Emprihe potentialisment constructible Section "Se projet" en cours d'élade

PLAN DE LOCALISATION DES SECTEURS DE PROJET ET DES EMPRISES CONSTRUCTIBLES DU PSMY

REVISION/EXTENSION DU PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR (PSMV) DU SECTEUR SAUVEGARDE DE TOURS

I - ENJEUX ET OBJECTIFS

A. LES ENJEUX DE LA REVISION/EXTENSION DU PSMV

Le PSMV est conçu comme un outil au service d'un projet économique et urbain renouvelé pour le centre ville de Tours. A l'instar des « éco-quartiers », le projet est celui d'un « éco-centre patrimonial ». Cette dénomination traduit une double ambition :

L'AMBITION D'ASSUMER, EN CENTRE VILLE, LES OBJECTIFS GENERAUX QUI SONT AFFECTES AUX ECO-QUARTIERS, autour notamment :

- « De la promotion d'une gestion responsable des ressources ». Cet objectif est traité à deux niveaux : une valorisation globale du site, en assumant un statut de centre urbain de grande agglomération (enjeu d'accueil et de densification urbaine) mais en traitant de manière très qualitative l'ancrage de ce centre aux grands équilibres naturels et paysagers du site (relations à la Loire en particulier), un travail autour de la sobriété et de l'efficacité énergétiques, en valorisant les spécificités urbaines et architecturales d'un centre ville ancien et en accompagnant une évolution progressive des pratiques de mobilités et des comportements.
- «De l'intégration à la ville existante et au territoire qui l'entoure». Cet objectif est implicite puisque le PSMV concerne le cœur même de la ville et de l'agglomération. L'ambition est bien de conforter ce rôle, au travers de fonctions de centralités «classiques» mais, au-delà, au travers d'une dynamique d'animation et de mixité urbaine renouvelée
- «De la participation au dynamisme économique». La dynamique économique du centre de Tours est une des clés de ce projet, à trois titres :
 - asseoir une activité «de proximité» nécessaire au développement résidentiel et touristique du centre de Tours,
 - assumer une offre de prestations économiques « métropolitaines » au service de l'ensemble des activités de l'agglomération et, au-delà, du département,
 - développer un projet économique propre au centre de Tours, autour d'une dynamique artisanale et culturelle ambitieuse.
- «Proposer des logements pour tous et de tous types participant au «vivre ensemble» et à la mixité sociale. L'offre résidentielle est déjà diversifiée dans le centre de Tours, à la faveur d'un volontarisme municipal très ancien et continu en la matière. Le projet poursuit cette ambition de mixité et l'affine en visant des échelles de mixité encore plus locales (en travaillant, non pas à l'échelle du centre mais à celles du quartier et de l'îlot).

L'AMBITION D'APPLIQUER CETTE APPROCHE «ECO-CENTRE» DE MANIERE COHERENTE MAIS DANS UNE LOGIQUE CONFORTEE DE «MULTI-QUARTIERS».

Le centre ville de Tours, de par son histoire et sa structure urbaine, associe diverses logiques de quartiers, marquées par des identités et des caractéristiques socio-économiques fortes.

Le projet d'éco-centre ne s'inscrit aucunement à l'encontre de ces logiques de quartiers, bien au contraire. Il s'agit de les valoriser et d'apporter des réponses spécifiques à des situations locales et des usages nuancés.

Il s'agit aussi de conforter une plus forte perméabilité entre ces quartiers, autour de fonctions de centralités et d'un maillage de prestations et d'équipements qui s'inscrivent clairement dans une logique de centralité métropolitaine.

B-LES OBJECTIFS DE LA REVISION/EXTENSION DU PSMV

Les principaux objectifs à atteindre, dans le cadre de la révision /extension, sont décrits succinctement ci-dessous :

. Identifier le patrimoine architectural, urbain et paysager, avec en particulier la prise en compte du paysage urbain dans toutes ses composantes et un regard sur l'espace public, sur ses usages et ses traitements.

