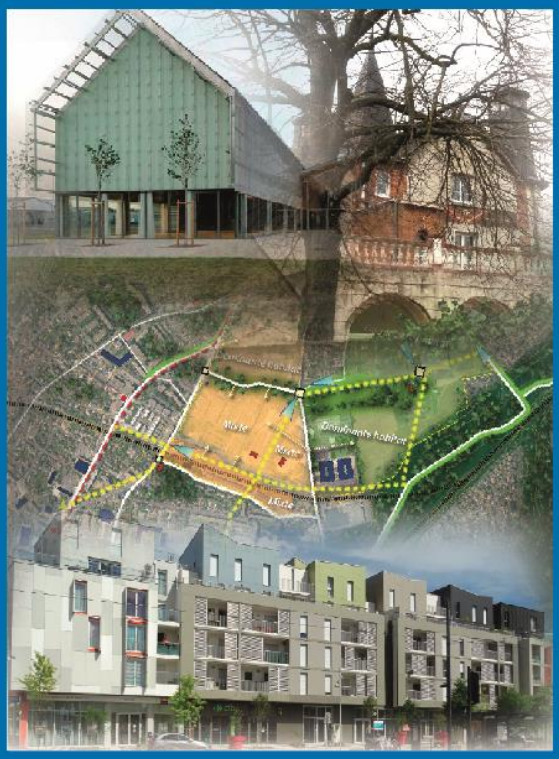
Joué-lès-Tours

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME



1 RAPPORT DE PRÉSENTATION

1.3 ANNEXES

1.3.3 Diagnostic : Paysage et formes urbaines

Approbation du PLU

Vu pour être annexé à la délibération

du conseil métropolitain du 1er avril 2019

Pour le Président
Le Vice-Président délégué,

Christian GATARD.

Ville de Joué lès-Tours

Tours métropole Val de Loire

Département d'Indre-et-Loire

atu. Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours

3 cour du 56, avenue Marcel Dassault
BP 601 - 37206 Tours cedex 3
Téléphone : 02 47 71 70 70
Télécopie : 02 47 71 97 35
Courriel : atu@atu37.org
www.atu37.org

SOMMAIRE

1. Une ville stratégique du cœur d'agglomération 1
1.1 Histoire du développement urbain 1
1.2 La consommation d'espace 10
a) L'empreinte urbaine 10
b) Les densités et potentiel de densification des quartiers pavillonnaires 12
c) L'historique de la consommation d'espace 15
2. Le contexte paysagé 21
2.1 Une commune dans la zone tampon du périmètre de l'Unesco 21
2.2 Joué-lès-Tours, une commune de plateau 23
2.3 Les unités paysagères 24
a) Les paysages naturels 27
b) Les paysages urbains 36
3. Caractérisation des espaces urbains 48
3.1 Les typologies des espaces bâtis 48
a) Coteau arboré de villégiature nobiliaire 50
b) Lotissement des années 1930 52
c) Grand ensemble 54
d) Lotissement pavillonnaire avec présence végétale forte 56
e) Maisons de ville 59
f) Lotissement pavillonnaire 61
g) Lotissement singulier 63
h) Ancien hameau rural 66
3.2 Le patrimoine 68
a) Les ensembles patrimoniaux 69
b) Les éléments bâtis patrimoniaux 77
c) Carte de synthèse du patrimoine 85
d) Les sites archéologiques 86
3.3 Les secteurs de renouvellement et de développement 88
1. Le centre-ville 88
2. Les espaces économiques en renouvellement 95
3. Les espaces situés le long du tramway 100
4. Les espaces en extension urbaine 106
5. Synthèse des secteurs mutables 109

1. UNE VILLE STRATEGIQUE DU CŒUR D'AGGLOMERATION

1.1 HISTOIRE DU DEVELOPPEMENT URBAIN

L'histoire du développement de Joué-lès-Tours s'organise autour de trois grandes étapes qui correspondent à des évolutions sociétales et formelles :

- en premier lieu l'essor des campagnes tourangelles et notamment de la production viticole à partir du XVIII^{e} siècle puis la fin de la viticulture et les premières formes d'habitat individuel à la campagne au début du XX^{e} siècle ;
- en deuxième lieu le développement industriel de la commune à partir des années 1960 et la création des grands ensembles ;
- en dernier lieu, le phénomène d'étalement urbain de type pavillonnaire à partir des années 1970, intensifié dans les décennies suivantes, avec les lotissements qui occupent une partie importante du plateau.

Ces différentes étapes sont à mettre en regard d'un socle géographique et d'une occupation humaine très ancienne et relativement stable à travers l'histoire, qui laisse une empreinte assez visible encore dans le tissu urbain plus dense.

a) Une commune rurale organisée autour d'un réseau viaire

L'implantation humaine sur le plateau jocondien remonte à des temps très reculés qui pourraient bien s'approcher de l'époque gallo-romaine, et même, sous certaines formes, aux temps protohistoriques. Les récentes fouilles archéologiques, qui ont été réalisées lors des travaux de la première ligne de tramway, ont permis de mettre la lumière sur différentes formes d'habitat très anciennes. Dans un article très complet relatant en partie les conclusions du rapport de fouille[1], plusieurs cartographies montrent une occupation humaine très ancienne sur le plateau. Joué-lès-Tours n'était alors qu'un petit bourg rural du plateau Sud, dont la constitution est articulée autour d'un réseau viaire "drainant" le plateau à partir des points de chute dans des vallons permettant l'accès à la vallée. Le vallon le plus important reste celui du faubourg de Pont-Cher, qui, situé en vis-à-vis du lieudit de Saint-Sauveur (au Nord du Cher) est l'un des accès privilégiés au plateau depuis Tours, en témoignent les vestiges du Pont gallo-romain de l'Arche du Pin qui franchit le Petit Cher légèrement à l'Ouest du franchissement actuel. Depuis le faubourg de Pont-Cher, plusieurs cheminements différents se déploient sur le plateau et rejoignent la vallée de l'Indre. C'est principalement le long de ces chemins que se sont développés de nombreux hameaux et fermes, voire même quelques villages agricoles, qui en plus de concentrer les fonctions d'habitat, peuvent contenir quelques équipements communs (puits, four, lavoirs, moulins, etc.).

[1] **Pierre Papin, Jérôme Livet, Camille Vanhove et Françoise Yvernault**, "Contribution à la connaissance de la topographie d'un centre paroissial en milieu rural : le cas de Joué-lès-Tours (Indre-et-Loire)", *Revue archéologique du Centre de la France* [En ligne], Tome 54 | 2015, mis en ligne le 01 décembre 2015, consulté le 17 mai 2018. URL : http://journals.openedition.org/racf/2284

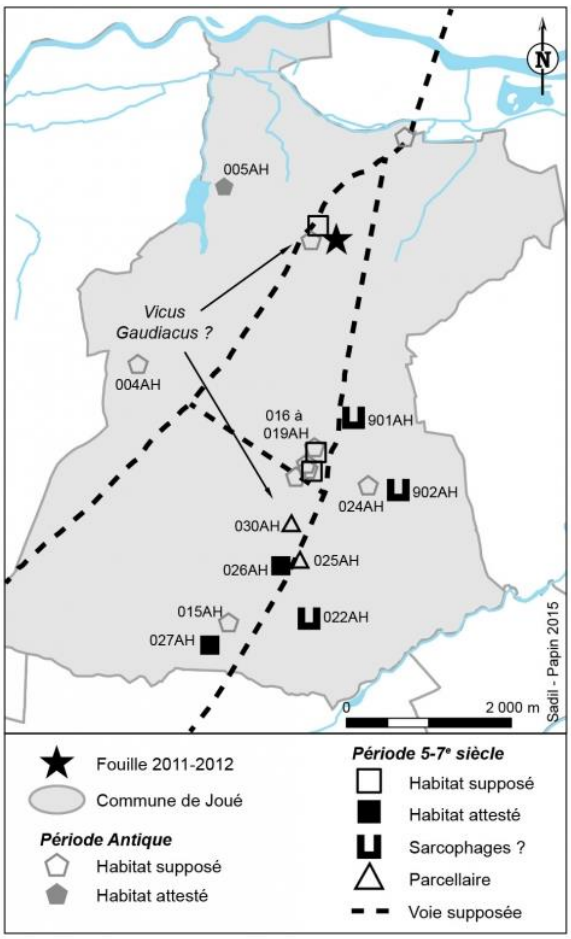


Fig. 15 - Topographie historique de la commune de Joué-lès-Tours au très haut Moyen Âge.

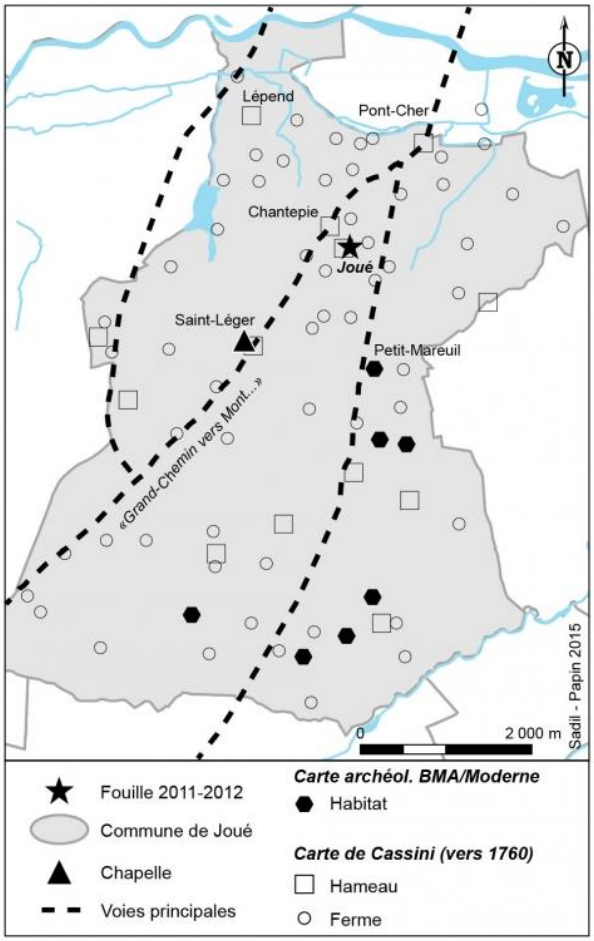
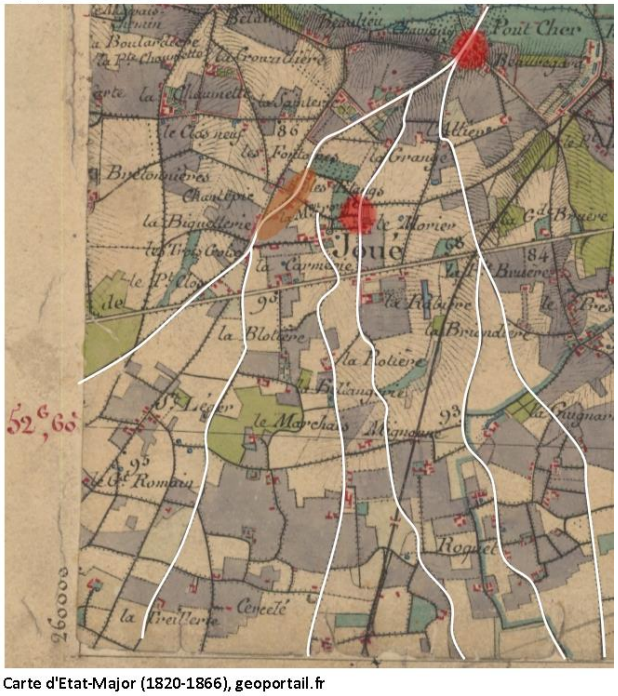


Fig. 32 - Topographie historique de la commune de Joué-lès-Tours au bas Moyen Âge et à l'époque Moderne (XIIIe-XVIIIe s.).

La commune est restée très rurale jusqu'au XIX^{e} siècle, et le principe de développement en chapelet autour d'une structure viaire de plateau se perçoit très bien sur les cartographies de l'époque. Les formes d'habitat se distinguent ainsi de la manière suivante :

- le bourg historique autour de son église
- les faubourgs importants, situés sur les lieux de passage, avec des commerces : Pont-Cher et Chantepie
- les hameaux ou villages agricoles importants de plateau (l'Epend, Vaux, Saint-Léger, etc.)
- les fermes isolées de plateau
- les grandes propriétés de villégiature de coteau
- les grandes propriétés de villégiature et viticole de plateau

Topographie historique de Joué-lès-Tours



Carte d'Etat-Major (1820-1866), geoportail.fr

b) Un premier essor agricole et artisanal

Joué-lès-Tours est longtemps restée une commune rurale où l'agriculture, et plus particulièrement la viticulture, constituait une des occupations majeures. Le territoire était mis en valeur dans le cadre de grands domaines ruraux.

Dès le XV^{e} siècle, des tourangeaux aisés y construisirent des propriétés ou des clos, se réservant au départ de grands parcs.

En passant de 6.000 habitants dans les années 1950 à plus de 37.000 en 1990 (37.126 en 1999), la commune de Joué-lès-Tours a connu un développement urbain très rapide.

L'origine de cette croissance correspond à l'ouverture de la gare en 1875. C'est en effet à cette époque que l'orientation est prise de faire de ce territoire un pôle économique.

Jusqu'à la dernière guerre, le développement est à dominante industrielle et très localisé à proximité de la gare :

- fin du XIX^{e} siècle, implantation des premiers ateliers et entrepôts,
- 1939, création du site industriel de la gare.

Cette première période de croissance s'inscrit dans le prolongement d'un développement de la viticulture qui s'accompagne d'une densification de l'habitat rural de plateau, et d'une première reconfiguration du centre urbain.



1/ Carte de Cassini XVIII^{e} siècle

Tours intramuros et Joué-lès-Tours un petit village de plateau. La varenne est traversée par le ruisseau Saint-Anne seul lien fluvial entre Loire et Cher, aujourd'hui canalisé.



2/ Carte de l'état-major (1820-1866)

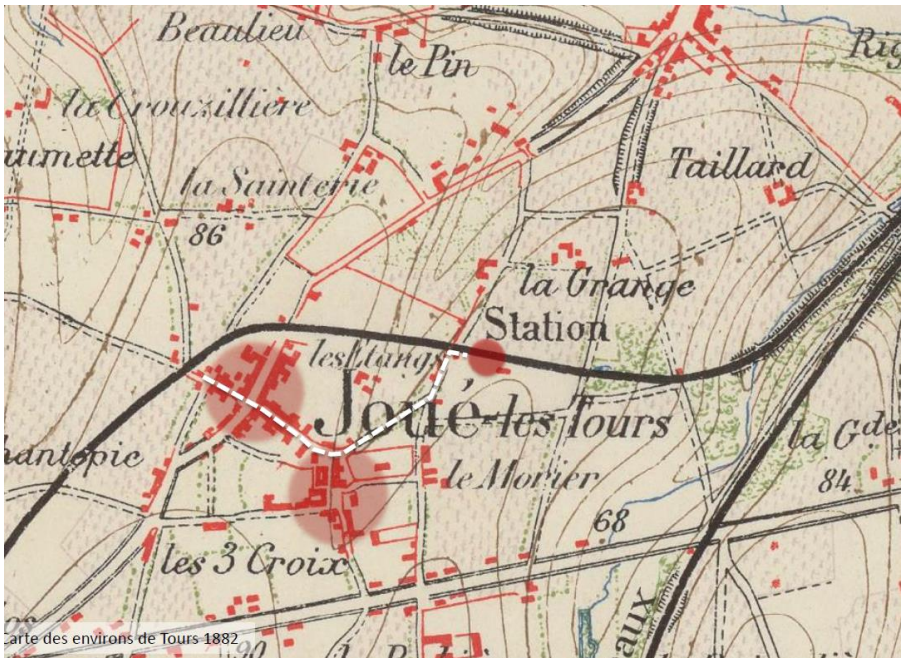
La ville de Tours "sortie des murs" et les grands travaux du XIX^{e} dont le réseau ferroviaire qui marque le paysage du plateau de Joué-lès-Tours. Depuis, le paysage du plateau a beaucoup évolué. Au-delà de l'urbanisation, la vigne qui produisait, jusqu'au début du XX^{e} siècle un des grands vins de Touraine sous l'appellation du Noble-Joué, a aujourd'hui presque totalement disparu.



Extrait du cadastre napoléonien (début du XIX^{e} siècle)

Le centre historique de Joué-lès-Tours se développait autrefois autour de deux pôles : le cœur historique autour de l'église romane et de la place Victor Hugo, et le cœur commerçant autour du faubourg de la rue de Chantepie, qui s'appuyait sur l'axe principal entre Tours et la vallée de l'Indre. Ces deux pôles étaient reliés par l'actuelle rue Aristide Briand.

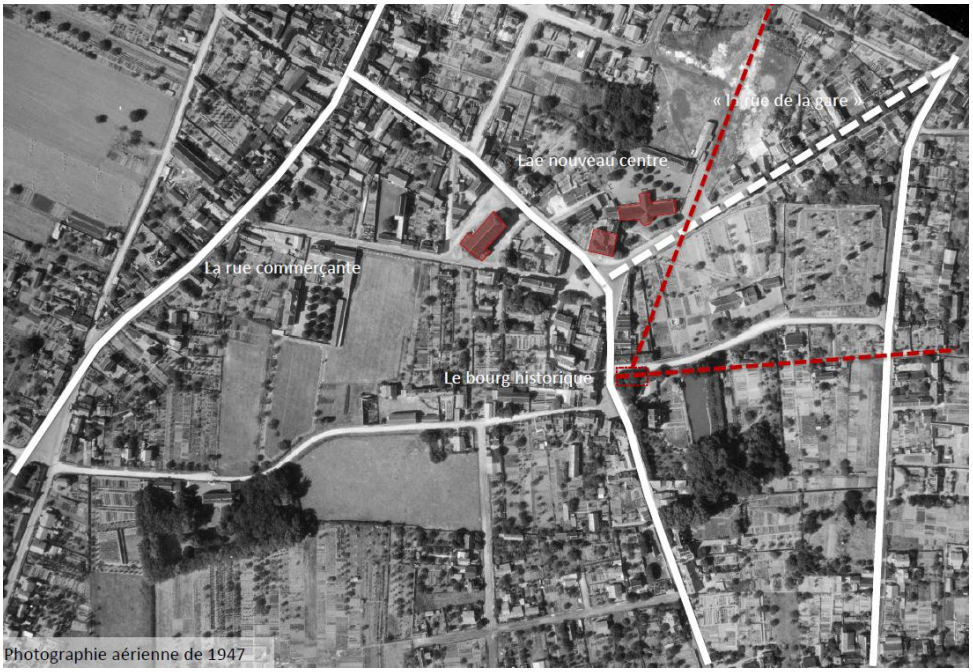
Avec l'arrivée de la gare dans les années 1875, une nouvelle polarité émerge un peu plus à l'Est. L'activité agricole fortement accrue avec la viticulture et l'implantation d'une zone d'activité industrielle et artisanale autour de la gare poussent les autorités à "moderniser" le vieux bourg et à recomposer un nouveau centre. On perce alors le boulevard Gambetta qui permet de relier la gare à la rue Aristide Briand. Un nouveau centre institutionnel et plus moderne émerge alors avec la création d'une école et d'une nouvelle mairie (actuel commissariat de police), en même temps qu'on démolit l'église romaine vieillissante pour construire une nouvelle église (vers 1880). En même temps que cette reconfiguration des espaces publics et des principales voies du centre, le tissu urbain se renouvèle et l'on voit apparaitre de véritables alignements de maisons de bourg avec des commerces à rez-de-chaussée.



