

## 2 | LE CENTRE-BOURG

### Présentation du site et des enjeux

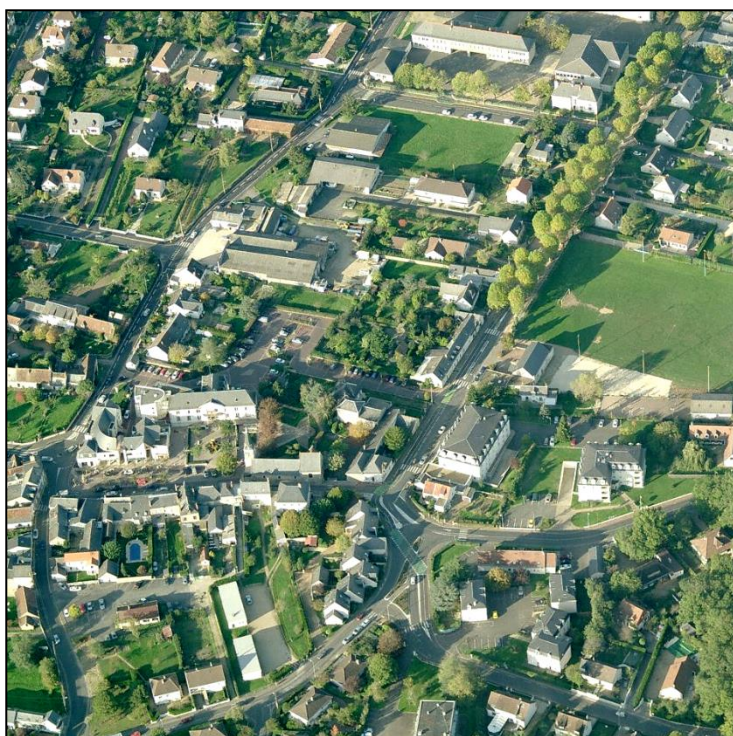
Le périmètre du centre bourg s'étend de l'avenue de la République à la rue des Roses d'une part, et de la rue de la Plaine à l'Avenue des Platanes d'Ouest en Est, principaux axes d'accès avec la rue de Joué.

Le centre historique de la commune a conservé l'essentiel de son organisation originelle, resserrée autour de l'église et de la mairie. Son environnement est constitué par des quartiers pavillonnaires ponctués d'éléments bâtis anciens et d'îlots accueillant équipements publics et habitat collectif. Le centre est ceinturé d'espaces boisés avec les bois de Chambray et la plaine de la Branchoire débouchant sur le château et son parc.

Les fonctions historiques du centre restent administratives et commerciales. Il y persiste une mixité générationnelle avec présence d'écoles et d'établissements pour personnes âgées, équipements.

La municipalité a la volonté de donner la priorité à l'humain, à la convivialité et au vivre ensemble. Elle veut rompre avec l'intensification de l'urbanisation qui était envisagée dans le cœur du bourg historique de Chambray.

La municipalité a d'ailleurs déjà, en partie traduit cette volonté en mettant en œuvre une urbanisation respectueuse du vivre ensemble. A partir de 2001, un changement majeur du plan de circulation dans le centre bourg a permis la mise en sens unique et la création de pistes cyclables sur les rues de la Plaine, de Joué, Bad Camberg, de l'Hippodrome, des Roses et certaines seront réaménagées de manière qualitative.



L'avenue des Platanes, quant à elle, a fait l'objet d'une rénovation totale avec mise en sens unique, deux voies cyclables en double sens, un espace sécurisé pour les piétons, des espaces de stationnement et un traitement paysager de qualité. Elle participe pleinement à la mise en valeur du centre-bourg.

Ces actions ont permis de réduire la circulation de transit dans le centre bourg. La place des habitants qui circulent à vélo, se déplacent à pieds, en fauteuil roulant, est reconnue et les enfants peuvent se rendre à l'école à vélo. Ces modes de déplacements devront être développés et pérennisés dans l'organisation du centre bourg.

Concernant la densification, les enjeux résident dans le maintien d'un centre bourg aéré, convivial, à taille humaine. Il s'agit donc de ne plus permettre d'urbanisation intensive (en hauteur et dans des espaces verts).

## Objectifs

- Conforter l'attractivité du centre bourg en respectant son caractère humain et convivial ;
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel et bâti, témoin de l'histoire de la commune ;
- Favoriser la diversité des fonctions urbaines (habitat, commerces et services, équipements, etc.) et la mixité sociale et générationnelle en mobilisant des espaces mutables proches de la mairie ;
- Restructurer et développer les espaces publics, en donnant la priorité aux déplacements non motorisés ;
- Améliorer la qualité de vie dans le centre-bourg en renforçant la présence de la nature et en favorisant les opérations de construction et d'aménagement à haute qualité environnementale.
- Mettre en valeur et renforcer la trame verte entre le bois de Chambray, le centre-bourg et le parc de la Branchoire.