. Elargir la notion de patrimoine, aux architectures du XIXe et du début du XXe (en particulier dans l'extension) ainsi qu'aux ensembles urbains de la Reconstruction.

. Constituer un inventaire le plus exhaustif possible recensant le patrimoine, concrétisé par le fichier-immeubles bâtis et non bâtis, précisant, au-delà du simple inventaire, les modifications indispensables pour assurer la mise en valeur, mais également les potentialités d'évolution des éléments considérés, en prenant en compte la notion de stratification historique des bâtiments ou des espaces libres.

. Répondre aux exigences de cohérence avec les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et les dispositions du Plan Local d'Urbanisme (PLU). L'un des objectifs majeur de la révision/extension porte sur la mise en cohérence du Secteur sauvegardé avec le PLU, dans le respect des orientations fixées par la loi SRU, renforcé par le décret du 25 mars 2007, modifiant les articles du code de l'urbanisme traitant des secteurs sauvegardés. Le décret concrétise cette volonté, dans son article L313-1 qui stipule : «Le plan de sauvegarde et de mise en valeur doit être compatible avec le projet d'aménagement et de développement durable du plan local d'urbanisme lorsqu'il existe.»

Le PADD, approuvé avec le PLU le 11 juillet 2011, a fixé quatre grandes orientations de développement de la Ville, y compris le secteur sauvegardé.

1/ Tours «cœur de métropole, attractive» :

- Conforter la dynamique économique, notamment tertiaire, promouvoir l'innovation et la formation,
- Promouvoir la diversité et l'ouverture culturelle.

2/ Tours «ville des mobilités durables»

- Organiser le développement urbain en cohérence avec l'offre de transports collectifs,
- Rééquilibrer l'usage des espaces publics au profit des mobilités non polluantes,
- Renforcer les échanges entre les quartiers et l'accès aux services et aux équipements.

3/ Tours «ville d'accueil et de mixité»

- Développer un projet urbain fondé sur la mixité et la proximité,
- · Répondre à tous les besoins en logement,
- Favoriser l'accueil et le développement des activités économiques dans les tissus urbains.
- 4/ Tours «ville de Loire et de l'harmonie urbaine»
 - Vivre en harmonie avec les fleuves,
 - Renforcer la démarche de projet urbain d'insertion pour renouveler la Ville

II - LE PROJET DE REVISION/EXTENSION DU PSMV

L'ambition d'éco-centre du PSMV se traduit à travers plusieurs projets :

 Un projet de développement économique et culturel «les savoir-faire autour des patrimoines et de l'innovation» (1)

- Un projet de qualification et de valorisation des espaces publics «les nouvelles mobilités et la réappropriation publique» (2)
- Un projet de diversification résidentielle «l'adaptation à des évolutions d'usage, la mixité de proximité et la densification» (3)
- Un projet incitatif de sobriété et d'efficacité énergétique «la réduction des consommations et la diversification» (4)
- Ces quatre projets sont concrétisés, notamment, à travers l'opération d'aménagement du Haut de la rue Nationale (5)

1 - UN PROJET DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET CULTUREL : «LES SAVOIR-FAIRE AUTOUR DES PATRIMOINES ET DE L'INNOVATION»

L'ambition économique pour le centre ville de Tours est signifiée dans le PADD du PLU et se décline en plusieurs actions :

- Construire et accompagner un projet emblématique de développement économique et culturel autour des savoir-faire :
- Accompagner l'adaptation et l'épanouissement des activités commerciales, productives et touristiques, et notamment à travers :

Le projet de Cité de la gastronomie : il s'inscrit dans la logique de projet économique : valorisation des savoir-faire et des patrimoines, lien au territoire et aux terroirs, articulation production/création, ...

Le Centre d'Art Contemporain, un signal et un écrin de la création artistique contemporaine. Ce centre a, par ailleurs, vocation à s'ouvrir sur la ville et à s'articuler avec des pôles culturels et économiques de grande proximité : le château, le musée du compagnonnage, l'hôtel Gouin, ...