Carte des environs de Tours de 1882 (source : www.gallica.fr)


Joué-lez-Tours (I.-et-L.) — Place Victor-Hugo
5 JOUÉ-LES-TOURS. — Rue Gamard. — LL.
Edit. G. Hérouet
2. JOUÉ-les-TOURS (I.-et-L.) - Place Victor-Hugo
JOUÉ-les-TOURS (I.-et-L.) — Rue Gamard


7 — JOUÉ — Rue de la Mairie
16 JOUÉ-LES-TOURS (I.-et-L.). — Avenue Gambetta (Ouest). — LL.
JOUÉ les-TOURS (I.-et-L.) — Rue de la Mairie
Edit. Desrues, Joué-les-Tours



Photographie aérienne de 1947

L'essor du quartier de la gare, la croissance d'activité artisanale et le dynamisme des campagnes alentour entrainent, comme dans beaucoup de villes de l'agglomération tourangelle, au début du XX^{e} siècle, les premières extensions urbaines sur le plateau. Elles se réalisent le long des axes principaux, dans la continuité du bourg ou en marge d'axes importants (comme le boulevard de Chinon) et prennent la forme de lotissements de maisons individuelles d'inspiration balnéaire. Ces extensions se font essentiellement entre les années 1890 et 1930 et présentent des architectures variées mais des formes semblables : une maison implantée en retrait de la voie dans une parcelle en lanière relativement étroite ; des annexes et des communs peuvent occuper les parties latérales de la construction principale, en limite séparative, et jouent ainsi un rôle de transition entre les parcelles.

Les constructions ne sont pas implantées suivant la logique de la voie, mais selon la logique du parcellaire, souvent d'origine agricole, qui suit plutôt l'orientation Nord/Sud.

Les quartiers du début du XXe siècle

Les Trois Croix



La Marbellière



Le boulevard de Chinon et la rue des Martyrs



c) L'implantation de l'usine Michelin et la croissance fulgurante

Au début des années 1950, l'usine Michelin choisit de s'implanter sur la commune. Ce sont plusieurs centaines d'employés qui viennent travailler quotidiennement sur le lieu et qu'il faut loger au plus vite. La politique urbaine de la commune change alors totalement de registre et c'est à partir de cette époque que sont lancées les grandes campagnes de constructions de grands ensembles. Ces campagnes, à l'appui du développement industriel important de la commune impulsé par Michelin, font également échos à la croissance démographique de la population française, consécutive de la Seconde guerre mondiale et plus connue sous le nom de "baby-boom". Ces quartiers présentent des formes architecturales et urbaines totalement neuves pour l'époque, émergées dans les 1910-1920, théorisées par les architectes du mouvement moderne dans les années 30 et mises en application au lendemain de la Guerre.

Si les extensions urbaines du début du XX^{e} siècle se sont essentiellement réalisées sur des parcelles à vocation originelle agricole, les quartiers de grands ensembles ont quant à eux été conçus dans les emprises de grandes propriétés, occupant parfois une partie de leur parc et entrainant quelques démolitions. C'est le cas pour le Morier, la Rabière et la Marbellière, dont il reste encore les bâtiments anciens principaux les plus intéressants, et même une partie du parc.



Photographie aérienne de 1969 montrant le développement urbain important de part et d'autre du boulevard de Chinon

Au-delà du seul aspect démographique, la croissance induite par l'arrivée d'une nouvelle population importante a entrainé la transformation profonde du village rural, qui devient une véritable ville. De nombreux équipements sont créés, les routes sont élargies, l'armature urbaine nouvelle de la ville se dessine. Un nouvel hôtel de ville voit le jour à l'emplacement de l'ancien centre-bourg originel, tournant ainsi le dos au centre créé dans la seconde moitié du XIX^{e} siècle. Le développement urbain se poursuit dès lors sans relâche, touchant initialement les espaces libres à proximité

des parties déjà urbanisées, puis, à partir des années 1980, remplaçant le tissu ancien, notamment dans le centre. C'est à partir de cette époque que des îlots entiers du "Vieux Joué" sont rasés pour laisser place à des opérations d'immeubles collectifs plus importants. Dans le même temps et déjà depuis les années 1960 pour les plus anciens, sont créés des quartiers d'habitat pavillonnaire qui contribueront à façonner l'identité jocondienne.

Le vieux Joué, une grande partie des maisons de bourg a disparu, remplacée par un centre moderne









d) L'étalement pavillonnaire

Les quartiers pavillonnaires construits à Joué-lès-Tours à partir des années 1960-70 se situent tous sur le plateau agricole et sont conçus de manière juxtaposée et indépendante. Cette forme d'urbanisation présente une forme relativement standardisée, notamment dans sa trame viaire et parcellaire, avec une logique de trame proliférante et concentrée à l'intérieur de laquelle se développent des architectures standardisées isolées et présentant des styles homogènes en fonction des époques. Cette absence relative de réflexion urbaine a contribué à générer un tissu sans identité véritable, mais qui finit, avec le temps et avec des formes parfois assez originales, à participer à une certaine identité du territoire. Parmi tous les lotissements réalisés, certains présentent une forme, des architectures et un traitement de l'espace public vraiment singulier. Ces pièces particulières dans la marée pavillonnaire marquent une approche de l'habitat individuel par la topographie, l'innovation architecturale ou encore les implantations différentes des bâtiments. L'une des particularités de Joué-lès-Tours repose tout de même sur le fait que la taille des parcelles est, dès l'origine de la création des quartiers, plus modeste que celle présente dans d'autres communes limitrophes de Tours. La conséquence de cette donnée est importante : la plupart de ces quartiers ont une capacité de renouvellement limitée.

Joué-lès-Tours, banlieue pavillonnaire de Tours









1.2 LA CONSOMMATION D'ESPACE

a) L'empreinte urbaine

L'empreinte urbaine correspond à l'espace artificialisé, on pourrait dire l'espace "d'usage urbain" par opposition avec les espaces agricoles et les espaces naturels.

Méthode de définition de l'empreinte urbaine :

L'empreinte urbaine est définie à partir :

Référentiel : cadastre PCI vecteur (DGFiP - données MAJIC).

Unités géographiques : parcelle et subdivision fiscale. Sont retenues dans l'empreinte urbaine les parcelles ou subdivisions fiscales "sol artificialisé", qualifiées de résidentielles, activités, équipements, infrastructures (les infrastructures non cadastrées sont identifiées par négatif de l'espace construit et dans les espaces non bâtis avec le référentiel route de l'IGN).

Pour les parcelles de moins de 2.000 m², l'ensemble de la parcelle est retenu.

Pour les parcelles de 2.000 m² et plus, l'occupation du sol est approchée à la subdivision fiscale, voire par photo-interprétation en cas d'absence.

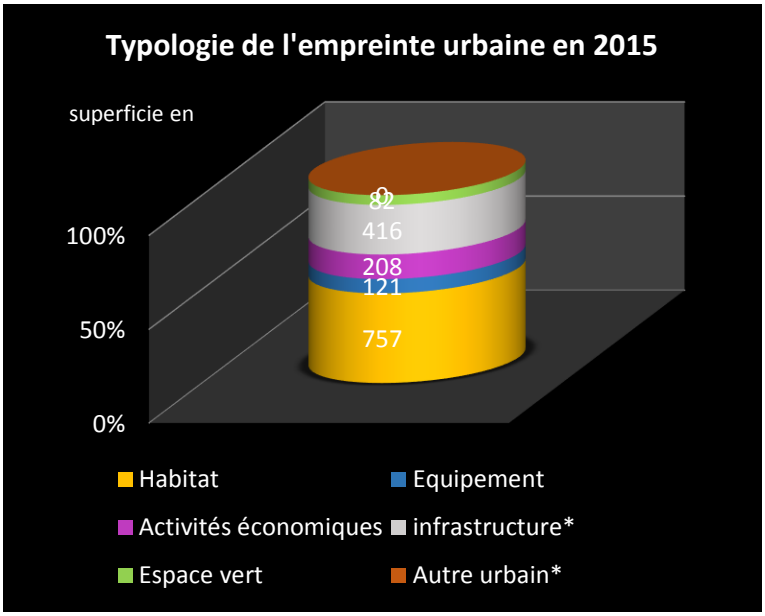
Dessin de l'enveloppe urbaine :

L'enveloppe urbaine correspond à l'empreinte urbaine à laquelle sont ajoutés les espaces d'une taille limitée bordés sur 3 côtés par l'empreinte urbaine (cf. SCoT) à laquelle sont ajoutés les voies en dehors de l'espace bâti (seules sont conservées les grandes infrastructures : autoroutes, périphérique et voies ferrées considérés comme n'appartenant pas à l'espace "rural").

L'enveloppe urbaine permet de qualifier les espaces de renouvellement urbain (renouvellement proprement dit et mobilisation des dents creuses) et ceux d'extension.

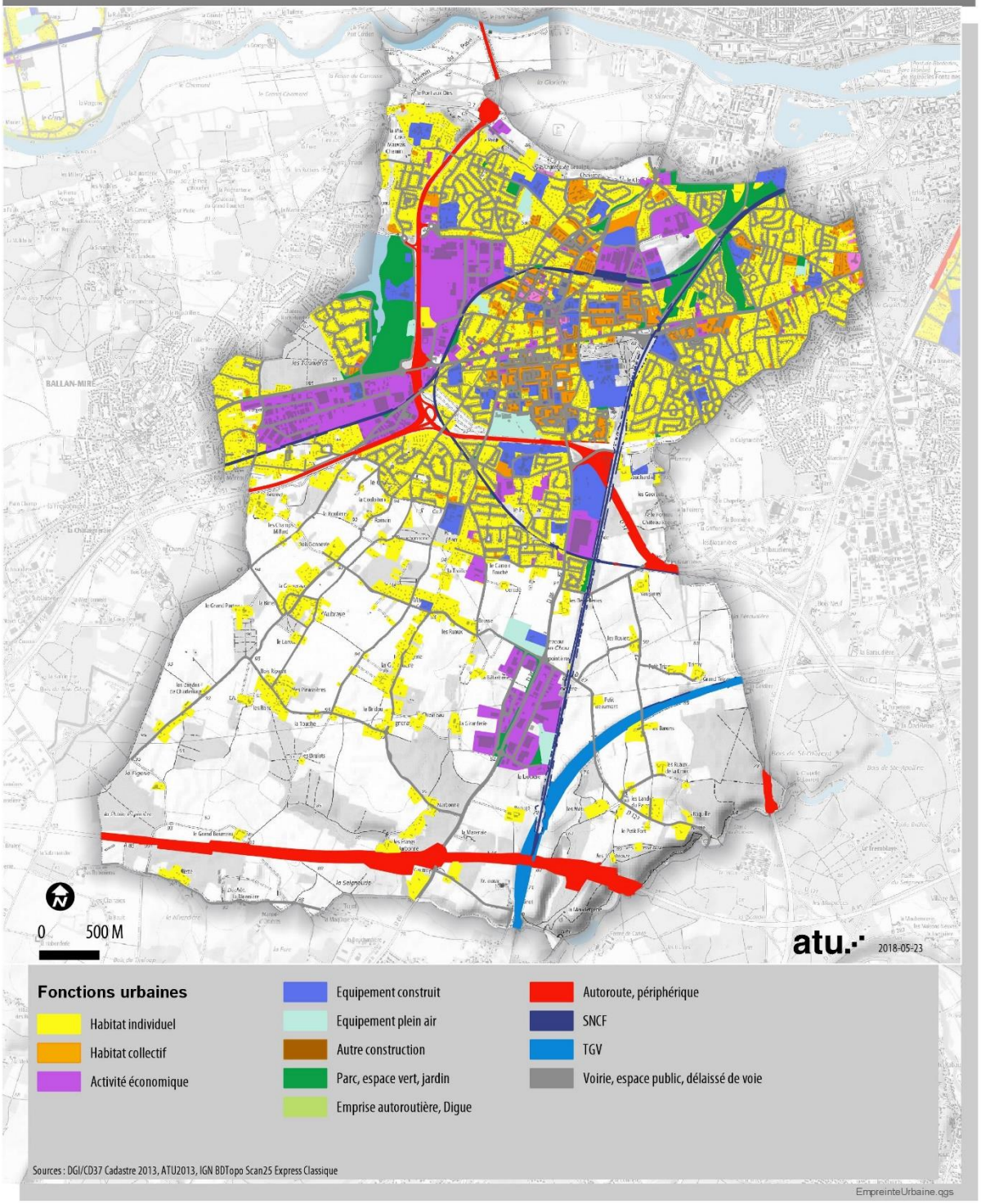
Le territoire de Joué-lès-Tours s'étend sur 3250 ha. L'empreinte urbaine représente en 2015 environ 1583 ha, soit la moitié de la superficie communale (48,7%).

Près de la moitié de l'espace urbain est à dominante habitat (47,8%). Un dixième (13,1%) est constitué de zones d'activités économiques. Les infrastructures (routes, voies ferrées, espaces publics…) avec notamment les boulevards périphériques, les voies ferrées Louis XI représentent 26,3 % de l'empreinte urbaine. Les équipements suivent (7,6%). Les espaces verts viennent en dernier (5,2%).



JOUÉ-LÈS-TOURS

Empreinte urbaine en 2015



b) Les densités et potentiel de densification des quartiers pavillonnaires

Lotissement rue de la Tourmaline (quartier Epan)

Ce lotissement se situe au Nord/Ouest de Joué-lès-Tours, au Sud de la rue de l'Epan, à l'Est du vallon du Pissot.

Il a été construit pour la plus grosses part entre 1975 et 1990 et terminé entre 1990 et 2000.

La densité moyenne est de 14 logements à l'hectare.

La taille moyenne de parcelle est de 670 m². Cette moyenne recouvre des réalités différentes : de petites parcelles au centre du lotissement. Des parcelles plus grandes à proximité du vallon du Pissot. Cette gradation de la densité est intéressante car la composante végétale s'intensifie à l'approche du vallon.

Le potentiel de densification est faible moins de démolition/reconstruction.



Lotissement rue Georges Courteline

Ce lotissement se situe au Centre/Ouest de Joué-lès-Tours, au Sud du lac des Bretonnières, au Nord de la RD751.

Il a été construit pour la plus grosses part entre 1975 et 1990 et terminé entre 1990 et 2000.

La densité moyenne est de 19 logements à l'hectares.

La taille moyenne de parcelle est de 700 m².

Le potentiel de densification est faible moins de démolition/reconstruction ou de construction sur les espaces verts de l'opération.



Lotissement rue Kilmarnock

Ce lotissement se situe au Sud de Joué-lès-Tours, au Sud de la voie ferrée, en limite avec les espaces agricoles Sud.

Il est globalement récent. Les époques de construction sont variées : 1975 et 1990 pour la partie Nord/Ouest, 1990 à 2000 pour la partie Sud/Oust et 2000 à 2010 pour la partie Est.

La densité moyenne est de 21 logements à l'hectares.

La taille moyenne de parcelle est de 500 m².

Le potentiel de densification est très faible moins de démolition/reconstruction.



Lotissement rue Montbazon (quartier Vallée Violette)

Ce lotissement se situe au Centre/Est de Joué-lès-Tours, en limite communale, à proximité de l'écoquartier de Chambray-lès-Tours.

Il a été construit entre 1975 et 1990.

La densité moyenne est de 23 logements à l'hectares.

La taille moyenne de parcelle est de 430 m².

Le potentiel de densification est quasiment nulle moins de démolition/reconstruction.



Lotissement rue Montbazon (quartier Vallée Violette)

Ce lotissement se situe au Centre/Est de Joué-lès-Tours, en limite communale, à proximité de l'écoquartier de Chambray-lès-Tours.

La densité moyenne est de 23 logements à l'hectares.

La taille moyenne de parcelle est de 430 m².

Le potentiel de densification est quasi nulle moins de démolition/reconstruction.



Lotissement rue Maryse Bastié (quartier Grande Bruère)

Ce lotissement se situe au Nord/Est de Joué-lès-Tours, au Nord du bvd de Chinon, face au quartier de la vallée Violette.

La densité moyenne est de 18 logements à l'hectares.

La taille moyenne de parcelle est de 530 m².

