

13 | LES TOUCHES – LA THIBAUDIÈRE

1. Présentation du site et de ses évolutions

Le secteur composé des lieudits Les Touches et La Thibaudière est situé à l'ouest de la commune. D'une superficie de 20 hectares, il est bordé par d'importantes infrastructures : l'autoroute A10 à l'Est, l'échangeur autoroutier et le boulevard périphérique au Sud. Au Nord, la voie communale 300 et la rue du Docteur Maupas constituent le seul accès à la zone d'activités de la Vrillonnerie.

Jusqu'au milieu des années 2000, ce secteur était composé de deux hameaux, de terres agricoles cultivées dont une zone centrale classée au Plan d'Occupation des Sols (POS) en zone d'urbanisation future à vocation résidentielle.

En 2004, la municipalité a procédé à une révision du POS permettant d'aménager un secteur dédié aux activités sanitaires, éducatives et sociales et de créer un emplacement réservé destiné à la réalisation de l'avenue Minkowski.

En 2007, la municipalité a défini un projet global d'aménagement du secteur en prenant en compte les résultats d'une étude urbaine et environnementale dont les principaux enjeux alors définis concernaient :

- la réalisation d'un quartier qualitatif, axé sur une démarche de haute qualité environnementale : la prise en compte du développement durable dans l'aménagement et dans le système constructif des bâtiments à créer ;
- la liaison de l'Ouest de la commune à son centre avec la création d'un nouvel accès à la zone d'activités de la Vrillonnerie pour désengorger le pont actuel sur l'autoroute, déjà saturé ;
- le maintien des hameaux existants en prévoyant une légère densification de l'habitat ;
- la conciliation de l'urbanisation du secteur et de l'amélioration du cadre de vie des habitants par la création d'un boisement entre la Thibaudière et le bassin de rétention de l'avenue de Minkowski pour protéger la Thibaudière des nuisances induites par le trafic de l'avenue Minkowski ;
- la requalification des voies de desserte actuelles dans une logique de développement des circulations douces.

L'aménagement global du secteur a permis l'ouverture du Pôle Santé Léonard de Vinci en 2008 ainsi que d'autres services dédiés à la santé : l'institut médico-éducatif des Tilleuls, l'Union Départementale des Associations Familiales et la clinique psychiatrique Ronsard. Le Pôle Santé s'est étendu en 2011 avec la création d'un service de soins de suite et de réadaptation.



L'extension du secteur va se poursuivre avec notamment la création de l'écoparc d'activités. Afin de répondre aux demandes d'implantation aux abords du pôle santé de diverses entreprises et activités tertiaires liées à la santé, ce projet prévoit la construction de 13 000 à 15 000 m² de SHON répartis sur 3 bâtiments en R+3 avec une orientation permettant les apports solaires et un système d'atrium obligatoire. Le premier des trois immeubles sera construit en 2012 pour l'Institut Régional de Formations Sanitaires et Sociales de la Croix Rouge. En termes d'accès et d'aménagement paysager, l'écoparc d'activité sera une entité ceinturée par une bande importante de bosquets et arbustes, et sera desservi par un accès unique relié à la voie structurante Ouest/Est.

L'éco-parc sera également irrigué par une contre-allée parallèle à l'avenue Minkowski.

En outre, entre la Clinique Ronsard et l'autoroute A10, sera implanté prochainement un Établissement et Services d'Aide par le Travail (ESAT) actuellement installé à Vernou-sur-Brenne.

Le développement du secteur s'est accompagné de la création de voiries : l'avenue Minkowski, axe structurant, et les rues Tony Lainé et Léonie Bonnet dont la première préfigure l'axe d'implantation d'un nouveau pont surplombant l'autoroute pour accéder à la zone d'activités de la Vrillonnerie. Ont aussi été réalisées : la voie de desserte ADAPEI / Thibaudière, dont l'emprise intègre la chaussée et les circulations douces ainsi qu'une placette permettant le retournement et créant un espace de vie au sein du quartier. Les stationnements des visiteurs sont intégrés aux parcelles concernées, aucun stationnement n'est donc nécessaire au sein de l'espace public.

Globalement, l'ensemble des aménagements a été conçu dans une logique de préservation des espaces naturels et en assurant les déplacements des piétons et deux-roues.

En matière d'habitat, le potentiel de constructions supplémentaires dans les hameaux des Touches et de la Thibaudière représente quelques lots de 900 m² environ.

2. Enjeux

Il s'agit de finaliser l'aménagement de ce secteur Ouest avec, d'une part, la délimitation des espaces à construire et le reclassement des espaces agricoles et, d'autre part, la préservation du patrimoine naturel et la qualité des constructions.

Les enjeux de ce secteur sont les suivants :

- La mise en valeur paysagère de l'entrée de ville et de l'agglomération par l'avenue Minkowski,
- La préservation des espaces naturels et agricoles,
- Le renforcement du réseau de liaisons douces,
- L'aménagement de voies adaptées à la circulation des engins agricoles,
- La création d'un nouveau franchissement de l'A10,
- L'insertion paysagère des constructions.