Au-delà du volontarisme attaché à la création de nouvelles activités artisanales et artistiques, le projet économique s'appuie aussi sur le maintien et l'épanouissement des activités commerciales et de services existants, qui doivent aussi pouvoir se développer. Cela nécessite une anticipation des mutations économiques et des besoins d'adaptation, d'une écoute permanente des acteurs économiques (difficultés, contraintes, projets).

2 - UN PROJET DE QUALIFICATION ET DE VALORISATION DES ESPACES PUBLICS : «LES NOUVELLES MOBILITES ET LA REAPPROPRIATION PUBLIQUE»

La gestion de l'espace public est à l'interface de plusieurs préoccupations :

- □ La qualité de vie et de mobilités pour les usagers
- La mise en valeur du site, des ressources et des patrimoines,
- Les impacts climatiques et énergétiques (mobilités, gestion de l'eau, ..)
- □ La production urbaine et artistique

Ce projet s'articule autour de deux objectifs :

Dans le sillage de l'arrivée du tramway, susciter et accompagner une évolution progressive des mobilités dans le centre selon les orientations du Plan de Déplacements Urbains (PDU).

Plus précisément, il s'agit d'anticiper une évolution progressive qui verra l'usage de la voiture se réduire de manière considérable en centre-ville et le développement des aménagements dédiés à la pratique du vélo.

Cette tendance de fond suggère le développement d'offres alternatives à la voiture et un accompagnement progressif des évolutions de comportements par rapport aux mobilités. Ainsi, il paraît essentiel de corréler l'évolution des pratiques de mobilités (moindre usage de la voiture, développement des transports en commun et des déplacements doux), avec une reconquête et une valorisation des espaces publics.

Il paraît, notamment, important, dans ce cadre, d'arriver progressivement à un usage limité de la voiture sur les quais de Loire et la perspective d'une reconquête urbaine ambitieuse.

Concernant le traitement des voiries, une approche fine de l'enjeu de la végétalisation et de l'imperméabilisation des sols doit être menée.

Des traitements particuliers concernant les axes est-ouest, structurants en terme de trafics, et d'intérêt patrimonial sont à prévoir:

- les boulevards Béranger/Heurteloup, porteurs d'un objectif «d'apaisement», support d'une offre importante de transport en commun,
- les quais de Loire, avec un enjeu d'ancrage au Fleuve et donc de dessertes et d'accès.
- Qualifier les espaces publics pour une meilleure appropriation
 La question des espaces publics et de leur aménagement est appréhendée autour
 des principes généraux suivants : travailler sur l'identité de ces espaces publics et
 sur la manière dont ils contribuent à la promotion des patrimoines ..., favoriser la
 diversité des usages et impliquer davantage les usagers dans les «pratiques» de
 l'espace public, intégrer des critères climatiques et énergétiques dans
 l'aménagement des espaces publics, favoriser les usages éphémères de l'espace
 public par des aménagements adaptés et la gestion appropriée des «événements»
 et des autorisations (manifestations culturelles ou de loisirs, activités
 commerciales ...).
- 3 UN PROJET DE DIVERSIFICATION RESIDENTIELLE : «L'ADAPTATION A DES EVOLUTIONS D'USAGE, LA MIXITE DE PROXIMITE ET LA DENSIFICATION»

Le centre ville de Tours et ses abords immédiats proposent une offre de logements relativement diversifiée. La politique municipale s'attache, depuis longtemps, à préserver une mixité d'accès et d'usage. Le PADD du PLU, de même que le PLH d'agglomération confortent cette orientation, avec des objectifs qualitatifs et quantitatifs visant :

- Le développement d'une offre appropriée au vieillissement et au handicap ... mais aussi à l'accueil de familles. Le PADD évoque la nécessaire «adaptation des formes d'habitat dans leur typologie pour tendre vers un équilibre démographique durable»,
- ☐ Le renforcement la mixité à toutes les échelles,
- □ La prise en compte accrue des enjeux environnementaux (économie de la ressource, qualité de l'air, performance énergétique)

Dans le cadre de la révision du PSMV, l'adaptation des logements à des évolutions d'usage ou à des besoins spécifiques et le développement de l'offre résidentielle ainsi que la mixité se traduisent par :

- l'identification d'emprises constructibles identifiées graphiquement, dans le cadre de recompositions urbaines de secteurs déstructurés (orientations d'aménagements ou secteurs de projets) :
- des «coutures urbaines» dans les secteurs ayant été déstructurés par des opérations de rénovation urbaine,
- l'aménagement de cœurs d'îlots sous occupés : alignements de garages, bâtiments précaires...
- la restructuration des espaces publics dilatés en permettant la réalisation de bâtiments nouveaux.