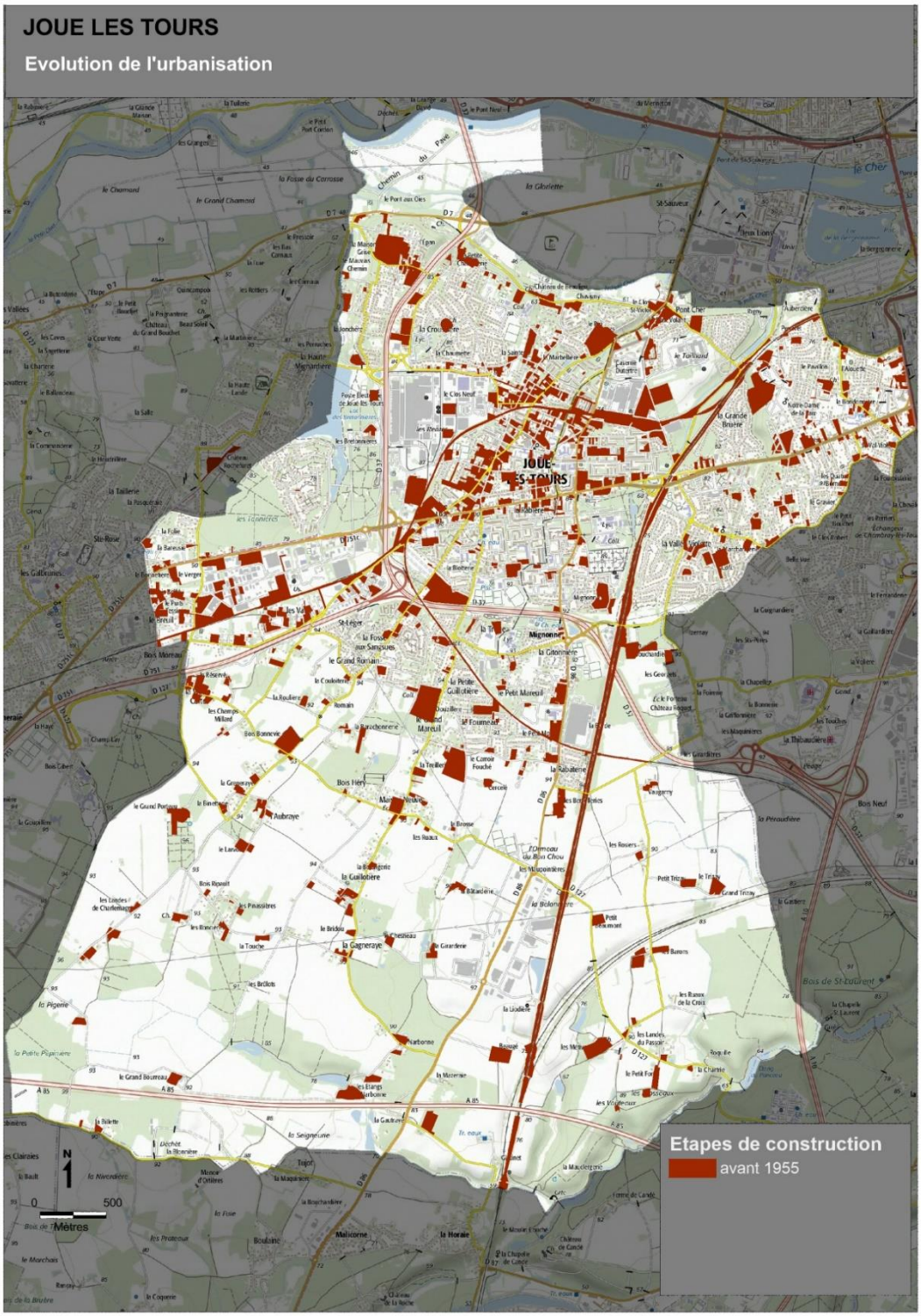
Le potentiel de densification est faible moins de démolition/reconstruction.



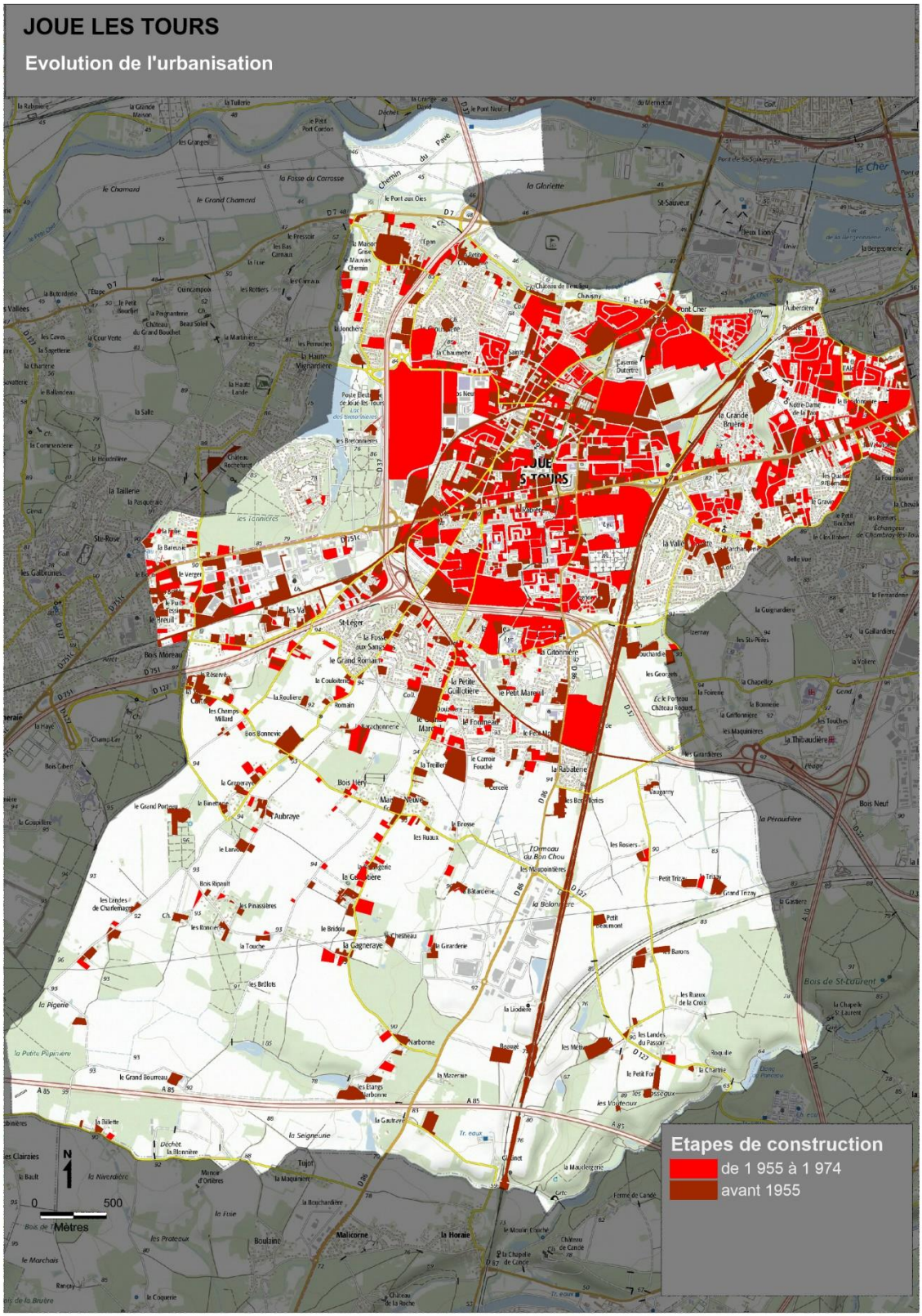
c) L'historique de la consommation d'espace

Globalement, la consommation d'espace a baissé d'une manière continue jusqu'à aujourd'hui.

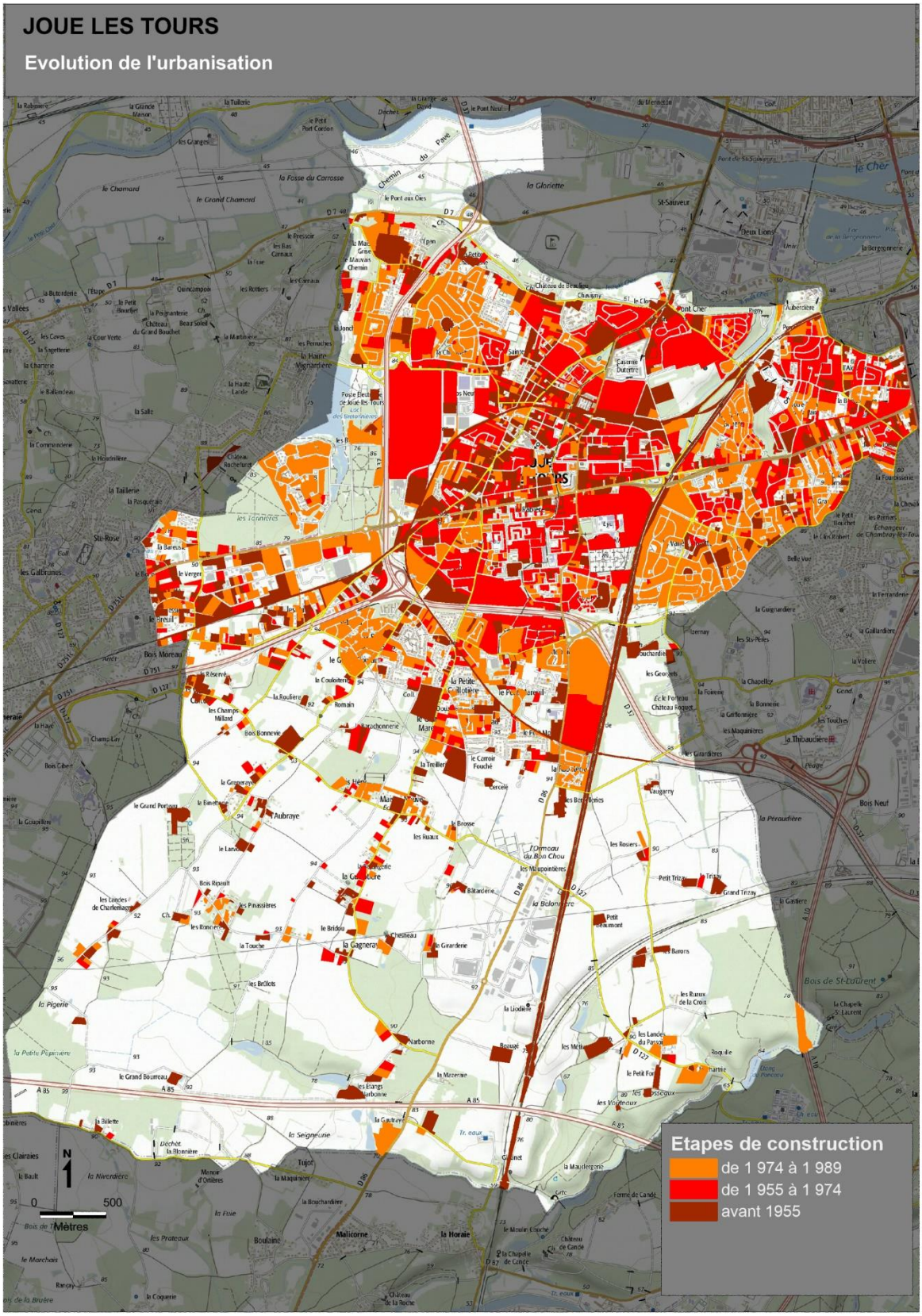
Avant 1954, environ 20,4% du territoire de Joué-lès-Tours était déjà urbanisé (250 ha) : ce sont notamment les habitations implantées le long des principales routes (notamment la rue Chantepie, le bvd Jean Jaurès), les voies ferrées. Ce sont aussi de l'habitat diffus et des fermes dispersés dans toute la commune.



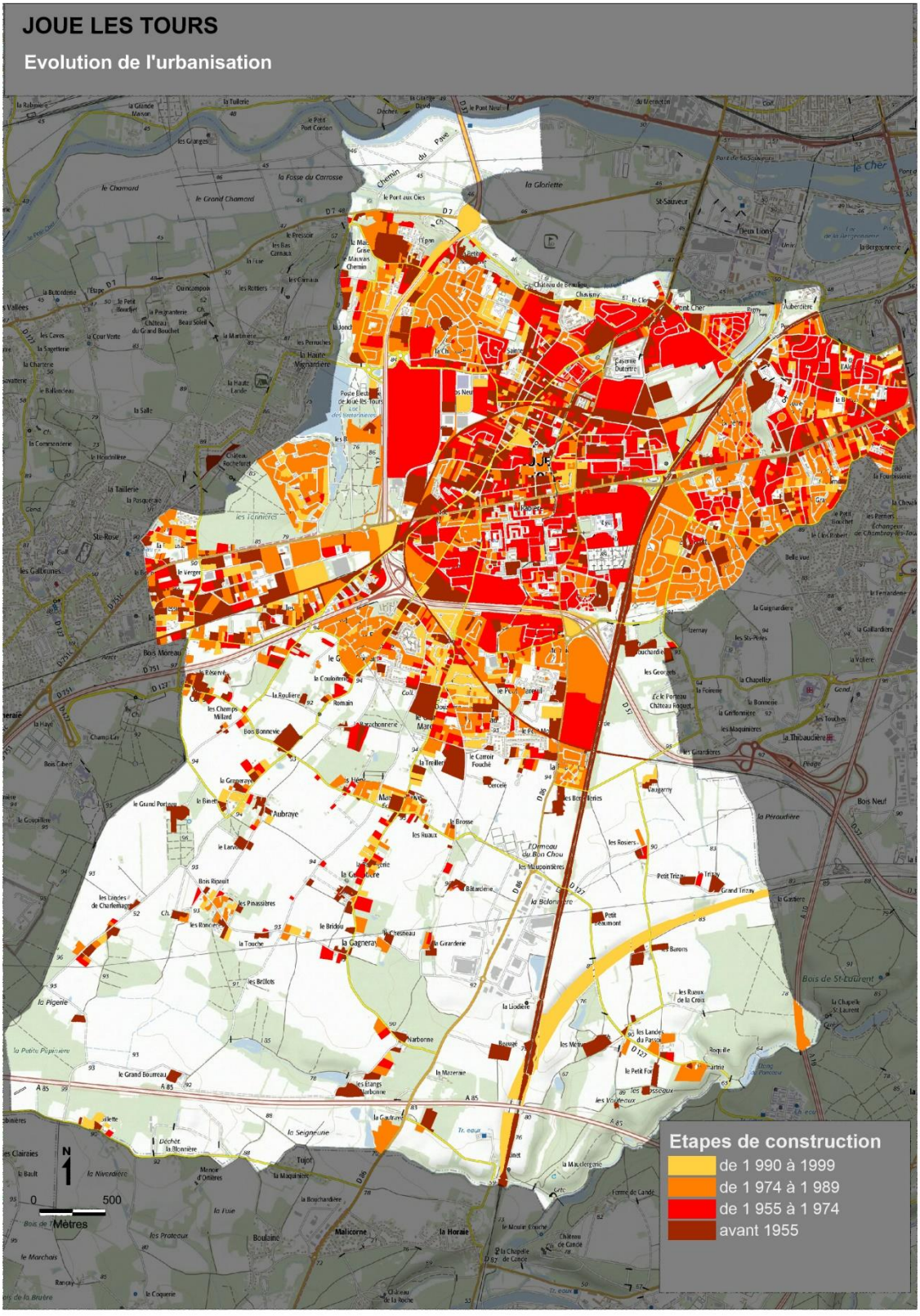
Entre 1954 et 1974, la ville se renforce considérablement avec l'implantation des industries (Michelin, secteur gare) et des grands ensembles (Morier, Rabière). Des lotissements se développent sur le plateau. 314 ha sont urbanisés soit 25% de l'empreinte urbaine totale.



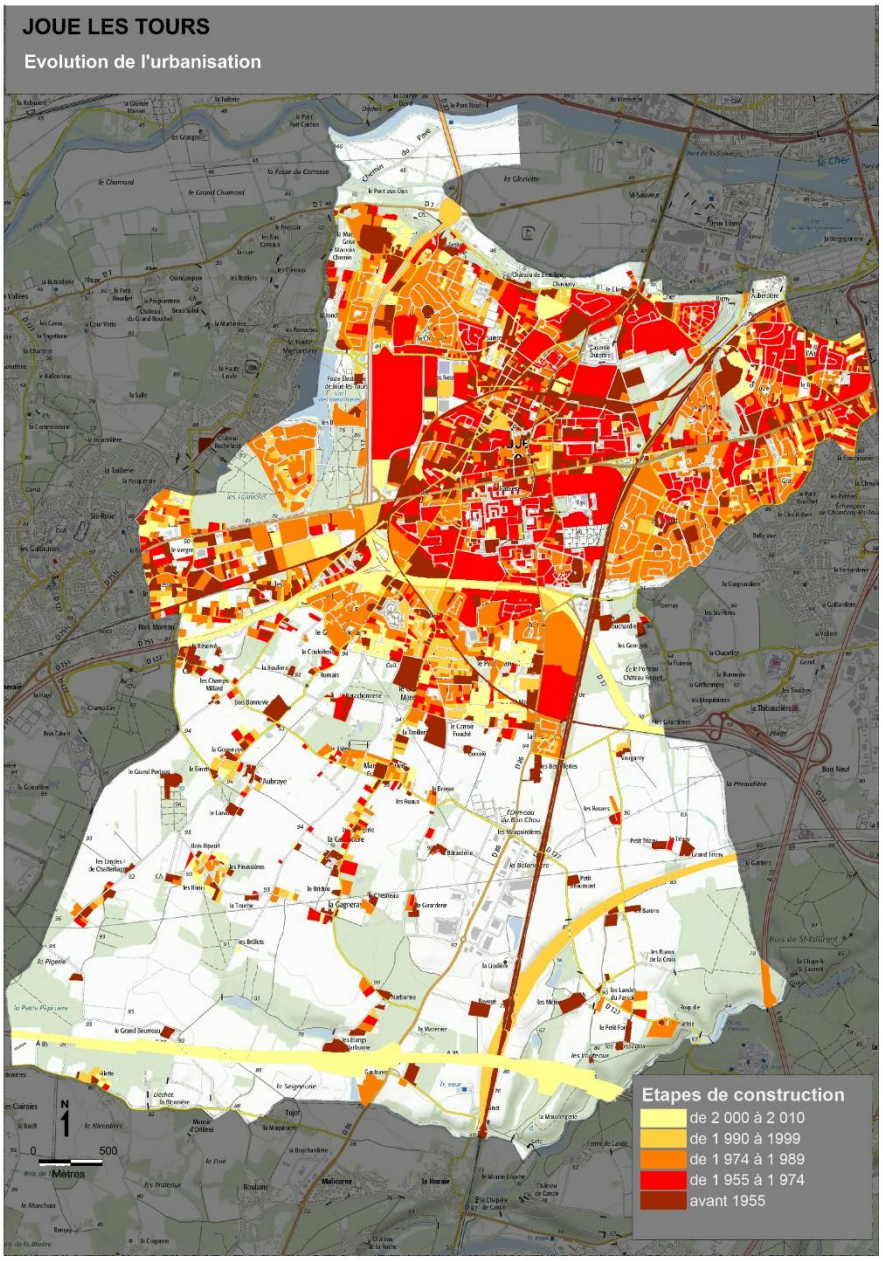
Entre 1975 et 1989, la périurbanisation se poursuit. Le centre-ville se renforce. Des lotissements se développent sur le plateau. 328 ha sont urbanisés soit 27% de l'empreinte urbaine totale.



La consommation foncière se réduit fortement entre 1990 et 1999 : 120 ha sont consommés soit 9,8% de l'empreinte urbaine totale. Ce sont principalement des dents creuses dans l'espace urbain. Le mitage du plateau se poursuit.

