

## 14 | LA GUIGNARDIÈRE

### 1. Contexte

Le site de la Guignardièrre bénéficie d'une position stratégique entre Joué-lès-Tours et Chambray-lès-Tours, en continuité urbaine et à proximité de l'un des principaux pôles économiques de l'agglomération, dans un secteur préférentiel de développement du PLH. Une fois achevé, l'écoquartier constituera la limite ouest des espaces urbanisés de la commune.

Il se situe à proximité des emplois, des commerces et des équipements des quartiers voisins de Chambray-lès-Tours et de Joué les Tours, ainsi que du réseau urbain de bus (à moins de 500 mètres). Il bénéficie d'une excellente accessibilité routière depuis les grandes infrastructures qui traversent la commune à l'est (A10 et RD910) et au sud (boulevard périphérique).



Situé en retrait de la zone de bruit de ces grands axes routiers, dans un environnement à dominante naturelle et agricole, l'écoquartier de la Guignardièrre permettra à ses habitants et visiteurs de profiter des avantages de la vie urbaine dans un cadre de vie calme et respectueux de l'environnement.



Les principaux enjeux de ce secteur sont :

- La création d'un véritable "écoquartier", un quartier éco-responsable par un projet durable à la fois :
  - social (accès de tous à un logement de qualité) ;
  - partagé (gouvernance participative) ;
  - maîtrisé.
- la constitution d'un espace de transition entre les espaces urbains situés au nord et à l'est et les espaces naturels et agricoles situés à l'ouest et au sud ;
- le maillage du réseau de voies automobiles et de cheminements piétonniers sur l'ensemble du secteur et la requalification de l'extrémité est de la VC 300, principal accès au futur quartier depuis le sud ;
- la mise en valeur du patrimoine naturel et bâti présent sur le site et en périphérie.

## 2. Objectifs

- Aménager un quartier mixte, durable et intégré à son environnement ;
- Contribuer à la mixité sociale et générationnelle de la ville ;
- Offrir un programme varié en typologie de logement à coût maîtrisé ;
- Intégrer des services de proximité au sein d'un quartier à dominante résidentielle ;
- Réduire la place et l'usage de l'automobile au profit des autres modes et fonctions ;
- Faire de la trame végétale un élément structurant du quartier, en préservant le patrimoine naturel préexistant et en renforçant les continuités paysagères et écologiques reliant les espaces agricoles et naturels voisins ;
- Aménager des espaces verts conciliant préservation de la biodiversité, gestion alternative des eaux pluviales et accueil de la population (aire de jeux et espace de détente, jardins familiaux, découverte de la nature et des activités agricoles, animations, etc.) ;
- Privilégier les formes urbaines compactes s'intégrant dans le site et son environnement ;
- Concevoir des espaces et des bâtiments économes en ressources naturelles et adaptés au changement climatique.

## 3. Principes d'aménagement

### Un quartier mixte à dominante résidentielle

Le projet de la Guignardière est conçu autour d'un programme mixte. La fonction dominante est l'habitat, enrichie par un équipement public et des activités en pied d'immeubles. Le programme élaboré apporte les caractéristiques essentielles à la constitution d'un pôle de vie et de centralité relais entre les deux centres villes de Chambray-lès-Tours et Joué les Tours.

Ce quartier, par sa diversité fonctionnelle, sera une centralité par lui-même, mais également pour les quartiers alentours, contenu dans l'empreinte urbaine existante.

Des services et des équipements seront implantés en pied d'immeubles autour d'une place urbaine située en cœur de quartier. Le quartier accueillera également des activités, par exemple sous forme d'une pépinière de petites entreprises, et des jardins familiaux à destination des habitants du quartier et des riverains (Fontaine Blanche notamment).

L'aménagement de l'écoquartier favorisera les liens avec l'environnement agricole. Le commerce des produits agricoles locaux en circuit court et plus généralement les activités liées à l'économie verte et compatibles avec la vocation résidentielle du quartier seront encouragées.

### Un programme d'habitat économe en espace favorable à la mixité sociale et à l'équilibre générationnel

Totalisant 600 logements répartis sur 23 hectares, soit une densité résidentielle moyenne d'environ 25 logements par hectare, le programme d'habitat de l'écoquartier limite la consommation d'espace sans pour autant sacrifier la qualité du cadre de vie puisque environ 40% de la superficie du quartier sera dédiée aux espaces verts.