Dans la partie sud du Secteur Sauvegardé classée en zone inondable, le projet tient compte des risques d'inondation avec des objectifs de réduction de la vulnérabilité des personnes, des activités et des biens.

4 - UN PROJET EXEMPLAIRE ET INCITATIF DE SOBRIETE ET D'EFFICACITE ENERGETIQUE: «LA REDUCTION DES CONSOMMATIONS ET LA DIVERSIFICATION»

Ce projet est transversal aux trois précédents. Il s'inscrit dans le cadre de l'application du Plan Climat de l'agglomération. Il se veut très volontariste et très adapté à la spécificité architecturale et urbaine d'un centre ancien.

Il se structure autour de trois objectifs généraux :

- Informer, sensibiliser et contribuer à la diffusion d'une expertise en matière énergétique
- □ Travailler sur l'adaptation des logements à des évolutions d'usage ou à des besoins spécifiques
- Promouvoir une diversification énergétique : la valorisation des potentiels en centre ville

5 - LE PROJET D'AMENAGEMENT DU HAUT DE LA RUE NATIONALE

Le projet d'aménagement du Haut de la rue Nationale a été initié par la municipalité alors que l'étude de révision/extension du secteur sauvegardé commençait. Afin d'assurer une mise en œuvre de ce projet le plus rapidement possible, une modification du Plan de sauvegarde et de mise en valeur a été réalisée et approuvée le 09 mai 2012. Ses objectifs sont les suivants :

- restructurer l'entrée nord du centre historique, entre la place Anatole France au nord et les rues Colbert et du Commerce au sud, la rue Constantine à l'ouest et la rue Voltaire à l'est
- requalifier les cœurs d'îlots autour du futur Centre d'Art Contemporain à l'ouest, des musées et de l'église Saint-Julien à l'est
- redensifier la Ville sur elle-même et accroître son attractivité, en proposant des emplacements potentiels pour créer des équipements et des logements nouveaux.

La modification, intégrée aujourd'hui à l'extension/révision, doit permettre de favoriser la réalisation d'une stratification urbaine actuelle tout en respectant celles de son histoire du XXe siècle.

UN PROJET D'AMEMAGEMENT TRADUIT DANS UNE MODIFICATION : LA RESTRUCTURATION DES ILOTS NORD DE LA RUE NATIONALE

Il s'agit d'un projet de requalification d'un lieu emblématique : la porte d'entrée du Secteur sauvegardé à partir du nord, un site situé en bord de la Loire inscrit au Patrimoine mondial de l'Unesco depuis novembre 2000 et donnant sur la place Anatole France, lieu de croisement entre l'ancienne voie royale nord-sud (avenue de la Tranchéerue Nationale) et l'axe est-ouest, la rue des Tanneurs. Elle a fait l'objet d'aménagements récents : parking souterrain de 400 places et recomposition complète en surface. La vue perspective du site à partir de la descente de la Tranchée est ponctuée de quelques émergences : la bibliothèque municipale, l'église Saint-Julien, la bibliothèque universitaire et des tours d'habitation.

La Ville souhaite mener sur ce secteur un véritable projet urbain conciliant le développement économique et culturel, la requalification de l'espace urbain en accompagnement de l'arrivée du tramway. Il est prévu :

- . la mise en valeur du patrimoine architectural monumental (église Saint-Julien, vestiges du monastère et hôtel Gouin) en dégageant les vues et en irriguant les espaces.
- . la réalisation de deux équipements hôteliers de part et d'autre de la rue Nationale, prolongeant la composition de Pierre Patout.
- . la création, dans l'ancienne école des Beaux-arts, d'un Centre d'art contemporain, s'étendant à l'extérieur, dans des espaces libres aménagés et s'ouvrant sur la ville.