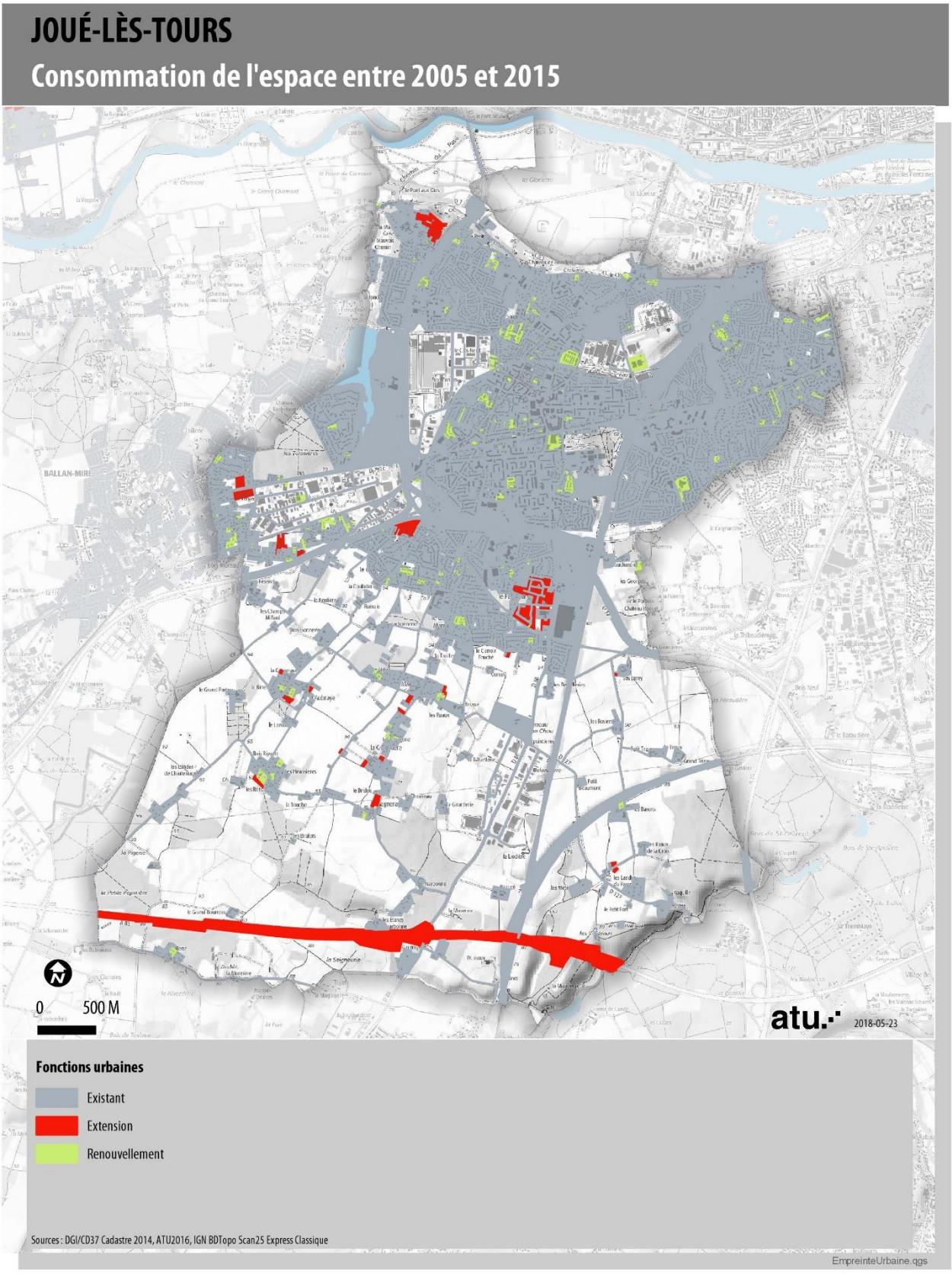


La consommation foncière ré-augmente légèrement entre 2000 et 2009 : 192 ha sont consommés soit 15,7 % de l'empreinte urbaine totale. Ce sont des dents creuses dans l'espace urbain et le mitage du plateau qui se poursuit. L'augmentation par rapport à la période précédente s'explique par la réalisation de grandes infrastructures (prolongement boulevard périphérique, A85).



Période de construction hors infrastructures (non datées)	1954-1974	1975-1989	1990-1999	Après 2009
Consommation foncière totale	+313,2ha	+328,1 ha	+120,8 ha	+22,7 ha
Rythme annuel de consommation foncière	+14,9 ha/an	+21,9 ha/an	+13,4 ha/an	+3,8 ha/an

Après 2009, bien qu'encore important, le rythme de consommation foncière décroit fortement : 22,8 ha ont été consommés soit 1,8% de l'empreinte urbaine. Parmi ces 22,8 ha, une partie importante s'est effectuée en renouvellement urbain. Une autre part importante concerne la réalisation de l'A85.



2. LE CONTEXTE PAYSAGE

2.1 UNE COMMUNE DANS LA ZONE TAMPON DU PERIMETRE DE L'UNESCO

Joué-lès-Tours est située dans "la zone tampon" du périmètre du Val de Loire inscrit au patrimoine mondial de l'Unesco le 30 novembre 2000. Ce principe de zone tampon a été mis en place dans une logique de covisibilité avec les éléments remarquables de la VUE (valeur universelle exceptionnelle) présents dans le périmètre inscrit.

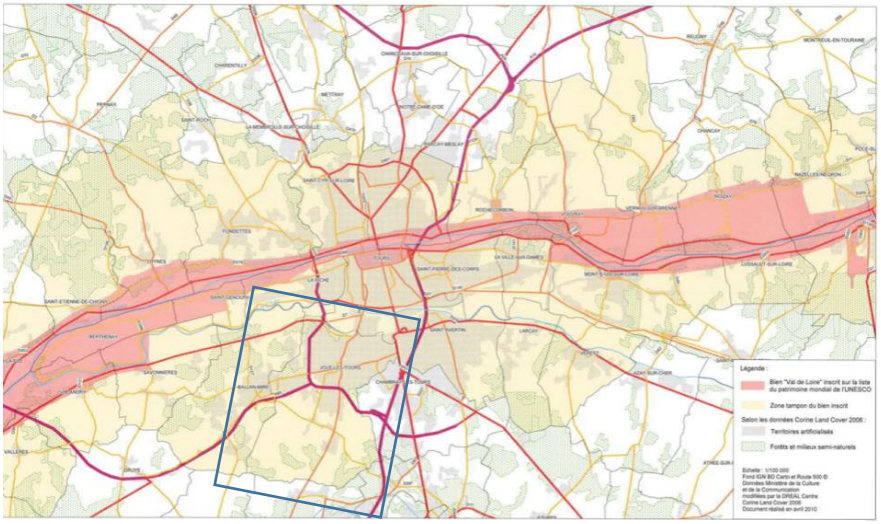


La Loire, patrimoine mondial, s'étend de Chalonnes-sur-Loire à Sully-sur-Loire, ce paysage est l'héritage du siècle de la Renaissance et du siècle des Lumières, il témoigne de deux millénaires d'histoire entre les habitants et le fleuve. L'Homme a profité des caractéristiques géographiques : la présence de l'eau, la fertilité du sol, la protection des intempéries, pour implanter son habitat. Ce qui explique que la majeure partie des villes françaises se sont implantées en lien avec les cours d'eau.

Or, dans le Val de Loire, au-delà de la reconnaissance de la qualité exceptionnelle d'un site façonné par l'homme et la nature, la labellisation est ici conçue comme un levier de développement durable et touristique entre les habitants et le fleuve.

Cette esthétique paysagère consacrée par l'Unesco est l'expression d'une complexité savamment tissée au fil du temps qu'il appartient aux habitants du site de comprendre, d'entretenir et de faire évoluer pour mieux la transmettre.

Périmètre du site UNESCO sur le territoire du SCoT



Source : DREAL Centre, 2010

Un dispositif de gestion du site a été mis en place, en 2002, par l'État et les conseils régionaux du Centre et des Pays de la Loire. La définition d'une stratégie paysagère à l'échelle du site est une des priorités d'action.

Il s'agit :

- de poser les principes de développement durable associant paysages remarquables et paysages ordinaires ;
- d'imaginer les conditions d'une gestion fondée sur des valeurs partagées de connaissance et d'appropriation.

Un plan de gestion a été adopté le 15 novembre 2012. Les orientations de ce plan sont les suivantes :

- préserver et valoriser le patrimoine et les espaces remarquables ;
- maintenir les paysages ouverts du val et les vues sur la Loire ;
- maîtriser l'étalement urbain ;
- Oorganiser le développement urbain ;
- réussir l'intégration des nouveaux équipements ;
- valoriser les entrées et les axes de découverte du site ;
- organiser un tourisme durable préservant la qualité des paysages ;
- favoriser l'appropriation des valeurs de l'inscription Unesco par les acteurs du territoire ;
- accompagner les décideurs par le conseil et une animation permanente.

Les collectivités doivent mettre en œuvre ce plan de gestion. L'enjeu est de préserver et valoriser les éléments identitaires du Val de Loire Unesco (châteaux, jardins, quais, digues, troglodytes, vignoble, maraîchage). Ces éléments identitaires sont regroupés sous le terme de Valeur Universelle Exceptionnelle (VUE).

Issue de l'histoire, la Valeur Universelle Exceptionnelle doit s'inscrire dans l'avenir en s'inspirant de ce qui a construit son identité : la présence de la Loire mais aussi du Cher, la plaine alluviale, les coteaux, les grandes propriétés qui caractérisent les lignes de crête…, c'est à ces divers titres que Joué-lès-Tours est concerné par le label Val de Loire patrimoine mondial de l'Unesco.

2.2 JOUE-LES-TOURS, UNE COMMUNE DE PLATEAU

La notion de paysage est issue de la géographie physique et humaine, elle se décline à différentes échelles, du "paysage de proximité" au "grand paysage".

La ville de Joué-lès-Tours est entièrement construite sur le plateau à l'exception du parc de la Gloriette qui est situé dans la varenne inondable.

La géographie a déterminé le mode d'urbanisation. Dans une lecture d'Ouest en Est, les vallons secs du Pissot, de Pont Volant et du Tailhar ouvrent trois brèches dans le coteau qui domine le val de 30 à 40 mètres. Ils ont permis un accès au plateau et un développement de l'urbanisation.

À l'échelle du grand paysage, la situation géographique et le mode de développement associent aujourd'hui Joué-lès-Tours au noyau urbain de l'agglomération qui s'agrandit en faisant fi des limites administratives. À l'origine village de plateau, Joué-lès-Tours est devenue la deuxième commune la plus peuplée du département.

La géographie physique, a influencé les modes de vie. La varenne, terre fertile, était une terre de culture jusqu'aux grands travaux de canalisation du Cher dans les années 1970. Ces travaux ont engendré le développement du quartier des 2 Lions par un rehaussement du sol naturel de parfois plus de 5 mètres. Ce quartier devait dépasser l'avenue de Pont Cher, ces ambitions furent stoppées compte tenu du risque d'inondation. L'espace préservé est devenu le parc de la Gloriette qui s'étend sur le territoire jocondien au-delà du périphérique.

Mais accessibilité et inondabilité ne sont pas les seuls critères qui influencent l'installation de l'homme et l'évolution des paysages. Le développement plus récent des infrastructures constitue des liens avec les territoires limitrophes mais aussi des ruptures dans le paysage.

Le périphérique (D37) construit en 2002 qui permet d'accéder au centre de Joué-lès-Tours par le boulevard de Chinon est certainement la rupture la plus importante mais c'est aussi le cas de la RD751 à 2x2 voies (vers Ballan-Miré et Chinon), du réseau ferré à l'Est construit à partir de 1847 et de l'A85 au Sud du territoire.



Cette carte illustre en rouge les pentes supérieures à 10%.

Si le coteau et les vallons apparaissent distinctement, les infrastructures y sont aussi très lisibles. Ces dernières aménagées par un équilibre des déblais/remblais créent des fractures dans la topographie naturelle du plateau urbanisé. Source Geoportail

2.3 LES UNITES PAYSAGERES

Le chapitre qui suit apporte une lecture et une compréhension de "la construction" du paysage communal actuel. Ce dernier est organisé entre "paysage naturel" au Nord et au Sud et "paysage urbain" au centre du territoire.

Unités paysagères de Joué-lès-Tours :

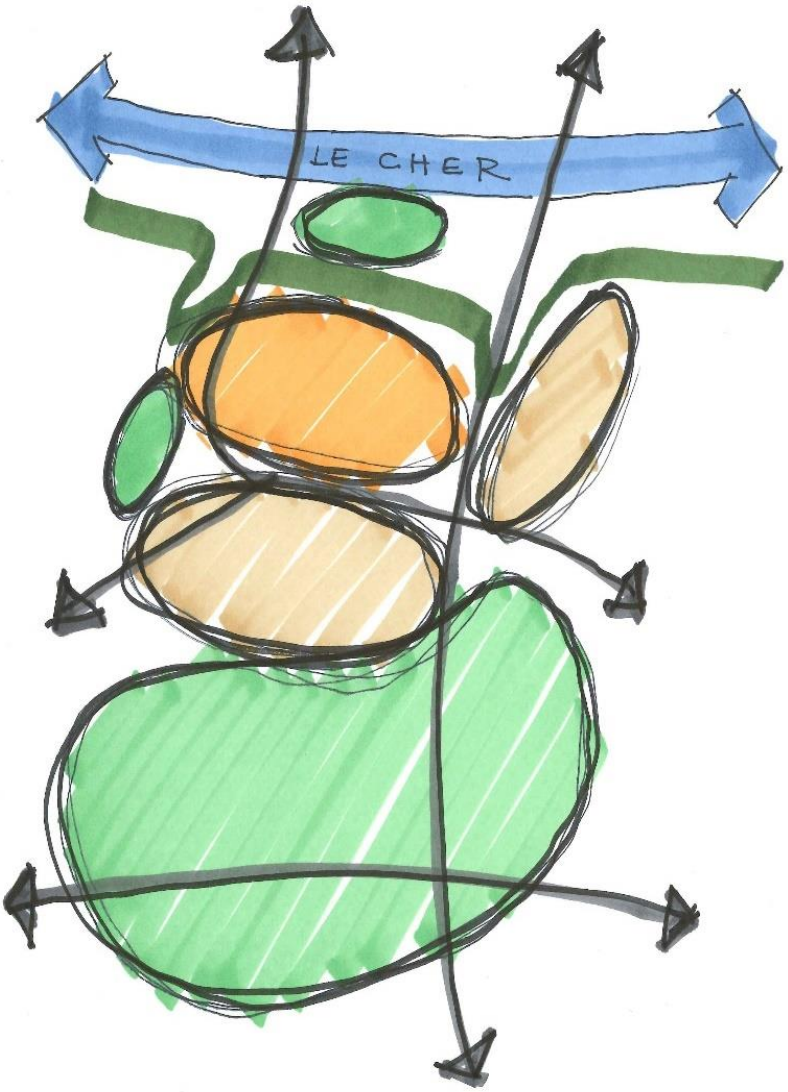
Définition : Approche analytique (et subjective) visant à cerner une portion de territoire ayant des caractéristiques homogènes et cohérentes tant sur les plans géographiques (relief, occupation du sol…) que socio-économiques (occupation humaine) ou sensitifs (ambiances, perspectives, couleurs).

Le **"paysage naturel"** regroupe cinq unités paysagères caractérisant l'occupation du sol non bâti :

- La varenne du Cher ;
- Le coteau et les vallons ;
- La coulée verte entre le centre-ville et les quartiers Sud ;
- Le paysage rural de plateau ;
- La frange périurbaine.

Le "**paysage urbain"** regroupe trois unités paysagères dont les caractéristiques sont liées aux formes et diversité du bâti dans leur environnement :

- Le centre-ville
- Les quartiers d'habitat
- Les secteurs d'activités



Carte mentale

Schématiquement le territoire est caractérisé par deux types de paysages "naturels" (en vert) ou "urbain" (en jaune) scindés par les grandes infrastructures (flèches noires).

Lecture du Nord au Sud :
Le Cher, le parc de la Gloriette, le coteau et les vallons
Le centre-ville et ses quartiers limitrophes
Le territoire rural

LES UNITES PAYSAGERES DE JOUE-LES TOURS

PAYSAGE "NATUREL"

- Vallon/coteau
- Coulée verte/espace agricole
- Espace boisé
- Frange périurbaine

PAYSAGE URBAIN

- Centre ville : tissu mixte
- Habitat à dominante pavillonnaire
- Secteur d'activités
- Secteur mixte : activités/commerces