## Principes d'aménagement

MECDU n°1

### L'espace public libéré par le transfert de l'école de musique à proximité de la Médiathèque

Cet espace est aujourd'hui composé de locaux correspondant à une ancienne école communale : un ancien logement de fonction, des bâtiments préfabriqués pour les classes et une cour d'école. Afin de le requalifier, il conviendra de :

- transférer les bureaux des services techniques sur l'emprise ainsi libérée
- aménager qualitativement et de façon paysager une place entre l'église et le bâtiment de bureaux.
- valoriser la façade et les abords de l'église.

### Le stade des Platanes et ses abords

- Réaménager le stade des Platanes en jardin public comprenant des espaces fleuris, des allées paysagères, des bancs, une aire de jeu pour les enfants, un espace pour la patinoire, des places de parking pour les voitures et les vélos, à proximité du terrain de boules.
- Préserver la salle Godefroy ainsi que la maison "Francis Poulenc" qui sera entièrement rénovée afin de créer un nouvel espace dédié à la vie associative locale.
- Créer un cheminement mixte pédestre et cyclable entre l'allée des Tilleuls et l'avenue des Platanes.
- Renforcer les continuités végétales entre le bois de Chambray, le centre-bourg et le parc de la Branchoire, lesquels constituent des atouts exceptionnels pour la qualité du cadre de vie des habitants du centre-bourg. L'objectif du PLU est qu'ils participent directement à la mise en valeur du centre historique.

### L'espace central entre la Plaine, les Platanes, le parking de la mairie et la rue des écoles

Cet espace qui comprend des maisons individuelles, rue de la Plaine et avenue des Platanes, ainsi que des équipements publics (pôle social) et plusieurs entreprises (un volailler avec un espace vente, une couturière, un carrossier et une entreprise d'outils coupants) sera requalifié. Il s'agit de :

- Permettre la construction d'immeubles à taille humaine, sur 2 à 3 niveaux, entre la rue de la Plaine et l'avenue des Platanes, et créer en partie centrale un assez vaste espace paysagé ou mail piétonnier reliant le parking de la mairie et la rue des Écoles plus ambitieux que l'emplacement réservé figurant actuellement au POS. Le parking de la mairie sera à cette occasion agrandi.

Cette extension devra être limitée dans la mesure où l'aménagement du site devra privilégier la création de parkings souterrains, comme cela a été fait allée de la petite Branchoire pour les logements sociaux.

- Répondre à une demande de logements accessibles pour les familles, les ménages et les personnes âgées et handicapées. La règle des trois tiers devra être respectée : 1/3 de logements sociaux, 1/3 d'accession sociale à la propriété, 1/3 d'accession "libre". Les constructions s'implanteront de part et d'autre de l'espace piétonnier prévu en cœur d'îlot.
- Respecter les normes énergétiques et écologiques les plus fortes pour les constructions et s'inscrire dans l'idée de réaliser un éco quartier convivial et à taille humaine au cœur du bourg.

La maîtrise publique du projet, la participation des habitants à la conception et la définition de ce nouveau quartier, seront les conditions de sa réussite.

### Les emprises destinées à la création de nouvelles places de parking voitures/vélos

A la place des locaux de l'ancienne gendarmerie, un parking d'une quinzaine de places sera aménagé à proximité de la Poste et du centre commercial de la Plaine.

L'espace occupé par la maison de l'emploi rue de l'Hippodrome deviendra également un parking paysager d'une trentaine de places près des commerces et services du cœur du bourg.

Ces poches de stationnement permettront des déplacements aisés des piétons dans le bourg, de la rue des Roses au centre commercial de la Plaine.

### Le patrimoine bâti du cœur du bourg

Il est notamment situé sur la rue de la Mairie qui correspond à la partie la plus ancienne du centre-bourg. La rive Sud de la rue de la Mairie concentre en effet l'essentiel du patrimoine bâti, constitué de maisons de ville accolées de un à deux niveaux. A cet ensemble, s'ajoutent deux noyaux d'habitat ancien, l'un situé au Nord de l'église et l'autre à l'angle des rues de l'Hippodrome et de Joué. La préservation de ce patrimoine est un enjeu important pour l'identité de la ville, d'autant que les bâtiments concernés sont peu nombreux.

Ainsi il convient de mettre en valeur ce patrimoine bâti lors des opérations de réhabilitation et d'extension.

Cela concerne notamment les dépendances, portails, clôtures traditionnelles, petit patrimoine (puits, colombier) qui en font partie.

Une attention particulière devra être apportée au traitement des façades lors des travaux de ravalement (isolation par l'extérieur en particulier) ou de modification. Les interventions devront concourir à la mise en valeur du bâtiment et ne pas porter atteinte à ses caractéristiques architecturales.






MECDU n°1  
+ RA n°1

PLU de Chambray-lès-Tours

Orientation d'aménagement  
et de programmation

LE CENTRE-BOURG

Principes d'aménagement

-  Espace public à créer / restructurer
-  Cheminement piétons / vélos à créer
-  Espace vert à restructurer
-  Continuité végétale à créer
-  Parking à restructurer
-  Bâtiment à préserver et à mettre en valeur
-  Espace mutable à vocation dominante d'habitat pouvant inclure commerces et équipements
-  Implantation préférentielles des commerces et services
-  Cône de vue atu - 14/11/2014