- . la recomposition des fronts bordant la rue Nationale, se traduisant par la reprise de l'esprit des portiques-galeries en supprimant le pont-promenade et en offrant plus de vues sur les cœurs d'îlots. Dans ce cadre, doivent être réintégrés les commerces, dans des traitements plus aérés, en augmentant les surfaces de vente pour la partie ouest et en proposant des surfaces traversantes, s'ouvrant sur l'intérieur des îlots.
- . la mise en œuvre d'un programme de logements et de commerces le long des rues Colbert, Voltaire, du Commerce et Constantine, se prolongeant à cœur d'îlot en recomposant les vides urbains, à traverser, à s'approprier.
- . l'aménagement d'une place mettant en relation et en valeur le futur centre d'art contemporain et l'église Saint-Julien, en cohérence avec le passage du tramway.
- . l'aménagement paysager des cœurs d'îlots.

LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET

La concession d'aménagement constitue l'outil opérationnel, juridique et financier du projet.

Par délibération du conseil municipal, en date du 19 mars 2012, les acquisitions foncières, cessions de droit à bâtir et la réalisation du programme des équipements publics ont été concédées à la Société d'Equipement de la Touraine (SET).

Adossée à cette concession, un dossier de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) sera nécessaire. Dans ce cadre, des contacts seront pris avec les services de l'Etat au cours du premier trimestre pour 2013 une saisine officielle en avril 2013.

Le parti d'aménagement retenu ainsi que les enveloppes maximales constructibles découlent des principes de composition édictés par le PSMV.

Une étude d'impact est en cours de réalisation; ses conclusions sont attendues en avril 2013. Cette étude permettra de définir plus finement l'impact du projet sur son environnement et le cas échéant, de mettre en place les mesures compensatoires nécessitées par l'opération.

Enfin, une mission de maîtrise d'œuvre urbaine sera confiée en janvier 2013 à un cabinet d'architecte urbaniste afin de coordonner les différents projets (hôtels, commerces, CACOD, traitement des espaces publics, réhabilitation des logements) et garantir la cohérence d'ensemble du projet ainsi que le respect des prescriptions du PSMV.

III - LES IMPACTS DE LA REVISION/EXTENSION DU PSMV

Il s'agit d'évaluer l'impact des secteurs de projets et des emprises potentielles constructibles identifiés dans le Secteur Sauvegardé, sachant que le projet le plus conséquent est celui du Haut de la rue Nationale. Cette opération d'ensemble fait, d'ores et déjà, l'objet d'une étude d'impact dans le cadre de sa mise en œuvre (voir chapitre précédent).

Il est également à noter que le PLU approuvé en juillet 2011 a fait l'objet d'une évaluation environnementale. Cette dernière a analysé les incidences du PADD qui couvre le territoire communal (y compris le Secteur Sauvegardé) ainsi que les mesures de préservation et de mise en valeur de l'environnement.

A/ SENSIBILITE ENVIRONNEMENTALE DE LA ZONE D'IMPLANTATION DES PROJETS

Le Secteur Sauvegardé est entièrement inclus dans le périmètre inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO. A ce titre, la Ville de Tours a approuvé par délibération en date du 29 mai 2012 les orientations définies par le plan de gestion du Val de Loire patrimoine mondial de l'UNESCO.

Le Secteur Sauvegardé est situé à proximité de 2 sites Natura 2000 localisés sur la Loire:
- au titre de la directive "Habitats", le site d'importance communautaire intitulé "la Loire de Candes Saint Martin à Mosnes",

- au titre de la directive "Oiseaux", la zone de protection spéciale intitulée "la Vallée de la Loire d'Indre et Loire".

Le Secteur Sauvegardé abrite dans son périmètre plusieurs monuments et sites protégés (classés ou inscrits).