1/ La varenne du Cher

2/ Le coteau et les vallons

3/ La coulée verte entre le centre-ville et les quartiers Sud

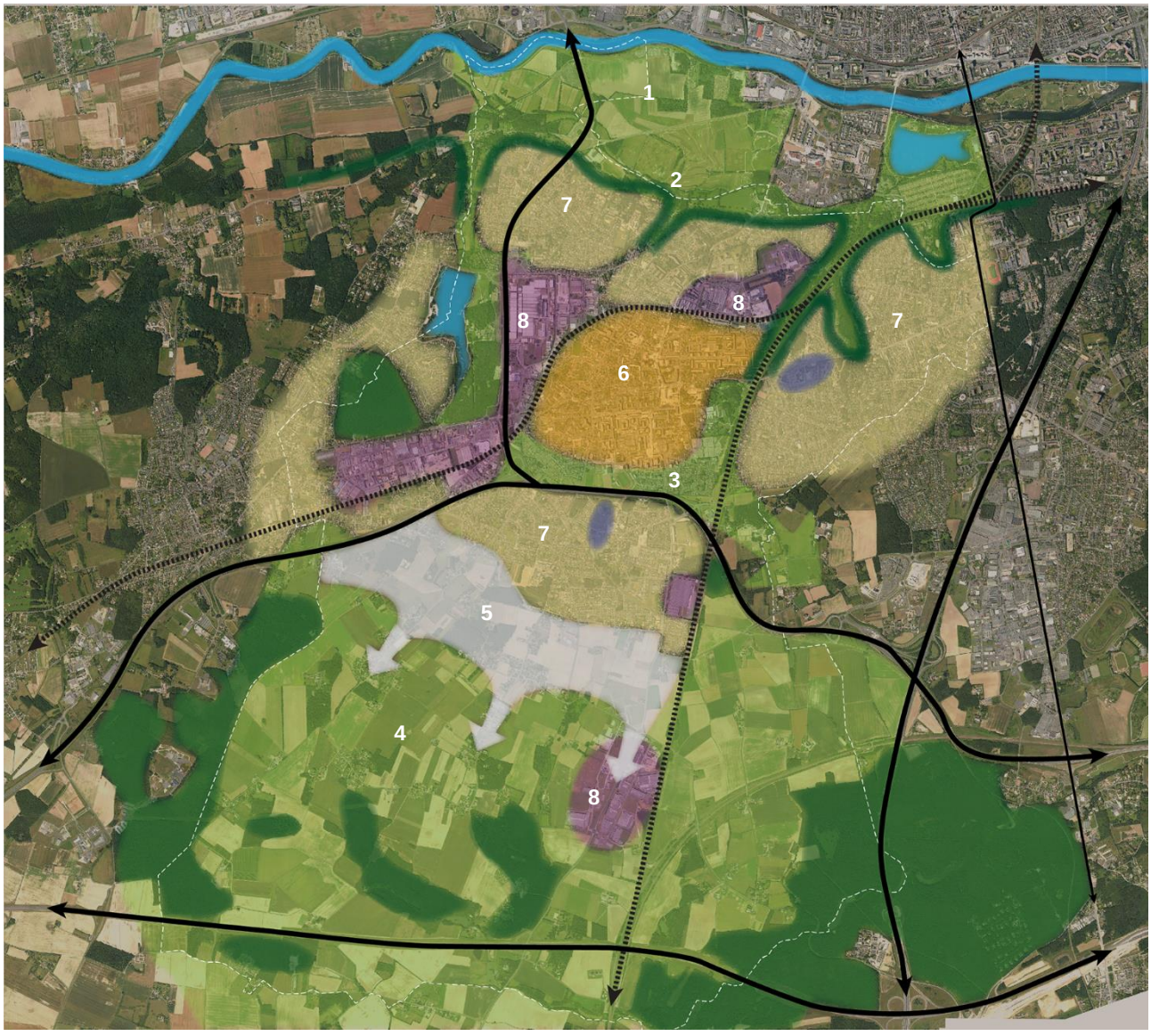
4/ Le paysage rural de plateau

5/ La frange périurbaine

6/ Le centre-ville

7/ Les quartiers d'habitat et les centralités de quartier

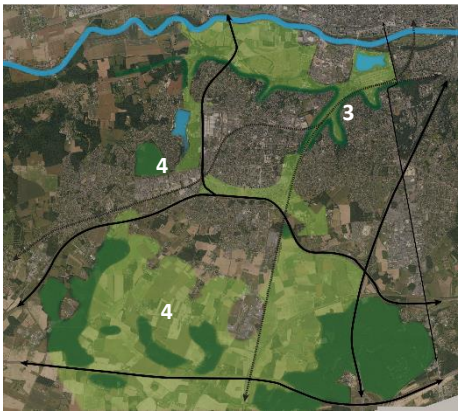
8/ Les secteurs d'activités



Paysage naturel



La varenne du Cher (1) et le coteau (2)





A l'Est, le vallon du Tailhar (3)



A l'Ouest, vallon du Pissot (4)

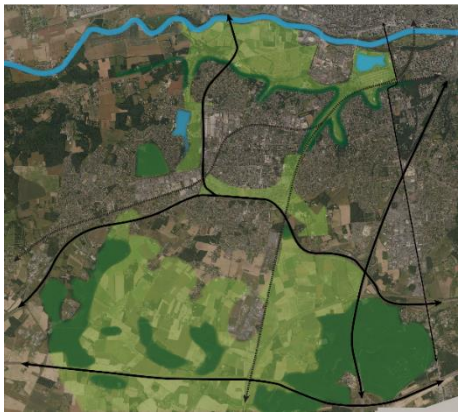


La coulée verte entre centre-ville et quartier Sud (4)



Le paysage rural de plateau (6)

a) Les paysages naturels



En France, il n'existe plus de paysage naturel au sens d'une nature originelle. On entend ici par paysage "naturel", tout territoire où l'espace non bâti domine. Sur Joué-lès-Tours, ces espaces sont assez clairement identifiés, ils ont été préservés de l'urbanisation pour plusieurs raisons : la géographie, l'inondabilité, l'éloignement du centre urbain.

Un territoire reste toutefois à l'articulation de l'urbain et du rural, il s'agit de la frange urbaine Sud qui sera aussi traitée dans ce chapitre.

La varenne du Cher

La varenne constitue une limite lisible qui est renforcée par les boisements du coteau. Ces derniers s'étirent jusqu'en ligne de crête où des parcs du XIX^{e}, que l'on reconnait par la silhouette de grands arbres, deviennent des points de repère dans le paysage. La varenne accueille aussi, une entreprise BTP en pied de coteau et une aire d'accueil des gens du voyage en bord de Cher.

Une toute petite partie du territoire jocondien appartient à la varenne du Cher. C'est un espace de loisirs prisé par les habitants de l'ensemble de l'agglomération dont la "porte d'entrée" est le parc de la Gloriette. Ce dernier est l'un des deux grands parcs urbains (le second étant le parc des Brosses au Nord de Tours) desservi par la station tramway Pont Volant, un des accès privilégié à cet espace de "nature".

À l'ouest du périphérique, le site est classé ENS (espace naturel sensible), cet espace a fait l'objet d'un plan de gestion afin de préserver sa biodiversité.

Si ce n'est la présence du périphérique, ce paysage n'aurait rien à envier à la Loire, malheureusement ce dernier reste un obstacle visuel, physique et sonore.

Le passage de la Loire à Vélo est toutefois un atout de taille, après avoir longé le périphérique, la piste le traverse sous l'infrastructure puis longe le Cher.



Partie jocondienne de la varenne classée en ENS



Vue vers le Sud, la varenne et le coteau du Cher

Enjeux

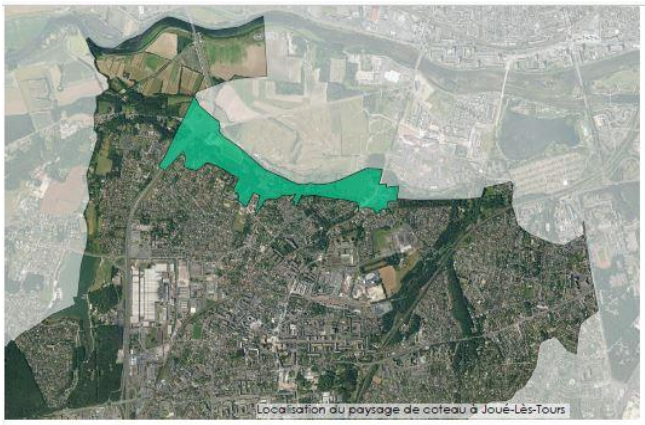
- La prise en compte de l'inondabilité et du paysage dans l'évolution du bâti existant (entreprise, habitat, aire des gens du voyage…)
- Les liaisons piétonnes et le maintien des ouvertures visuelles plateau/varenne
- L'intégration du périphérique dans la valorisation du site : création de passages, végétalisation des abords
- La gestion appropriée en fonction de l'occupation du sol (loisir, agricole, naturelle…)
- La protection des haies bocagères
- La prise en compte des usages et activités existantes (aire d'accueil et aire de grand passage des gens du voyage et activité d'une entreprise de BTP)

Le coteau

La zone de coteau dit la "côte verte" (Cf. Jacques Maurice, Joué et son histoire synthèse historique, collection monographie des villes et villages de France, 2017) se caractérise par des boisements fragmentés de feuillus en taillis sous futaie qui se poursuivent sur les flancs des vallons et le long de la voie ferrée plus à l'Est jusqu'au plateau Sud. Ponctuellement, la silhouette de grands arbres exotiques révèle la présence de parc du XIX^{e}. A mi-pente, la rue de Beaulieu avec ses murs et l'étroitesse de son gabarit, traduit bien le caractère patrimonial de ce paysage précieux. C'est à partir de cette rue, que l'on découvre le paysage de la plaine du Cher.

Moins bucolique, le périphérique entaille le coteau. Le traitement de ses abords engazonnés contraste avec les boisements qui soulignent la ligne de crête.

La rue du Pont Volant, emprunte un vallon qui est aujourd'hui le principal accès au centre-ville par la première ligne de tramway. Le faubourg de Pont Cher situé à l'articulation de la plaine et du coteau, a perdu beaucoup de son caractère par des constructions récentes dont le gabarit n'est pas à l'échelle du site.









Le coteau du Cher appelé aussi "la côte verte"

Enjeux

- Le maintien des caractéristiques naturelles et patrimoniales du coteau
- La création de liaisons visuelles et physiques entre le plateau et la varenne
- L'intégrité paysagère de la ligne de crête et de la rue de Beaulieu
- La prise en compte du paysage dans les projets de renouvellement du faubourg de Pont Cher (gabarits du bâti, perspectives, accompagnement végétal…)

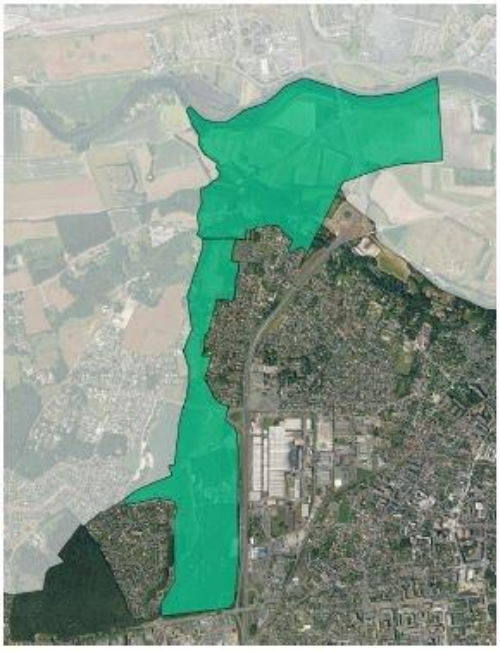


Rue de Beaulieu, un paysage patrimonial où murs, boisements et jardins sont indissociables

Le vallon du Pissot

À l'extrémité Ouest du territoire communal, le vallon du Pissot, que l'on emprunte par la rue de la Jonchère, offre un paysage ouvert qui lie le lac des Bretonnières à la plaine de la Gloriette. Le Pissot reste assez naturel, on y trouve une intéressante diversité d'habitats naturels (boisements sur coteau, fourrés, haies, prairies plus ou moins humides et plus ou moins enfrichées, cultures…). Malgré la présence d'une urbanisation diffuse, ce vallon représente un corridor écologique entre le plateau et les espaces naturels de la vallée du Cher, il est aussi un phénomène paysager rare à l'échelle de l'agglomération.

La lisière urbaine entre le vallon et les quartiers rue de l'Épan (1) et rue de la Jonchère (2) est particulièrement fragile d'un point de vue paysager. Le caractère très végétal offre des ambiances "apaisantes" qui assurent une bonne transition avec l'espace naturel du vallon.







Le vallon du Pissot, évolution du paysage *1972* *2017*

1 : rue de l'Épan
2 : rue de la Jonchère



Le lac des Bretonnières



L'évolution d'une parcelle agricole vers la friche



Rue de la Jonchère

Enjeux

- La maîtrise de l'urbanisation et l'insertion paysagère des nouvelles constructions
- La protection des domaines privés et de leurs caractéristiques patrimoniales
- La protection de la biodiversité et des habitats naturels
- Le maintien des ouvertures visuelles vers le grand paysage
- La création de liaisons douces, du lac vers le Cher

Le vallon du Tailhar

Le Tailhar a connu une urbanisation de part et d'autre qui, en quelques décennies, a transformé ce paysage agricole de fermes et de grands domaines. Le vallon, d'où se dégage une ambiance intime de sous-bois, a été préservé de l'urbanisation par son caractère très encaissé mais l'urbanisation a gagné la plupart des terres disponibles à proximité. On trouve encore aujourd'hui, dans les quartiers des arbres témoins de cette époque où l'agriculture dominait.

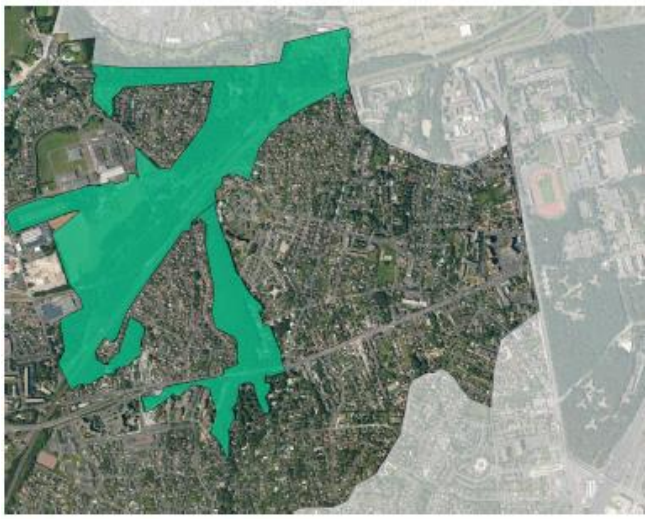
Le Tailhar a un rôle écologique important car il relie la varenne et le petit Cher en pied de coteau, au parc de la Rabière au Sud.

La voie ferrée crée une rupture dans le tissu urbain, mais cette dernière est aussi un atout, puisque ses abords végétalisés constituent une continuité écologique vers le plateau Sud de Joué-lès-Tours.



Le vallon du Tailhar dans un contexte global





Le vallon du Tailhar : évolution du paysage

1945 : un vallon boisé, un plateau agricole : une mosaïque de petites parcelles de maraîchage avec vergers, des cheminements plantés, des prairies et des habitations dispersées.

Photo aérienne 2017 : évolution vers un paysage urbain

Enjeux

- L'intégrité du vallon et la protection des habitats naturels
- Le maintien des ouvertures visuelles vers le grand paysage
- La protection du végétal et principalement des arbres témoins dans les nouveaux projets
- L'insertion paysagère des nouvelles constructions
- La protection des domaines privés et de leurs caractéristiques patrimoniales

La coulée verte entre la ville centre et les quartiers Sud

Le périphérique et la voie ferrée séparent le centre-ville des quartiers Sud. Ces infrastructures dessinent des délaissés qui forment une bande large de friche. Ce paysage particulier entre les jardins familiaux et le parc de la Rabière n'est pas un espace "naturel" mais il représente une "nature urbaine" qui, à l'exception du parc et des jardins, sont rarement pratiqués par les citadins. Cependant, l'importance de cette superficie non bâtie et la localisation du parc de la Rabière dans le prolongement du vallon du Tailhar, confèrent à ce territoire d'apparence banal, un rôle de continuité écologique varenne/plateau.

Le parc de la Rabière appartenait au château du même nom détruit en 1967. Les limites actuelles du parc sont les murs de la propriété de l'époque tout comme des arbres remarquables. Ses boisements massifs marquent l'entrée Sud du centre-ville depuis la rue de Verdun.











La coulée verte entre le centre-ville et les quartiers Sud : une fracture mais aussi un atout

Les jardins familiaux, situés au Sud-Ouest du centre-ville forment un espace de loisirs et de production nourricière. Principalement composés de légumes et de vivaces, ces jardins attirent les pollinisateurs et des petits animaux. Au-delà d'un rôle social, ces espaces ouverts offrent un espace de respiration dans un tissu urbain composé de pavillons mais aussi d'immeubles en hauteur. C'est aussi le cas, dans une moindre mesure, des terrains de sport Jean Bouin et Jean Monet situés à l'Est des jardins familiaux.

À l'extrémité Est du territoire, le centre de loisirs La Borde s'inscrit aussi dans cette frange paysagère à l'articulation de la ville et de la nature. Le cadre végétal et l'ambiance qui se dégagent sont des atouts importants pour ce type d'équipement.



La coulée verte : le centre de loisirs au Sud du périphérique et à l'Est de la route de Monts, un paysage en évolution marqué par les boisements

Enjeux

- La création de liaisons piétonnes entre les quartiers et les sites de loisirs de la coulée verte
- L'extension de la trame verte du parc de la Rabière vers les quartiers du Morier et la Rabière
- L'intégration paysagère des nouveaux équipements de loisirs
- La gestion des délaissés en collaboration avec les différents acteurs : ville, gestionnaires des axes autoroutiers et ferroviaires

Le paysage rural de plateau

Le paysage communal Sud a beaucoup évolué au cours des cinquante dernières années. Aujourd'hui, la frange urbaine atteint la RD127. Au-delà de cette limite, le paysage est ponctué de **nombreux hameaux** (qui pour la plupart ont déjà été bien transformés**), d'habitat diffus** et de petites surfaces boisées qui attirent le regard. En extrême limite Sud, des vallonnements sont dessinés par le Saint-Laurent, affluent de l'Indre. Il draine les étangs de Narbonne un site classé en ENS (espace naturel sensible) support de biodiversité. En 2007, l'autoroute A85 est venue créer une fracture dans ce paysage rural.

Le plateau est également occupé par des équipements publics (station d'épuration, unité de valorisation des déchets, ferme municipale du grand Bourreau qui accueillent des compagnies des arts de la rue, une école) et de loisirs (un centre équestre).

A l'Ouest du haut plateau, une sous-unité paysagère se démarque : **les Landes de Charlemagne** (1). La limite communale longe deux grands boisements (le bois Gilbert et le bois de la Motte) situés sur la commune de Ballan-



Évolution du paysage rural
1958 : Un paysage de bocage et de petites parcelles, les boisements sont rares. En 2014, l'urbanisation s'est développée, les infrastructures, le périphérique et l'A85 isolent Joué-lès-Tours de la vallée de l'Indre, les parcelles agricoles se sont agrandies et certains boisements perdurent à l'articulation de la frange urbaine entre ville et campagne…
Source photo aérienne : https://remonterletemps.ign.fr

Miré. Ces boisements associés à la présence de nombreuses haies, témoignent d'une activité ancienne d'élevage.



Plusieurs grandes fermes : le Petit Bourreau ; le Grand Porteau et la Coudraye restent lisibles dans ce paysage rural. Moins intégrés, des pavillons récents, accompagnent les axes de communication. Les Landes de Charlemagne représentent un lieu privilégié de promenade. Le sentier de Grande Randonnée n°3 (GR3) qui permet de lier Saumur à Orléans passe au Sud de cet espace et traverse le bois de la Motte. Un circuit de randonnée communale a également été balisé, en lien avec le GR3. Il permet notamment de longer la limite Ouest de la commune et de profiter des boisements, il emprunte l'ancienne voie romaine entre le centre médical Bois Gibert et les vergers des Landes de Charlemagne. À proximité on trouve également le sentier historique de Touraine qui permet de réaliser un parcours de 180 Km.

