestion de l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle, en passant par le caractère évolutif de la distribution des espaces intérieurs. Le logement doit sortir des standards de production habituels et s'affranchir des seules logiques de marché pour offrir de véritables singularités rendant l'espace urbain attractif aussi pour la qualité de vie dans les logements.

TOURS DEMAIN

Immeuble en bois. Concours. Paris.



© RMDM Architectes Paris

21
CONSTRUIRE
UN HABITAT DURABLE
ET ÉCOLOGIQUE

LA VILLE HABITÉE _____

**LA VILLE
CO-
CONSTRUITE**

Une ville co-construite est une Ville qui se transforme avec l'ensemble des acteurs professionnels de l'urbanisme, de la construction et de l'architecture.

C'est également une ville qui reconnaît la maîtrise d'usage en intégrant les habitants, les associations et les futurs usagers à la fabrique de la Ville. C'est notre vision de la démocratie permanente.



22

FABRIQUER LA VILLE ENSEMBLE

NOS PRINCIPES

Reconnaître la maîtrise d'usage des habitants

Anticiper les besoins et les modes de vie futurs en associant les habitants aux réflexions urbaines, le plus en amont possible. Cette prise en compte de la maîtrise d'usage doit permettre d'améliorer l'acceptabilité des projets qui répondront ainsi aux besoins réels du quartier et de ses habitants.

Accompagner les porteurs de projets individuels

Permettre à chacun, quel que soit la taille de son projet, de bénéficier d'un accompagnement par des professionnels en architecture, urbanisme, patrimoine et paysage.

S'assurer de la mise en œuvre du référentiel auprès des porteurs de projets professionnels

Traduire les ambitions du référentiel dans les projets urbains et immobiliers significatifs. Le document servira de guide aux échanges entre la Ville et les porteurs de projets.

Initier des démarches collaboratives entre les porteurs de projets sur un même quartier

Faire travailler ensemble les constructeurs de projets immobiliers intervenant sur les secteurs proches pour assurer une harmonie et une pertinence d'ensemble.

Idée force

Participation habitante

Comme le dit si justement Lucien Kroll, « la participation n'est pas une formule magique politicienne. Ce n'est pas le laisser-faire, le n'importe quoi. C'est pousser plus loin un projet [vers une] complexité qui provient d'une façon de voir les habitants non comme des marchandises, mais comme un réseau infiniment précieux de relations, d'actions, de comportements, d'empathies qui forment lentement un tissu urbain ».

NOS ENGAGEMENTS

1

Donner des clés de lecture sur l'architecture et l'urbanisme

Pour permettre aux habitants de mieux comprendre les mécanismes de la fabrique de la ville, nous encouragerons la production de maquette par les porteurs de projets. La Ville favorisera une meilleure connaissance de l'urbanisme en participant et en organisant des expositions, des conférences... mais aussi en créant des espaces d'échanges et d'informations.

2

Accompagner les particuliers dans leur projet

Chaque porteur de projets pourra être accompagné par des professionnels pour le développement de son dossier. Ainsi, la Ville co-organise des permanences hebdomadaires de l'Architecte des Bâtiments de France et du Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement.

3

Présenter en amont les opérations aux riverains

Pour toute opération complexe ou en site sensible, les porteurs de projets seront amenés à présenter aux riverains leur projet avant le dépôt du permis de construire, en s'appuyant sur une maquette intégrant les constructions environnantes.

4

Initier pour les projets publics et privés des démarches de co-construction dès la phase de programmation pour intégrer les besoins des habitants et des usagers

Cette co-construction s'attachera à faire dialoguer des publics divers (associations, habitants, usagers, entreprises, commerçants...) tout en veillant à être le plus inclusif possible, et cherchera chaque fois à mobiliser les outils les plus adéquats (balade urbaine, ateliers, enquête, réunion publique). Pour les projets à enjeux, cette co-construction pourra se traduire par la création d'instance et de comité spécifiques.

5

Renforcer la démarche des avant-projets à destination des porteurs de projets professionnels

Tous les projets significatifs feront l'objet d'échanges dans le cadre des ateliers des avant-projets pour lesquels la Ville a missionné, à ses côtés, un architecte-urbaniste conseil. Cinq thématiques sont étudiées successivement avec les porteurs de projets : l'analyse du site et la programmation, la composition urbaine, les usages, l'architecture et les matériaux. La Ville portera également une mission d'accompagnement des porteurs de projets sur les ambitions carbone, thermique et bioclimatique des constructions. Ces avant-projets associent l'ensemble des acteurs de la fabrique de la ville pour favoriser l'émergence d'une intelligence collective.

L'ACCOMPAGNEMENT DES PORTEURS DE PROJETS

En dehors des périmètres protégés

Un projet de construction, d'aménagement ou d'extension de votre habitat, de restauration ou de transformation d'un bâtiment ancien ?
Une question sur le choix des matériaux ?

Permanence du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement (CAUE)

Pour toutes questions, informations et prise de rendez-vous

Contactez le service urbanisme de la Ville :
02.47.21.67.23 ou urba@ville-tours.fr

À proximité d'un monument historique ou dans le site patrimonial remarquable (secteur sauvegarde)

Rdv avec l'Architecte des Bâtiments de France

Professionnels avec un projet de grande ampleur : plus de 5 logements

Promoteurs, architectes, bailleurs sociaux, définissez en amont des dépôts de permis de construire les grandes orientations urbaines et programmatiques des projets.

Rdv avec l'atelier des avant-projets



Accompagnement méthodologique : Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours (ATU)

Coordination : Direction des grand projets urbains (DGPU), Ville de Tours

Rédaction des textes : Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours (ATU) et
Direction des grand projets urbains (DGPU), Ville de Tours

Suivi de production : Direction de la communication, Ville de Tours

Conception et réalisation graphique : Julia Guinet - juliaguinet.fr

Recherche iconographique : François Lafite

Imprimerie : Imprimerie connivence, Tours

Impression : 1 000 exemplaires sur papier recyclé récytal 240 et 115 g

atu.

Agence d'Urbanisme et d'Agglomération de Tours



Direction des grands projet Urbain
1 à 3 rue des Minimes 37926 Tours Cedex 9
Tél : 02 47 21 67 23 ou 02 47 21 67 76 / urba@ville-tours.fr