Il est inclus, dans sa partie sud, en zone inondable d'aléa faible selon le PPRI approuvé en 2001. Ce PPRI est actuellement en révision et selon les nouveaux éléments de connaissance, les hauteurs d'eaux en cas de crue dans la partie inondable seraient compris entre 1 et 2,50m; ce qui implique une vigilance particulière afin de réduire la vulnérabilité face au risque.

B/ IMPACT POTENTIEL DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTE HUMAINE

L'impact des projets situés en Secteur Sauvegardé sur les prélèvements d'eau est maitrisable compte tenu des réserves suffisantes et des capacités de production d'eau de la Ville de Tours (13millions m3/an pour un besoin de 10 millions m3/an).

S'agissant d'opérations essentiellement en zone déjà urbanisée, elles n'entraineront pas de consommation d'espaces naturels ou agricoles.

Les projets ne sont pas source de bruits, ni d'odeurs, ni de vibrations, s'agissant d'occupations à caractère urbain (logements, activités tertiaires, équipements).

Les seuls impacts potentiels portent sur le patrimoine architectural et urbain ainsi que sur les vestiges archéologiques.

Cependant, des dispositions sont prévues dans le PSMV pour éviter de porter atteinte à ce patrimoine qui constitue le fondement même du Secteur Sauvegardé. Le PSMV est non seulement un outil d'urbanisme règlementaire et opérationnel mais également un outil de protection du patrimoine (bâti ou non) et du patrimoine archéologique, alliant préservation et aménagement. Pour mémoire, c'est un document élaboré en partenariat entre la Ville, les services de l'Etat et des personnes qualifiées au sein des Commissions Locale et Nationale des Secteurs Sauvegardés.

Le projet urbain porté par le PSMV a, aussi, des incidences positives sur l'environnement:

- l'accueil des habitants, des activités et des équipements dans le Secteur Sauvegardé bien desservi par les transports en commun (Tramway sur la rue Nationale) et le renforcement de la circulation douce : ce qui a pour conséquence la limitation des déplacements motorisés individuels, la diminution des pollutions (gaz à effet de serre, nuisances sonores...) et l'amélioration de la qualité de l'air;
- la valorisation et l'amélioration de la performance énergétique du patrimoine bâti ;
- la requalification des espaces publics (traitement qualitatif des mails, des parcs et jardins...);
- la reconquête des quais de la Loire ;
- la consolidation de la trame verte et bleue (TVB) à travers l'armature de parcs et jardins publics et privés protégés pour leur qualité paysagère et leur rôle dans le maintien de la biodiversité

Le tableau ci-après recense les 2 principaux secteurs de projets (Haut de la rue Nationale et site Institution ND La Riche) ainsi que les emprises potentiellement constructibles avec leurs éventuels impacts sur l'environnement. Ils sont localisés sur le plan de sauvegarde joint en annexe.

Les surfaces de plancher indiquées au tableau sont des surfaces estimatives maximales pour les emprises constructibles.

La liste des emprises constructibles, établie au stade actuel d'avancement des études, est susceptible d'être amendée à la demande de la CLSS (commission locale du Secteur Sauvegardé) ou suite aux concertations avec le public qui vont être menées au cours du premier trimestre 2013.