Le programme d'habitat prévoit la construction d'au moins 25% de logements sociaux, conformément aux orientations du PLH 2011-2016. Il comportera en outre 40 à 45% de logements en accession à coût maîtrisé et 30 à 35% d'accession libre.

La typologie des logements sera également variée avec 60% de logements individuels et 40% de collectifs.

### **Une priorité donnée aux modes de déplacements collectifs et non motorisés**

Outre la présence de commerces et services de proximité, l'écoquartier comportera divers aménagements et équipements qui inciteront les habitants et les visiteurs à utiliser la voiture le moins possible : aires de stationnement automobile mutualisé, aire de covoiturage au Sud du site, navette interne électrique reliant le quartier au réseau urbain de bus voisin, maillage dense de cheminements doux (plus de 3 km), aires de stationnement sécurisées pour vélos, etc.

Afin de réduire la place de la voiture dans les îlots d'habitat collectif et dans les îlots mixtes, les aires de stationnement automobile seront aménagées en souterrain.

L'essentiel du réseau de desserte des îlots d'habitat implantés en périphérie du quartier sera constitué de voies mixtes au sein desquelles les modes non motorisés seront prioritaires.

### **Une trame verte qui préserve la biodiversité et garantit l'intégration de l'écoquartier dans son environnement**

De vastes espaces verts seront créés renfermant une végétation diversifiée avec une coulée verte « naturelle » au Nord le long du talweg (2,9 ha), un parc urbain de plus de 1,2 ha, des jardins familiaux.

Les espaces verts accueilleront les ouvrages nécessaires à la gestion alternative des eaux pluviales de l'écoquartier et feront l'objet d'une gestion écologique (différenciée sans pesticide).

Chaque espace vert sera aménagé en tenant compte des spécificités du site qu'il occupe et de son environnement immédiat :

- prairie ponctuée de jardins familiaux et bassin de rétention paysager le long du vallon humide au nord, parc et squares dans la partie centrale,
- préservation des vergers existants au nord,
- mise en valeur de la lisière et prolongement dans le quartier des allées forestières du Bois de la Guignardière à l'est par la création de chemins et d'alignement arborés et arbustifs, etc. ;
- traitement paysager spécifique des cœurs d'îlot et des voies adapté aux caractéristiques naturelles du site et permettant aux habitants et visiteurs de se repérer dans le quartier ; une attention particulière sera portée à l'aménagement de la limite ouest du quartier et à la requalification de la rive nord de la VC 300 (entrée sud du quartier) qui joueront un rôle essentiel dans l'intégration du quartier au sein des espaces agricoles et boisés limitrophes.

### **Des espaces et des constructions écologiques et adaptés au site**

Pour chaque secteur, les formes urbaines devront tenir compte des composantes du site et du voisinage (le bois, le fond de talweg ou encore la proximité du manoir).

L'accompagnement de la densité par l'intimité et la qualité des espaces extérieurs constituera une autre composante de la conception des projets.

L'utilisation de matériaux écologiques et le recours aux énergies renouvelables seront privilégiés. L'implantation et l'orientation des constructions devront permettre d'optimiser les apports solaires et de réduire les déperditions thermiques en tenant compte des caractéristiques du site et des conditions climatiques locales.

L'aménagement des espaces et des constructions devra répondre aux préconisations définies par la ville en matière d'éclairage public afin de limiter la pollution nocturne et réduire la consommation énergétique.



Modification n°2

# Orientation d'aménagement et de programmation



### Principes d'aménagement

- Voie automobile existante
- Voie automobile à créer permettant le passage des véhicules lourds, navettes, transports en commun et 2 roues motorisés
- Zone de stationnement à aménager
- Cheminement piétons/vélos existant
- Cheminement piétons/vélos à créer
- Ilot habitat collectif ou intermédiaire
- Ilot habitat individuel

- Equipement public
- Centre du quartier (place urbaine)
- Espace vert existant à préserver
- Espace vert à aménager
- Continuité de la coulée verte sur les ilots à aménager
- Jardins familiaux à aménager
- Bassin de rétention des eaux pluviales à aménager
- Ligne électrique très haute tension