Le reste de la zone rurale Sud se différencie en trois espaces en relation avec **le cours d'eau du Saint-Laurent** :

- l'Ouest du Saint-Laurent (2),
- le secteur rural enclavé entre les lignes de chemin de fer (3)
- le vallon du Saint-Laurent (4)

L'Ouest du Saint-Laurent se caractérise essentiellement par l'alternance de champs de céréales, de bosquets ou boisements qui occupent les fonds de petits vallons. Sur les parties les plus planes, plusieurs hameaux et quelques belles demeures dont celles de la Mazeraie ou de la Liodière, sont repérables dans le paysage. Au cours des dernières décennies, cet espace a vu le nombre de pavillons augmenter. Parfois, ces constructions ont peu à peu englobé les hameaux, elles sont très visibles dans le paysage par leur enduit souvent très clair et leur orientation parallèle à la voirie. C'est au sein de cette sous-unité paysagère que le parc d'activités de la Liodière (ZAC n°1 et n°2) a été installé sur un espace agricole jusque-là épargné par l'urbanisation, son intégration paysagère est complexe.

À l'Est de la commune, un secteur enclavé entre les lignes SNCF Tours-Loches/Paris-Bordeaux et la ligne TGV est en continuité paysagère avec l'unité précédente à la différence que la trame bocagère y est plus marquée. L'élevage y est encore présent, offrant des paysages bucoliques parsemés de quelques fermes anciennes. Le bois du Saint-Laurent situé plus au Sud, participe également à la qualité paysagère de cet espace.

Le vallon du Saint-Laurent, relativement encaissé, est limité au Sud par un ruisseau qui récupère les eaux de surface du plateau. Ce ruisseau marque la frontière entre les communes de Joué-lès-Tours et de Veigné. Composé essentiellement de boisements, cet espace est un atout pour la commune. La topographie marquée laisse échapper des perspectives visuelles intéressantes. Le vallon et le bois du Saint-Laurent sont des espaces de randonnées appréciés des marcheurs.

Les paysages contrastés du plateau Sud



Les étangs de Narbonne
Crédit photo : Association nature couleurs sauvage



Route des Landes de Charlemagne



Route du Grand Bourreau

Enjeux

- La protection de l'espace agricole, des sites naturels et du patrimoine rural
- L'arrêt de la densification des hameaux du plateau Sud, l'évolution de l'habitat existant
- La gestion appropriée en fonction de l'occupation du sol (équipement technique, espace agricole, naturel ou de loisir…)
- La prise en compte des fonctions et usages existantes sur le plateau

La frange périurbaine



Cette unité paysagère est un "entre deux", pas réellement un territoire agricole ni un territoire urbain. On y retrouve les caractéristiques qui font parfois pencher d'un côté ou de l'autre : équipements (écoles, terrains de sport), entreprises (Air Liquide, entrepôts), habitat et aussi parcelles agricoles, boisements, anciennes fermes ...

Aujourd'hui, l'urbanisation progresse peu à peu du Nord au Sud le long de la rue de la Douzillère et de la route de Monts au détriment de l'intégrité du plateau agricole.

La partie Est a déjà commencé sa mutation vers un développement mixte par l'agrandissement de la zone d'activités Liodière et des terrains de sport et aussi par un projet d'hypermarché à l'Est de la route de Monts.

Plus à l'Ouest, le paysage affiche des caractéristiques plus rurales qui associent agriculture et boisements de part et d'autre de la route de Vaux, au Sud entre la rue de la Barachonnerie et la rue de la Douzillère (bois Héry).

La frange périurbaine semble "en attente" d'un rôle à jouer dans le développement de Joué-lès-Tours.

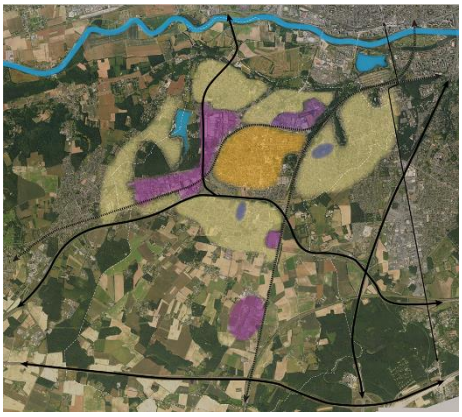
La frange périurbaine Sud : un territoire en transition



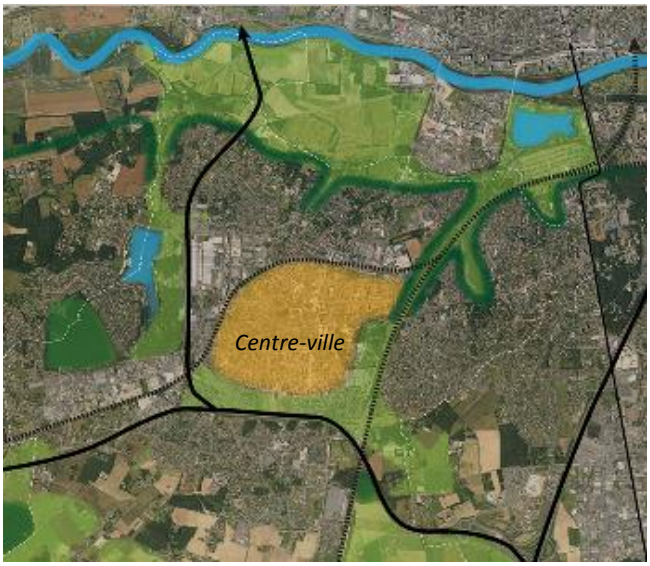
Enjeux

- Un programme et un projet urbain qui tirent parti des atouts du territoire
- La protection de la trame végétale
- La protection des fermes et bâtis anciens, marqueurs de l'histoire du site
- Le maintien de la perspective vers le territoire rural et vers les anciennes fermes

b) Les paysages urbains



Autour des années 1900, le paysage de Joué-lès-Tours évolue passant de noyau circonscrit à petite ville à laquelle s'ajoute en bord de coteau, de vallon ou dans le territoire rural, des domaines bourgeois accompagnés de leur grand parc dont les arbres parfois centenaires marquent encore le paysage. Puis, progressivement, à l'habitat de type maison de ville s'ajoute le pavillonnaire. Mais ce sont les années 1960 qui modifieront le paysage urbain avec la construction des immeubles de grande hauteur.



Le centre-ville

Délimité nettement par le boulevard périphérique à l'Ouest et le chemin de fer à l'Est, le centre-ville s'identifie facilement. L'hétérogénéité des formes architecturales (maisons de ville, grands ensembles, habitat mixte,…) dessinent des quartiers aux ambiances différentes. L'organisation du noyau urbain est très aléatoire en raison, au cours des cinquante dernières années, de division des parcelles privées non contrôlées et des opérations des grands ensembles. À l'échelle du centre-ville, le parc de la Rabière est sans conteste le marqueur le plus important de la trame végétale.



Le centre-ville, des ambiances dictées par une diversité de formes urbaines, de trame végétale et d'espaces publics

Le **noyau central** se distingue par un habitat mixte, la concentration de commerces et la présence d'aménagement plutôt minéral avec des plantations sophistiquées comme le parvis de l'hôtel de ville ou les abords de l'église et aussi par

Dans cette partie dense de la ville, les grands axes de circulation jouent un rôle important dans la lecture du paysage urbain. Ces axes irriguent le noyau central et offrent des perspectives vers les autres quartiers du centre.

L'avenue Victor Hugo se situe dans le prolongement du parvis de l'hôtel de ville et se poursuit par l'avenue du Général de Gaulle. Les alignements de faux acacias qui l'accompagnent, lui donnent une image verdoyante durant les belles saisons.



Parvis de l'hôtel de ville, des plantations sophistiquées

L'aménagement récent de l'avenue de la République, lié à l'arrivée du tramway en 2013, a permis de créer de nouvelles plantations de chênes pédonculés. Ils ont besoin d'une longue période afin de prendre de l'ampleur, à terme ils offriront une qualité paysagère certaine.

Le boulevard Jean Jaurès, caractérisé par ses alignements de platanes, est depuis longtemps l'axe principal en Est-Ouest. Malgré le renouvellement urbain et des aménagements récents, ces platanes occupent une place importante dans l'image de cet axe.



Plantations avenue Victor Hugo

Les axes secondaires sont composés des maisons de ville ou des immeubles, ils sont peu végétalisés. Certains laissent des points de vue sur les jardins particuliers qui participent à l'image de ces axes. C'est le cas de la rue des Martyrs qui présente une valeur paysagère particulière grâce à des parcelles patrimoniales. Des cœurs d'îlots très végétalisés caractérisent certains quartiers, ces espaces privés participent aussi à la trame végétale du centre-ville.

Les **quartiers du Morier et la Rabière** sont des grands ensembles construits dans les années 1960. Ils bénéficient d'espaces libres où la trame végétale adoucit la volumétrie imposante des collectifs.

Contrairement aux idées reçues, la densité de logements n'empêche pas la présence de surfaces non bâties importantes mais malheureusement, ces espaces" libres" sont souvent occupés par la voiture.





Arbres repères : Pins sylvestres et cyprès Avenue Mozart

Dans le **quartier du Morier**, des arbres qui datent de la période de construction, prennent aujourd'hui une grande importance dans le paysage. Ce quartier offre une strate arborée diversifiée : pins sylvestres, magnolias, tilleuls, cèdres ou encore cyprès de grande taille. Cette strate assez riche et de grande taille anime des espaces urbains qui deviennent des repères dans le quartier.

A contrario, la strate herbacée, peu présente dans ce quartier, n'est pas de grande qualité. Bien que "les espaces en herbe" demandent plus d'investissement et d'entretien, leur requalification représente un défi en termes de qualité urbaine, paysagère et écologique.

Les îlots du **quartier de la Rabière**, dessinent souvent une forme en 'U' ou rectangulaire. L'espace central est occupé par des parkings ou par une grande pelouse et/ou une aire de jeux parfois arborée. Ce type d'aménagement date de l'époque de construction, aujourd'hui ces espaces sont devenus peu attractifs, et peu pratiqués par les habitants à l'exception des aires de jeux. Entre le parking et le pied des immeubles, une bande résiduelle de faible largeur est régulièrement plantée. Cet aménagement systématique et peu qualifié ne met pas le quartier en valeur.

Au cours des dernières années, la requalification des espaces publics par l'opération ANRU au Nord du quartier de la Rabière, a amélioré considérablement le paysage urbain et le cadre de vie des habitants. Le nouvel aménagement dans la rue Ampère crée un espace public accueillant :

- Une large promenade en stabilisé, des alignements de muriers séparent l'espace en deux.
- Un espace de passage et un espace convivial où l'on peut s'arrêter grâce aux bancs qui séparent la promenade du jardin privatif au pied de l'immeuble.

Ces aménagements apportent une qualité au "paysage de proximité" et créent un équilibre entre le minéral et le végétal.



L'ambiance créée par le nouvel aménagement, rue Ampère



Arbres repères au cœur de la vieille Rabière

Enjeux

- La préservation d'une trame végétale cohérente entre les grands axes et les espaces clés du centre-ville
- La mise en valeur par la végétation des éléments architecturaux comme l'église, la mairie, la gendarmerie, la cours de l'école…
- La prise en compte des arbres isolés ou en "bouquet" dans l'ensemble du centre élargi
- La création de liaisons entre et le parc public de la Rabière et les quartiers des grands ensembles
- Le maintien des singulalrités des quartiers
- La diminution des ruptures d'échelle



Quartier de la Rabière, cœur d'îlot minéral occupé par la voiture

Les quartiers d'habitat

Les caractéristiques des quartiers d'habitat différent selon les périodes de construction. Si les petites parcelles dominent, en s'éloignant du centre-ville, les parcelles ont des superficies plus importantes. La maison de ville apparait sous une autre forme : recul par rapport à la rue, avec un jardinet devant et un jardin plus grand derrière la maison. Dans la couronne extérieure du centre, on observe plutôt des maisons type pavillonnaire. Ces dernières sont alignées, mais gardent une surface de jardin plus ou moins importante selon les quartiers.

Dans ce paysage parfois banal de pavillons, les domaines bourgeois et les anciennes exploitations agricoles rappellent le passé du site et deviennent des repères. Ils sont très souvent ponctués de sujets végétaux patrimoniaux. Ces sites sont donc précieux dans les opérations urbaines futures.

A Joué-lès-Tours comme ailleurs, dans les opérations pavillonnaires, la végétation a souvent été pensée à la fin en accompagnement de la voirie. Aussi, en l'absence d'espace public structurant, c'est l'espace privé qui apporte qualité au quartier.



Les quartiers pavillonnaires autour du centre ont un passé lié à l'activité agricole : la prairie dans le Sud de l'Épan et dans le centre Ouest (1), la culture viticole au Nord du centre (2), les vergers dans la Vallée Violette (3) et la production maraîchage et l'élevage dans les quartiers Sud (4).



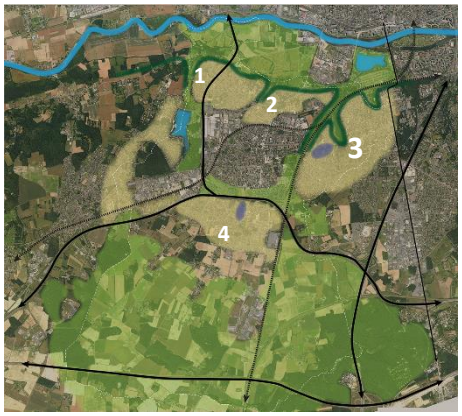
Les quartiers en rebord de plateau

Paysage urbain

Les quartiers d'habitat



Nord-Ouest du centre (1) et le Nord du centre (2)





Est du centre(3)



Le quartier Sud (4)

Les quartiers situés au Nord/Ouest du centre : Epan-lac

Ces quartiers pavillonnaires des années 1960 sont généralement construits sur de petites ou moyennes parcelles. Une ambiance très sereine s'y dégage : une trame végétale très importante sur rue, des limites floues entre espaces public et privé parfois même sans clôture ni haies, des arbres matures plantés devant les maisons. Ces caractéristiques donnent une identité forte à cette partie du territoire.



Rue de Tourmaline



Quartier en bordure du coteau

Par contre, en bordure de plateau et le long du Pissot, les constructions tournent le dos au grand paysage et les liaisons avec le vallon sont quasi absentes.

A l'Ouest du périphérique, le **bourg de l'Épan,** structuré le long de la rue du même nom, est un ancien hameau de la commune. La rue affiche une ambiance rurale de vieux bourg par ses constructions organisées autour d'une cour, d'un jardin particulier composé de plantes d'agrément ou d'un potager...



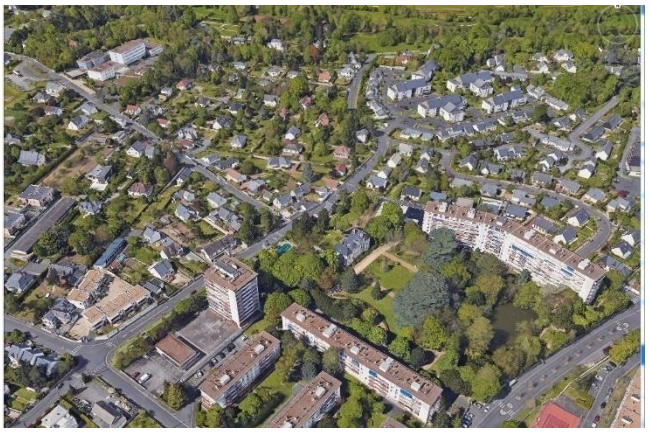
Le village-rue de l'Épan



Les quartiers situés au Nord du centre : Sainterie, Beaulieu, Crouzillère et Grange Marbellière

Cette partie du territoire est plus complexe, elle juxtapose quartier pavillonnaire développé sur de grandes parcelles dans les années 1920 en retrait du coteau, domaines encore lisibles dans l'organisation du parcellaire, maisons de ville des années 1930 et un tissu plus mixte avec des formes urbaines diversifiées.

Près du coteau, la trame végétale marque fortement le paysage. À l'intérieur du tissu urbain, selon les époques de construction, la présence plus ou moins forte du végétal, offre des ambiances contrastées mais souvent de qualité.







Quartier urbain où la densité du végétal joue un rôle important dans la qualité du paysage





Un exemple de grande propriété construite : autour de la grange Marbellière, la toponymie du site indique l'ampleur du domaine original. Aujourd'hui, malgré la construction des bâtiments de hauteur, ce lieu a conservé une grande partie de son ambiance végétale comme l'allée des cèdres, l'allée des marronniers…

Les quartiers situés à l'Est du centre : Alouette, Grande Bruère, Vallée Violette

Le centre Est s'organise de part d'autre du vallon du Tailhar. Au cours des décennies, l'urbanisation, a peu à peu gagné le plateau, certaines opérations ont bien composé avec des vétérans du patrimoine végétal, a contrario, d'autres ont porté atteinte à des unités foncières patrimoniales.

Au Nord, la partie plus escarpée du vallon a gardé son ambiance très boisée. Au Sud, vergers et parcelles maraichères se sont urbanisés créant un autre type de trame végétale.



L'évolution du paysage : *d'un paysage rural vers un paysage urbain, certains sites boisés s'intègrent dans le tissu des nouveaux quartiers (exemple 1 : allée du Petit Bois).*

La Vallée Violette est un bon exemple, de nouveaux boisements se sont développés grâce aux plantations des jardins privés dans la continuité des boisements existants. Vers l'allée du Petit Bois (1), la présence des pins crée une ambiance particulière. Au Sud de ce quartier, le paysage devient plus ouvert. Mais la perception régulière de ce boisement donne un cadre agréable aux habitants.

Au Nord du boulevard de Chinon, le quartier Patalisse s'est développé au cœur des boisements. La toponymie nous démontre l'ampleur de la frange boisée avant la construction du quartier. Aujourd'hui, on observe entre les habitations une allée de grands chênes qui donne une singularité à ce quartier.

Quelques anciennes demeures se concentrent le long de la rue de la Béjauderie. Malgré la construction d'un alignement de maisons pavillonnaires, l'esprit d'une rue ancienne avec ses murs en pierre est encore présent. Quant à certains domaines privés de la rue de Cherisy, malgré une division parcellaire de certaines propriétés, l'ambiance végétale a été préservée par la protection de cèdres de plusieurs décennies.