~	
\sim	

SECTEURS DE PROJET OU EMPRISES CONSTRUCTIBLES	PROGRAMME ESTIMATION SURFACE DE PLANCHER	SENSIBILITE ENVIRONNEMENTALE DE LA ZONE D'IMPLANTATION	POTENTIELS DES PROJETS	OBSERVATIONS
Opération d'aménagement du Haut de la rue Nationale ayant fait l'objet de la modification du PSMV approuvée le 09 mai 2012	Construction de 2 hôtels 6 400 m² (R+4 à R+7) Aménagement de commerces (RdC à R+2) 3800 m² Constructions nouvelles de logements ou surélévation d'immeubles d'habitation (R+2; R+3; R+4 ponctuellement) 5600 m²	Opération située dans le périmètre inscrit au Patrimoine Mondial de l'UNESCO - face à la Loire (site classé) - incluant des monuments protégés (église Saint-Julien, cellier et ancienne salle capitulaire, hôtel	- Impact sur le patrimoine architectural et urbain encadré par les dispositions du PSMV - Impact potentiel sur les vestiges archéologiques	Opération d'ensemble faisant actuellement l'objet d'étude d'impact (conclusions en avril 2013)
	Aménagement d'espaces publics (11 600 m² environ) avec suppression partielle de stationnement en surface	Gouin)	Amélioration paysagère des cœurs d'îlots	
2) Site de l'Institution Notre-Dame La Riche (rue Delpérier) Terrain en friche depuis plusieurs années	Equipements scolaires (salles de cours, gymnase, hébergement) (R+2 à R+3) + parking souterrain Environ 7700 m² (3200 m² au sol)	Site inclus dans: - le périmètre inscrit au Patrimoine Mondial de I'UNESCO - le site des anciens laboratoires Solvay - la zone inondable d'aléa faible dans le PPRI actuel	- Impact sur le patrimoine architectural et urbain encadré par les dispositions du PSMV - Impact potentiel sur les vestiges archéologiques	Consultation de promoteurs en cours par l'Institution

. .

_			

图 60 -	Emprises constructibles 3) 36 à 40 bd Preuilly et 15 à 18 bd Preuilly	Constructibilité potentielle de R+2 et R+3 à l'emplacement des parkings aériens actuels Environ 4400 m² (1400 m² emprise au sol)	Site inclus dans le périmètre inscrit au Patrimoine Mondial de l'UNESCO	Impact potentiel sur les vestiges archéologiques en cas de réalisation de parking souterrain	Terrain appartenant à la Ville de Tours à usage de stationnement
4 0	91 rue Jules Charpentier	Constructibilité potentielle de R+1+C (renouvellement urbain) 2000 m² maxi (780 m² au sol)	Terrains situés dans : - le périmètre inscrit au Patrimoine Mondial de l'UNESCO - une zone inondable d'aléa faible dans le PPRI actuel	Impact potentiel sur les vestiges archéologiques en cas de réalisation de parking souterrain	Parcelle privée
<u>6</u>	Angle rue du Général Chanzy et rue Lamartine	Constructibilité potentielle R+1+C 390 m² maxi (140 m² au sol)	Parcelle située dans le périmètre inscrit au Patrimoine Mondial de l'UNESCO	Aucun impact vu la faible emprise constructible	Parcelle privée
6	11 bd Preuilly - rue du Croc	Constructibilité potentielle de RdC à R+2+C 400 m² maxi (160 m² au sol)	Parcelle située dans le périmètre inscrit au Patrimoine Mondial de l'UNESCO	Aucun impact vu la faible emprise constructible	Parcelle privée

m F.

	٠	۰	٦	

. 4	•			
	Propriété de la Ville de Tours	Parcelles privées	Propriété de la Ville de Tours	Emprise sur domaine public
	Construction empiétant sur une partie d'espace vert public	Peu d'impact vu la localisation en cœur d'îlot	Aucun impact vu la faible emprise constructible	Projet nécessitant un déclassement préalable du domaine public
	Site inclus dans: - le périmètre inscrit au Patrimoine Mondial de l'UNESCO - zone inondable d'aléa faible dans le PPRI actuel; zone non inondable dans le PPRI en cours de révision	Parcelles situées dans le périmètre inscrit au Patrimoine Mondial de l'UNESCO	Parcelles situées dans le périmètre inscrit au Patrimoine Mondial de l'UNESCO	Terrain situé dans le périmètre inscrit au Patrimoine Mondial de l'UNESCO
	Constructibilité potentielle de R+2+C 2400 m² maxi (930 m² au sol)	Constructibilité potentielle de R+1+C 650 m² maxi (260 m² au sol)	Constructibilité potentielle de R+1+C 570 m² (200 m² au sol)	Constructibilité potentielle en RdC 240 m² maxi
	7) Daillhou	8) Rue Courset	9) Rue du camp de Molle à I'emplacement de 2 parkings en aérien	10) Rue de la Grosse Tour au nord de la place des Halles