3. Objectifs

- Définir les limites de l'extension du pôle santé vers l'ouest ;
- Préserver les espaces naturels et agricoles situés à l'ouest du hameau de la Thibaudière et les intégrer dans un projet de mise en valeur paysagère de l'extrémité sud de l'avenue de Minkowski ;
- Garantir une bonne insertion paysagère des constructions le long de l'A10 et limiter l'exposition des usagers aux nuisances sonores ;
- Préserver, mettre en valeur et développer le patrimoine bâti et naturel présent sur le secteur ;
- Développer la trame végétale entre les opérations en cours ou à venir et les espaces déjà urbanisés ;
- Utiliser la trame végétale pour matérialiser la limite « ville-campagne » le long du VC 5 en cohérence avec les aménagements prévus pour l'écoquartier ;
- Relier l'avenue Minkowski et la zone d'activités de la Vrillonnerie par la création d'un pont au dessus de l'autoroute A10 dans la continuité de la rue Tony Lainé ;
- Renforcer le réseau de liaisons douces en s'appuyant sur le réseau de chemins ruraux existant pour favoriser les déplacements non motorisés, accroître la fréquentation des espaces agricoles et contribuer à la découverte du patrimoine naturel et bâti.

4. Principes d'aménagement

- **Pérenniser les espaces naturels et agricoles à l'ouest de la Thibaudière et mettre en valeur les abords de l'avenue de Minkowski**
 - créer une séquence à dominante végétale de part et d'autre de l'avenue en conservant les vues vers la zone agricole à l'ouest et vers le hameau de la Thibaudière à l'est ;
 - non constructibles, ces espaces sont destinés à l'accueil d'activités agricoles de type maraîchage par exemple et seront desservis par un réseau de liaisons douces connectées aux chemins ruraux existants ;
 - requalifier en zone naturelle ou agricole (type verger par exemple) un secteur insuffisamment desservi par les réseaux en extension du hameau de la Thibaudière et ce, dans le cadre d'un projet de valorisation des espaces naturels et bâtis de ce hameau à définir en concertation avec les habitants ;
 - prévoir des itinéraires et des aménagements routiers adaptés à la circulation des engins agricoles sur le secteur.

- **Poursuivre l'urbanisation de la rive ouest de l'A 10 en cohérence avec les projets en cours**
 - réserver l'emprise nécessaire au futur pont ;
 - adapter la hauteur des constructions futures à l'environnement existant et futur (vues depuis le pont et hauteur décroissante des constructions existantes du nord au sud) ;
 - prolonger le merlon paysager entre l'ESAT et le site de Cofiroute jusqu'à l'emplacement du futur pont.
 - limiter l'urbanisation des hameaux des Touches et de La Thibaudière aux « dents creuses » disponibles en respectant la morphologie actuelle des hameaux et en promouvant des constructions écologiques (une orientation de faitage Ouest/ Est pourra être préconisée pour les Touches afin de respecter la logique d'implantation du bâti ancien, l'utilisation du solaire, la prise en compte des vents dominants pour une bonne ventilation...).

- **Développer le réseau de liaisons douces**
 - renforcer les liaisons vers les quartiers résidentiels (écoquartier de la Guignardière), les secteurs d'activités (Vrillonnerie) et les espaces naturels et agricoles limitrophes, en valorisant le réseau existant et notamment l'ancien chemin de Saint-Jacques-de-Compostelle.
















- **Renforcer la trame végétale en lien avec le réseau de voies et de cheminements**
 - développer la trame végétale à partir des éléments existants (bosquets, mares, jardins, fossés, dépendances vertes des infrastructures routières) et accompagnant, autant que possible, le réseau de voies et de cheminements ;
 - une attention particulière devra être accordée au traitement paysager de la zone de contact entre les extensions du pôle santé et la zone agricole à l'ouest, délimitée par le VC 5 (recul des constructions souhaitable à l'est du VC 5).

- **Promouvoir la qualité environnementale dans l'aménagement et les constructions**
 - promouvoir des formes urbaines économes en espace et en énergie ;
 - privilégier la gestion alternative des eaux de ruissellement en s'appuyant sur la trame végétale du secteur.

Orientation d'aménagement et de programmation

LES TOUCHES - LA THIBAUDIERE

Principes d'aménagement

-  Voie automobile
-  Voie automobile à créer
-  Fossé
-  Chemin rural ou voie piétons / vélos
-  Cheminement piétons / vélos à créer
-  Espace à vocation économique
-  Espace à vocation résidentielle
-  Espace vert à préserver ou à créer
-  Etendue d'eau (mares, bassin de rétention)
-  Patrimoine bâti
-  Axe d'implantation du bâti
-  Espace agricole à préserver
-  Entrée de ville ouest et façade est de l'A10 à valoriser
-  Traitement paysager des voies
-  Continuité végétale et écologique à renforcer ou à créer

50 m