La présence d'arbres anciens, une qualité dans les paysages d'aujourd'hui

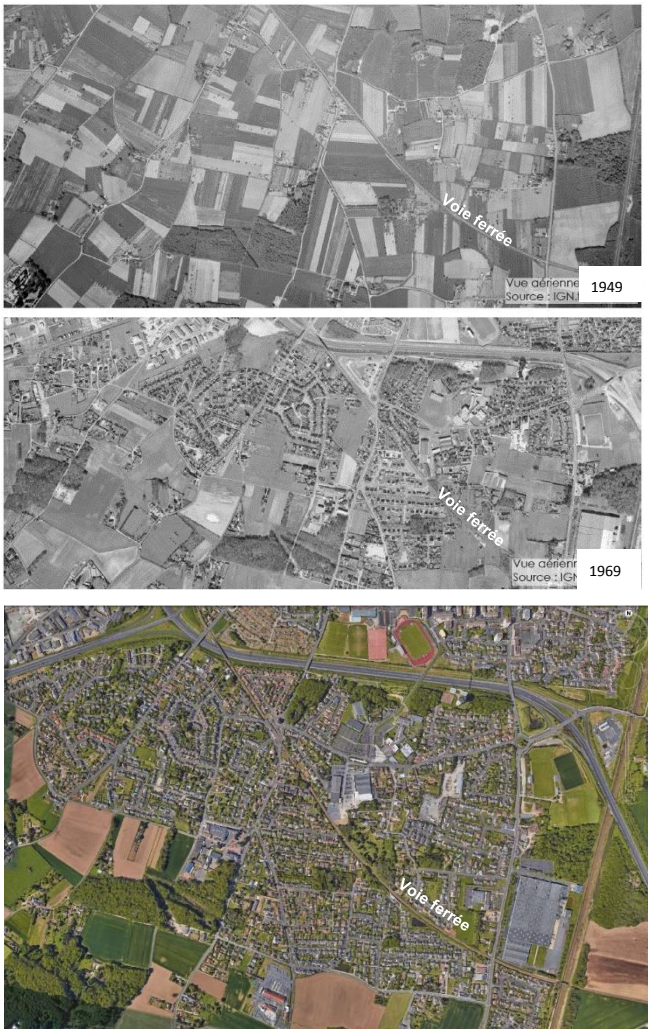
Les quartiers situés au Sud du centre

Les quartiers Sud sont séparés du centre-ville par le boulevard périphérique. La limite Sud n'est pas linéaire : à l'Ouest les rues Des Tisserands/Des Relieurs/Louise Michel et à l'Est la rue du Petit Moron. Dans la partie centrale, la rue de la Douzillère a été support d'urbanisation jusqu'au groupe scolaire de Maisons Neuves situé sur la RD127.

A l'intérieur de ce périmètre, la voie ferrée Tours/Loches dessine une diagonale qui subdivise le territoire en deux parties. Le Nord est caractérisé par un tissu mixte avec le terminus du tramway, le lycée Jean Monet, l'Intermarché de la Gitonnière, l'entreprise Magret location, l'Ecole de secours et de Sauvetage et des opérations pavillonnaires. Le Sud, outre l'ensemble scolaire Saint-Gatien et l'entreprise Air Liquide, les maisons individuelles construites lors d'opérations autonomes dominent largement ce paysage urbain. Certaines opérations se sont implantées selon une organisation originale créant des espaces publics qui offrent une trame végétale de qualité (rue Blanche de Castille, Rue du Cap Soleil).

Ce paysage a évolué en plusieurs étapes. Au début des années 1950, c'est encore un paysage agricole, ponctué de boisements et découpé par les haies bocagères. Après remembrement, les parcelles de cultures s'agrandissent et les haies bocagères sont supprimées. Le paysage devient plus "ouvert". L'urbanisation modifiera rapidement ce paysage rural avec la création de zones pavillonnaires, les activités agricoles reculent peu à peu vers le Sud. Certains boisements ont toutefois été préservés : au Nord le long du périphérique et près de la voie ferrée.

Cette dernière a aussi eu un impact fort dans le paysage. À l'exemple du parc d'une ancienne propriété située sur la rue des Noisetiers qui a été scindée en deux par son passage. Aujourd'hui le domaine est en état d'abandon mais une partie du parc (son mur en pierre sèche et une vue extraordinaire sur des arbres de haut jet) profite aux habitants de ce quartier pavillonnaire.



Evolution des quartiers Sud 1949, 1969, 2017



Opération rue du Cap Soleil



Parc d'un ancien domaine scindé en deux par la voie ferrée

Enjeux

Pour l'ensemble des quartiers pavillonnaires

- Préserver la lecture des grandes propriétés
- Préserver l'identité des opérations originales
- Prendre en compte les formes urbaines existantes dans le renouvellement urbain
- Prendre en compte la trame végétale existante dans les nouvelles opérations

Les secteurs d'activités

Les sites d'activités marquent fortement le paysage par leur implantation souvent en entrée de ville, par leurs volumes bâtis imposants, par leurs vastes superficies minérales et par l'absence presque totale de végétation sur les parcelles. Le caractère pauvre de ces paysages est renforcé par la présence de clôtures de grande hauteur en béton ou en parpaing. Les quatre principaux secteurs d'activités de Joué ne font pas exception à ces règles.

1: Le site Michelin, qui longe le boulevard périphérique

2 : Le secteur de la gare

3 : La ZA de la Liodière, située sur la route de Monts

4 : La ZA de Cugnot, qui a déjà amorcé sa mutation avec un souci plus qualitatif dans son rapport à l'espace public.

Tous ces sites offrent aujourd'hui un potentiel de régénération.



ZA du Cugnot : aménagements récents de qualité en zone d'activités








Haie de chêne au bord du chemin de fer


Haie de chênes dans la rue de Chambray

Enjeux

- Le renouvellement et la requalification des façades d'activités et par conséquent, des entrées de villes
- La protection des arbres existants et l'intégration d'une trame paysagère de qualité
- L'équilibre entre espace minéral et espace végétal

Paysage urbain

Les secteurs d'activités



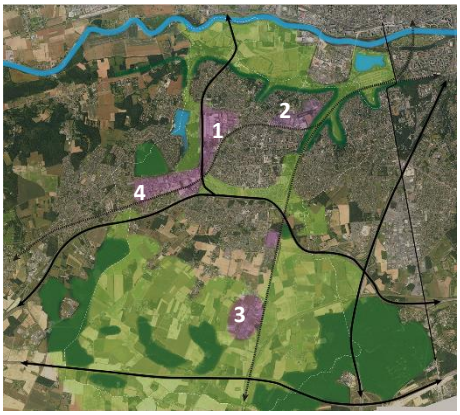
ZA Michelin (1)



Zone industrielle de la gare (2)



ZA de la Liodière (3)



ZA du Cugnot (4)



3. CARACTERISATION DES ESPACES URBAINS

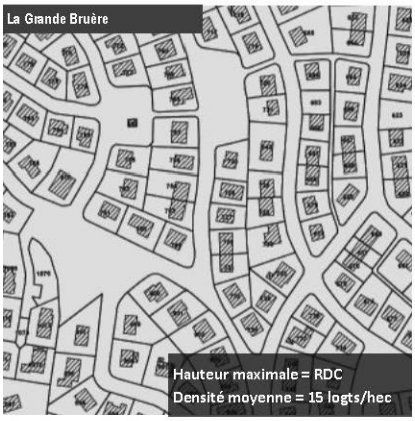
3.1 LES TYPOLOGIES DES ESPACES BATIS

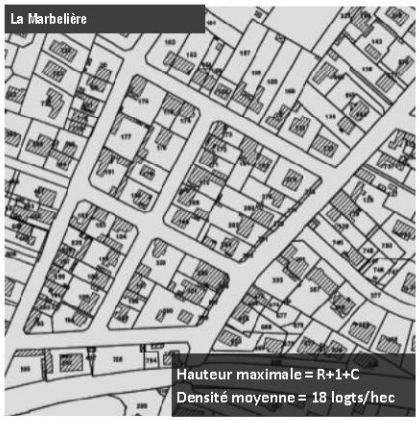
L'analyse morphologique des quartiers présentant une certaine valeur patrimoniale, ou un caractère urbain particulier a pour objectif de dégager les grandes composantes de ces entités, d'une part pour mieux comprendre les logiques morphologiques de la ville, et d'autre part pour mieux identifier les enjeux de préservation de certains espaces. Les caractéristiques de ces quartiers correspondent à des ambiances urbaines, un paysage particulier, des formes spécifiques ou des architectures singulières qui justifient l'image positive qu'ils renvoient souvent.

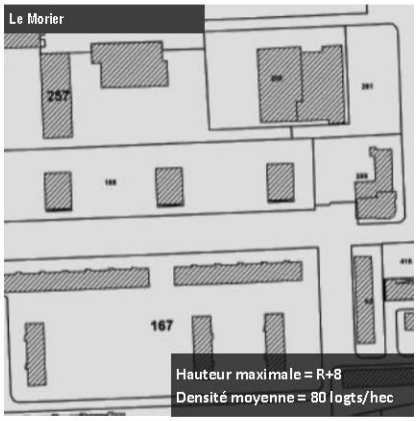
L'analyse morphologique procède de la décomposition de l'espace urbain en plusieurs "trames", c'est l'interaction de ces différentes trames qui constitue l'ambiance paysagère et urbaine et donne au quartier ses caractéristiques :

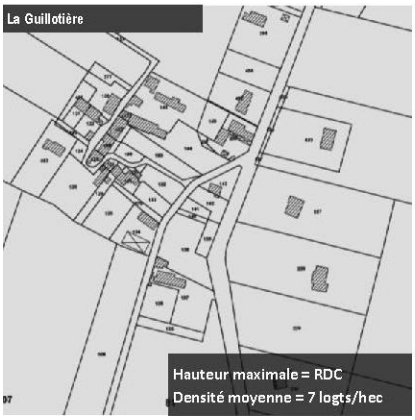
- *La trame viaire* : inscrite dans un réseau de cheminement historique, elle dessine les contours des îlots et présente une certaine permanence dans le temps, si l'on excepte les nouveaux percements, notamment à l'époque de la Reconstruction ;
- *La trame des espaces publics* : liée à la trame viaire, cette trame dessine un usage spécifique de certaines parties proches de la voirie, comme une place, un square, un parc, etc. L'espace public dessine l'espace de représentation de la ville et peut faire référence à l'usage traditionnel des lieux. Un carrefour, un dégagement devant une construction ou un élément de petit patrimoine (puits, tonne à eau, etc.) marquent souvent un usage ancien de l'espace public qui s'est transmis formellement (la tonne à eau n'est plus utilisée, mais elle peut former un espace de rencontre) ;
- *La trame parcellaire* : elle est le fruit de plusieurs données, comme l'usage des sols ou la nature des propriétaires, mais contribue à "dessiner" l'organisation des sols, notamment à travers les limites, les clôtures, les jardins, etc. La forme des parcelles permet de desservir plus ou moins de bâtiments ou répond à la forme des cultures (vignes, maraichage, pâture, etc.). Si les opérations de lotissement ont tendance à modifier la forme des parcelles, il n'en reste pas moins que les parcelles présentent une grande permanence dans le plan que l'on peut retrouver à plusieurs époques, il arrive même que l'on trouve dans une trame parcellaire actuelle des traces d'un cheminement ancien ou d'une ancienne propriété ;
- *La trame bâtie* : il s'agit des bâtiments, et notamment de leur implantation et de leur volumétrie. La forme des bâtiments répond parfois à la forme de la parcelle, mais ce n'est pas systématique. La forme des bâtiments est une indication sur l'usage des constructions, qui renvoie à des "types architecturaux". Une maison de maître sera par exemple implantée souvent en retrait de l'alignement, à l'arrière d'une cour ou au milieu d'un jardin avec au moins deux niveaux, tandis qu'une longère traditionnelle sera très souvent implantée avec une accroche sur les voies et dans un volume en rez-de-chaussée. Les implantations bâties font souvent référence à des usages ou des traditions par rapport au climat : surélévation du rez-de-chaussée, orientation au Sud de la façade principale ;
- *La trame végétale* : il s'agit à la fois de la trame végétale privée (jardins, parcs, etc.) et de la trame sur l'espace public (alignement d'arbres, arbre remarquable, parc public, jardinières, etc.). La trame végétale, comme la trame bâtie, dessinent une volumétrie qui accompagne, dialogue ou masque les autres trames. À la différence des autres trames, la trame végétale est vivante et évolue avec les saisons, permettant ainsi au paysage de prendre une dimension dynamique que l'on ne perçoit pas toujours (couleur, forme, lumière, etc.). Dans la ville traditionnelle, la trame végétale participe de l'ambiance pittoresque (cœurs d'îlots, anciens parcs), tandis que dans la ville récente, elle participe plutôt de la mise en scène d'un espace de représentation (grand mail, alignement d'arbres, etc.).

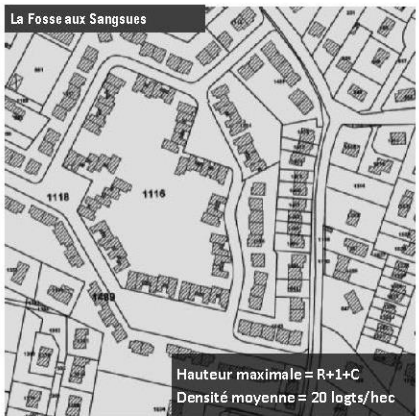
COMPARAISON DE FORMES URBAINES

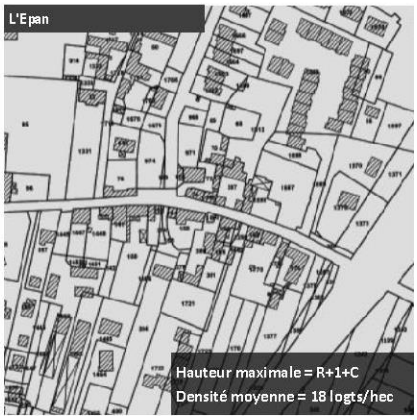


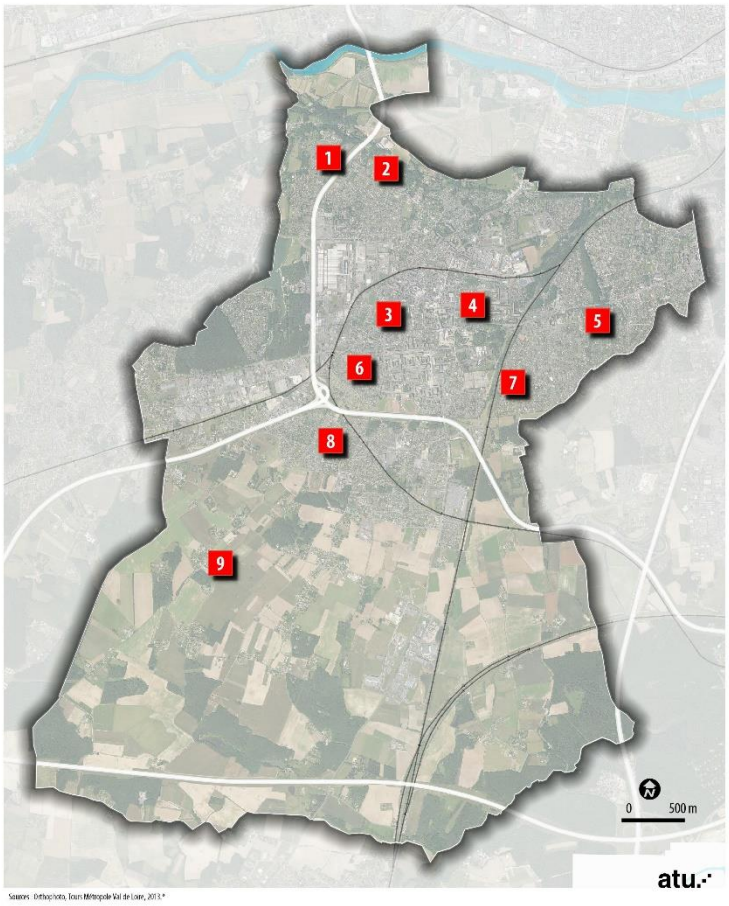












À Joué-lès-Tours, ces différentes trames sont caractérisées par la topographie (coteau, plateau, vallons secondaire) et l'histoire urbaine à la fois rurale et industrielle qui ont marqué la commune. Les cheminements sur le plateau suivent le parcellaire en lanière ainsi que la topographie naturelle des vallons et ont été modifiés par l'arrivée du chemin de fer, l'implantation des grandes industries et les extensions urbaines fulgurantes consécutives. Les grands axes de circulation passés et présents suivent le modelé du plateau en Nord/Sud. Le caractère agricole passé du plateau explique la présence de patrimoine rural (fermes, longères, etc.). L'urbanisation du plateau fut progressive et répond également à l'histoire de l'habitat individuel qui s'est répandue en Touraine à partir de la fin du XIX^{e} siècle, mais également tout au long du XX^{e} siècle, notamment les grands ensembles et les lotissements pavillonnaires.

a) Coteau arboré de villégiature nobiliaire

SECTEUR 2 : LE COTEAU DE BEAULIEU







Fiche identité du secteur

Rues concernées : Rue de Beaulieu, rue de Bel Air

Date(s) approximative(s) de la constitution : antérieur au XVII[e] siècle (existence sur la carte de René Siette), constructions du XX[e] siècle

Type de quartier : Coteau arboré de villégiature nobiliaire

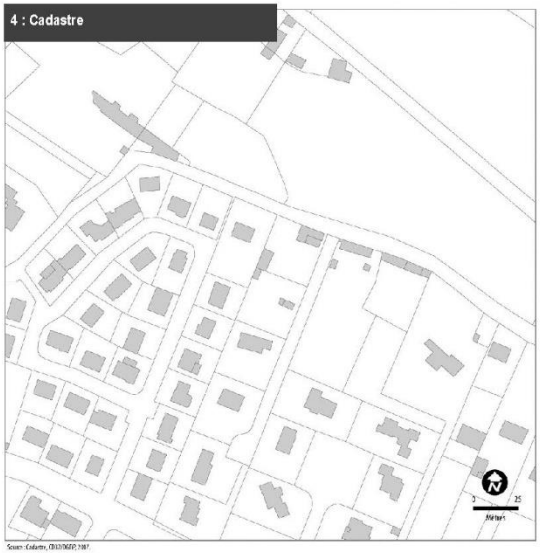
Description historique

Il s'agit du coteau Sud du Petit Cher. Lieu privilégié d'implantation de grandes propriétés dont les exploitations viticoles étaient situées sur le plateau, le caractère "nobiliaire" et naturel du secteur existe encore aujourd'hui. Se juxtaposent ainsi des grandes demeures plus ou moins restaurées et modernisées au cours des époques, et des ensembles plus ruraux, correspondant aux anciennes closeries et métairies qui dépendaient de ces demeures. Bel Air était un fief, identifié dès le XVI[e] siècle sur la cartographie. Si les anciennes vignes ont été progressivement urbanisées avec des lotissements de maison individuelles, les grandes propriétés ont gardé leur authenticité, et notamment les grands parcs arborés qui les accompagnent et habillent le coteau.