Propriété de la Ville de Tours	Propriété de la Ville de Tours	Propriété de la Ville de Tours	Parcelles privées
Projet empiétant sur une partie d'espace vert public	Projet empiétant sur une partie d'espace vert public	Aucun impact vu la localisation et la faible emprise constructible	- Impact sur le patrimoine architectural et urbain encadré par les dispositions du PSMV - Impact potentiel sur les vestiges archéologiques si parking en souterrain
Terrain situé dans le périmètre inscrit au Patrimoine Mondial de l'UNESCO	Terrain situé dans le périmètre inscrit au Patrimoine Mondial de l'UNESCO	Terrain situé dans le périmètre inscrit au Patrimoine Mondial de l'UNESCO	Terrain situé dans le périmètre inscrit au Patrimoine Mondial de l'UNESCO - en bordure de Loire - à proximité de la bibliothèque municipale (monument inscrit)
Constructibilité potentielle de R+2+C 330 m² maxi (90 m² au sol)	Constructibilité potentielle de R+2+C 570 m² maxi (150 m² au sol)	Constructibilité potentielle de R+1+C 320 m² maxi (86 m² au sol)	Constructibilité potentielle de R+2+C (renouvellement urbain) 2880 m² maxi (750 m² au sol)
11) Rue Etienne Marcel	12) Rue Henri Royer- Square Eugène Flandin	13) Rue de l'arbalète	14) Angle du quai Malraux et de la rue Voltaire

Benjamin urbain)R+2+C urbain)Construction périmètre inscrit au urbain)Site inclus dans le périmètre inscrit au Patrimoine Mondial de I'UNESCOConstruction l'emplacement de garages / Pas d'impact l'environnement	Constructibilité potentielle de R+4 en limite du domaine public; couverture de places de parking en cœur d'îlot 1570 m² maxi (315 m² au sol)	Constructibilité potentielle en Parcelle située dans le RdC pour extension éventuelle périmètre inscrit au l'environnement compte France Constructibilité potentielle en Parcelle située dans le Peu d'impact sur Propriété de la Ville de du groupe scolaire Anatole Patrimoine Mondial de tenu de sa localisation France 400 m² environ	Constructibilité potentielle de Parcelle située dans le Amélioration du paysage périmètre inscrit au urbain Patrimoine Mondial de l'UNESCO Construction sur emplacement de parking	Constructibilité potentielle de Construction sur R+2+C emplacement de parking (300 m² au sol) Construction sur emplacement de parking emplacement de parking (300 m² au sol)
15) Constant	16) Rue de la Moquerie	17) Rue des Jacobins	18) Rue des Amandiers	19) Rue Auber

Rue Jules Moinaux	Constructibilité potentielle de R+1+C 450 m² maxi (160 m² au sol)	Parcelle située dans le périmètre UNESCO	Peu d'impact compte-tenu de la faible emprise constructible	Parcelle privée
Rue de l'Hopiteau	Constructibilité potentielle de R+2+C 790 m² (200 m² au sol)	Construction sur emplacement de parking	Amélioration du paysage urbain	Parcelle appartenant à Tour(s)Habitat
Imp. 29 A. Malraux	Constructibilité potentielle de RdC à R+1+C 2100 m² maxi (850 m² au sol)	Construction sur emplacement de parking	Amélioration du paysage urbain	Parcelles appartenant à la Ville de Tours
Rue Tour de Guise	Constructibilité potentielle de R+1+C 560 m² maxi (200 m² au sol)	Parcelle située dans le périmètre inscrit au Patrimoine Mondial de l'UNESCO.	Construction sur dent creuse	Parcelle privée
Quai Malraux	Couverture en RdC des parkings existants (pas de constructibilité pour programme immobilier) Environ 3400 m²	Parcelles situées dans le périmètre inscrit au Patrimoine Mondial de l'UNESCO, en bordure de Loire.	Amélioration du paysage urbain	Parcelle appartenant à la Ville de Tours