SECTEUR 2 : LE COTEAU DE BEAULIEU

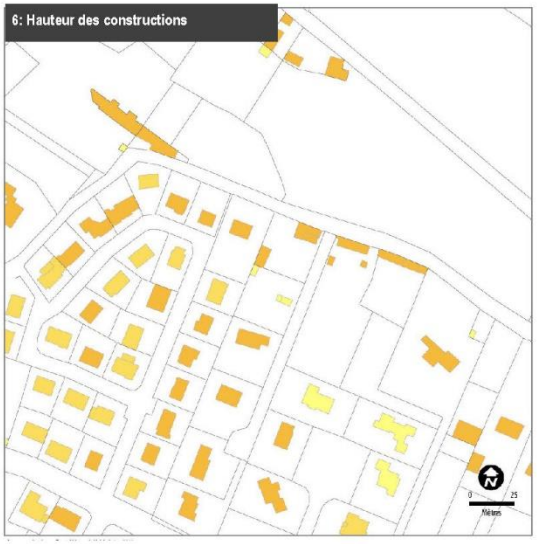
4 : Cadastre



5 : Photographie aérienne actuelle



6: Hauteur des constructions



Nombre d'étage
- Rez de chaussée
- 1 étage
- 2 étages
- 3 étages
- 4 étages
- 5 étages et plus

Caractéristique forme urbaine

Implantation

Les constructions anciennes sont toujours orientées suivant une logique Nord/Sud, accrochées à la voie, soit avec leur façade Nord, soit par le pignon.

Volumétrie

Les volumes sont majoritairement en R+1+C avec des exceptions pour les annexes en rez-de-chaussée ou les anciens volumes ruraux. Les volumes implantés à l'alignement des voies sont à rez-de-chaussée et servent également de mur de clôture.

Traitement de façade

Registre architectural assez noble, façades en pierre de taille, grandes ouvertures, modénatures, couvertures ardoises, deux ou quatre pans.

Paysage urbain

Paysage de la rue

Ambiance duale, avec la partie Nord qui est marquée par le boisement du coteau, épais et étagé, et la partie Sud, plus urbanisée, avec une continuité bâtie de volumes et de murs anciens.

Trame végétale

Très visible depuis l'espace public, la trame arborée du coteau et des parcs et jardins des grandes propriétés se lit parfaitement, permettant notamment l'intégration des quartiers pavillonnaires récents bâtis sur le plateau.

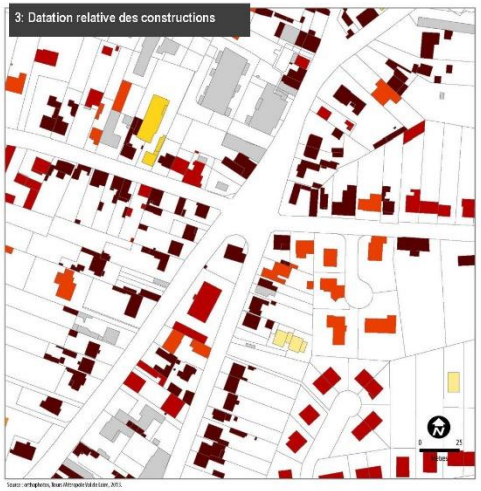


b) Lotissement des années 1930

SECTEUR 3 : LES TROIS CROIX







Fiche identité du secteur

Rues concernées : Rue Jules ferry, rue de Chantepie, rue Gallieni, rue Giroye

Date(s) approximative(s) de la constitution : trame viaire ancienne (chemins ruraux), bâti rural du XIX^{e} siècle, urbanisation début XX^{e} siècle avec des lotissements de maisons individuelles

Type de quartier : lotissement des années 1930 (début XX^{e} siècle)

Description historique

Secteur rural autrefois jalonné de quelques fermes et urbanisé progressivement le long des voies par mitage au début du XX^{e} siècle. La trame viaire est très ancienne et s'appuie probablement sur d'anciennes routes gallo-romaines. Le carrefour des Trois Croix a été le support d'une urbanisation de maisons individuelles dès le début du XX^{e} siècle, dans le prolongement de l'axe commerçant que constituait la rue de Chantepie. Les lots à bâtir s'appuient sur l'ancien parcellaire en lanière des espaces cultivés (vergers ou potagers).



Carte postale des années 1940



SECTEUR 3 : LES TROIS CROIX

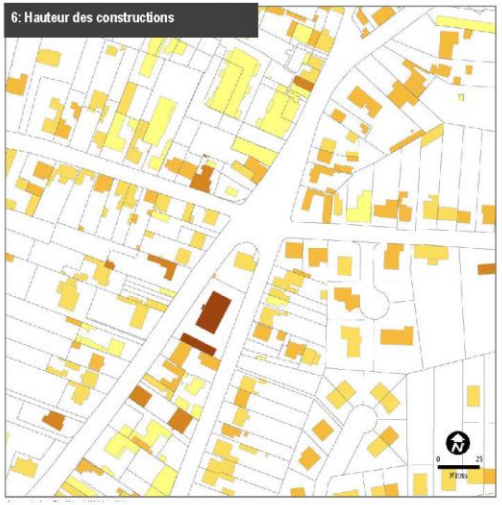
4 : Cadastre



5 : Photographie aérienne actuelle



6: Hauteur des constructions



Nombre d'étage

- Rez de chaussée
- 1 étage
- 2 étages
- 3 étages
- 4 étages
- 5 étages et plus

Caractéristique forme urbaine

Implantation

Deux cas de figure : constructions en retrait de la rue derrière un mur de clôture, ou implantées à l'alignement lorsque cela permet le dégagement d'une façade plein Sud sur jardin. Orientation suivant le parcellaire, alignement des constructions entre elles non systématique.

Volumétrie

Essentiellement des volumes en R+1+C avec des formes de toiture variées (croupe, pente, etc.).

Traitement de façade

Cette architecture caractéristique des catalogues de maisons de début du siècle dernier présente une grande variété de matériaux et le vocabulaire de l'architecture de villégiature : brique, appareillage façon meulière, modénatures, céramique, etc.

Paysage urbain

Paysage de la rue

Trame végétale très présente, avec les jardins au devant des maisons, derrière un mur bahut surmonté d'une grille métallique. Diversité et richesse des volumes, des façades, des matériaux.

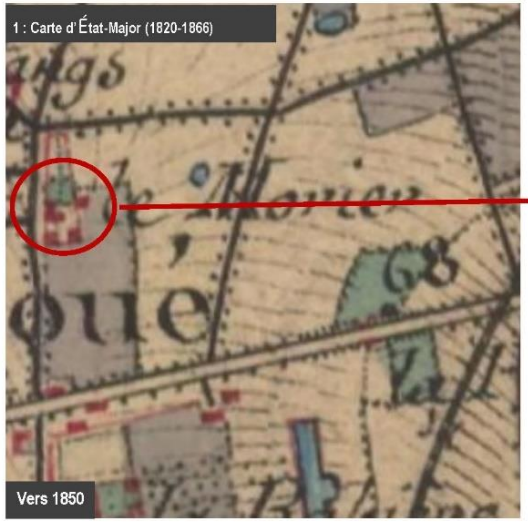
Trame végétale

Jardins "ouvriers", potagers, vergers, essences exotiques basses d'agrément. Deux façades végétales : la cour distributive en façade avant (lorsqu'un retrait existe) et le jardin situé à l'arrière, à vocation productive autrefois.



c) Grand ensemble

SECTEUR 4 : LE MORIER







Fiche identité du secteur

Rues concernées : Avenue du Général De Gaulle et voies connectées à elle

Date(s) approximative(s) de la constitution : la propriété du Morier date du XVII^{e} siècle au moins, l'urbanisation de type grands ensembles survient à partir des années 60

Type de quartier : grand ensemble

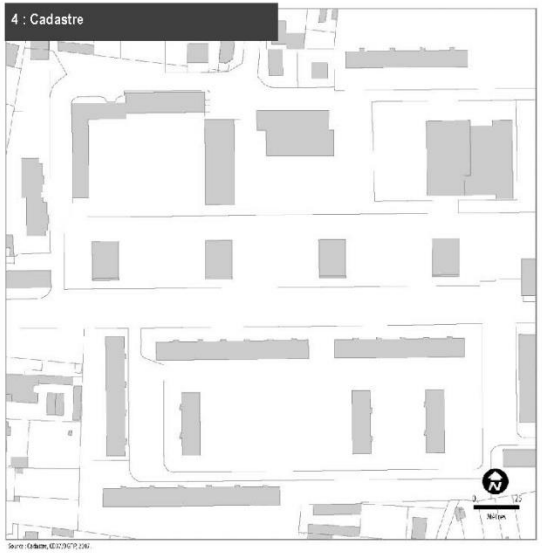
Description historique

Le secteur est symptomatique de l'histoire urbaine de Joué-lès-Tours : autrefois plateau rural et agricole jalonné de quelques ensemble remarquables (grandes propriétés rurales et fermes), il se situe dans le prolongement du vieux Joué et du bourg historique. Lorsque l'usine Michelin vient s'implanté sur le territoire jocondien dans les années 60, il faut trouver de nouveaux espaces pour loger les 5 000 employés qui arrivent dans la petite commune rurale. Le quartier du Morier voit alors le jour, dans des formes modernes et prisées au lendemain de la guerre. Barre d'immeuble et tours de logements, centre commercial, équipements publics concentrés, larges avenues, parkings aériens, c'est l'urbanisme moderne de l'îlot libre qui s'impose alors.

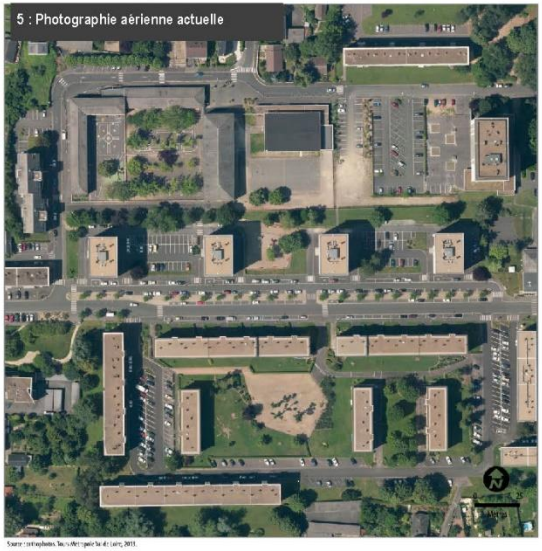


SECTEUR 4 : LE MORIER

4 : Cadastre



5 : Photographie aérienne actuelle



6: Hauteur des constructions



Nombre d'étage

- Rez de chaussée
- 1 étage
- 2 étages
- 3 étages
- 4 étages
- 5 étages et plus

Caractéristique forme urbaine

Implantation

Les volumes sont composés par rapport au tracé des voies, mais systématiquement en retrait et non mitoyens.

Volumétrie

Deux volumes différents cohabitent et dessinent un paysage urbain moderne : barres et tour. Des exceptions existent à travers les équipements publics et commerciaux qui sont généralement plus bas.

Traitement de façade

Façades régulières composées de travées, balcons, loggias. Les rez-de-chaussée sont toujours marqués à la manière d'un soubassement. Les façades sont composées par rapport à l'orientation des bâtiments (balcons au Sud).

Paysage urbain

Paysage de la rue

Très différent des quartiers résidentiels individuels du reste de la ville, le paysage urbain est à la fois massif avec les volumes imposant des constructions, et très aéré, de part la largeur des voies, les percées visuelles dans les cœurs d'îlots et la légère topographie qui induit des perspectives fortes dans le quartier.

Trame végétale

La trame végétale est simple (espaces enherbés et quelques arbres), mais parfois très forte avec des sujets nobles ou très présents (séquoias, cèdres, pins) qui contribuent à un paysage végétal singulier, à la manière des parcs des grandes propriétés.



d) Lotissement pavillonnaire avec présence végétale forte

Les quartiers pavillonnaires dotés d'une forte présence végétale

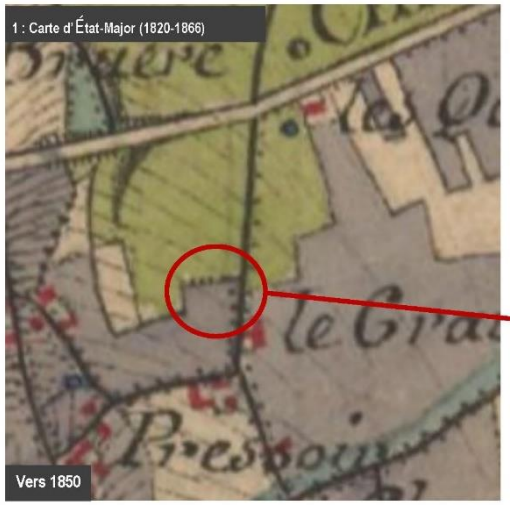
Certains quartiers pavillonnaires ont été réalisés en urbanisant un parc boisé important et souvent ancien (Petit Bois et rue de la Béjauderie, ou dans en limite de vallon (secteur du Pissot). Cette forme d'urbanisation est consommatrice d'espace et parfois difficilement conciliable avec la préservation de la trame végétale précieuse. Elle a cependant donné corps à des quartiers à l'identité fortement marquée, par une présence du végétal très vigoureuse. La faible densité du quartier, l'échelle donnée par les arbres et la faible emprise des constructions individuelles dessinent un "parc boisé habité", dont les qualités paysagères sont incontestables. La densification d'un tel quartier, ou simplement son renouvellement en termes d'architecture et de typologie de logements pourrait avoir des conséquences négatives sur la constitution de la trame végétale actuelle. Il s'agit par conséquent de quartiers sensibles du point de vue paysager.

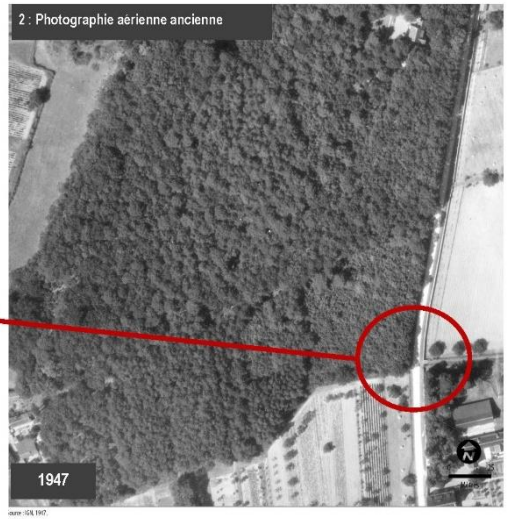
Les secteurs de Petit Bois, de la rue de la Béjauderie, les hameaux et habitat diffus dans le vallon du Pissot (rue de la Jonchère et rue de l'Epan) correspondent à cette typologie.

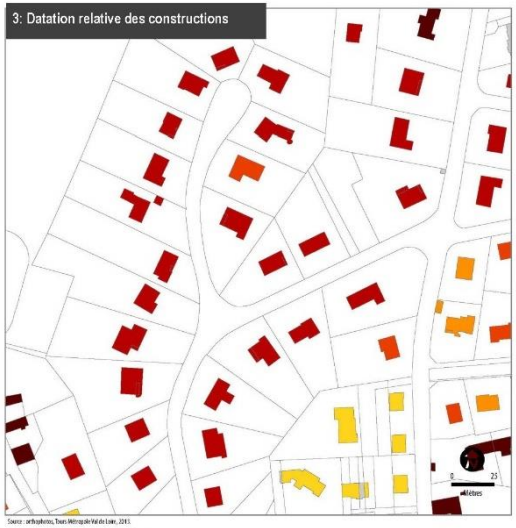
Le quartier de la rue du Petit Bois, dans l'ancien parc d'une grande propriété, le tracé des voies reprend en partie le tracé des chemins de l'ancien parc, et l'essentiel des essences d'origine a été préservé dans les parties périphériques. Dans le cœur du quartier, des essences différentes ont pris place dans les jardins privés de l'habitat individuel.



SECTEUR 5 : LE PETIT BOIS







Année de construction

- NR
- Avant 1954
- Entre 1954 et 1974
- Entre 1975 et 1989
- Entre 1990 et 1998
- Entre 1999 et 2006
- Après 2006

Fiche identité du secteur

Rues concernées : Boulevard de Chinon, allée du Petit-Bois

Date(s) approximative(s) de la constitution : Propriété du XVII^{e} siècle au moins, urbanisation dans les années 70

Type de quartier : lotissement pavillonnaire dans un bois

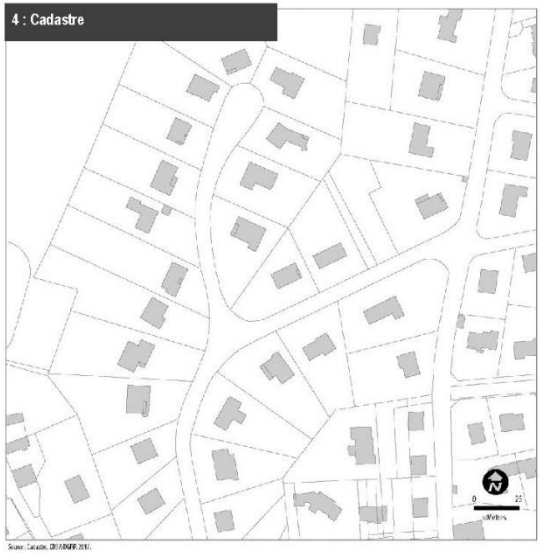
Description historique

Il s'agit du vallon de la Vallée Violette, vallon secondaire du vallon du Tailhar, autrefois habité par un bois et de grandes propriétés. Le bois, encore visible et non urbanisé sur la photographie aérienne de 1947 devait appartenir à la propriété du Petit Paris située plus au Nord du boulevard de Chinon. Le site est urbanisé dans les années 70, sous forme de lotissement pavillonnaire à l'intérieur même du bois. Le découpage des parcelles du lotissement s'appuie sur le parcellaire ancien, mais redessine une urbanisation lâche et non structurée qui s'intègre dans le parc en limitant l'impact sur celui-ci.



SECTEUR 5 : LE PETIT BOIS

4 : Cadastre



5 : Photographie aérienne actuelle



6: Hauteur des constructions



Nombre d'étage

- Rez de chaussée
- 1 étage
- 2 étages
- 3 étages
- 4 étages
- 5 étages et plus

Caractéristique forme urbaine

Implantation

Les constructions sont toutes implantées au milieu des parcelles, sans aucune accroche sur les limites parcellaires.

Volumétrie

Les volumes oscillent entre le rez-de-chaussée et le R+1+C, les couvertures sont majoritairement à quatre pans.

Traitement de façade

Architecture moderne, façades enduits, larges ouvertures, quelques éléments de décors (corniche béton, pierre calcaire, retrait de façade, loggias, soubassement, etc.).

Paysage urbain

Paysage de la rue

Paysage très végétal où le premier plan est souvent envahi par le second très arboré et plus haut que les constructions. Registre de clôtures ajourées doublées d'une haie végétale (mur bahut béton surmonté d'une grille métallique).

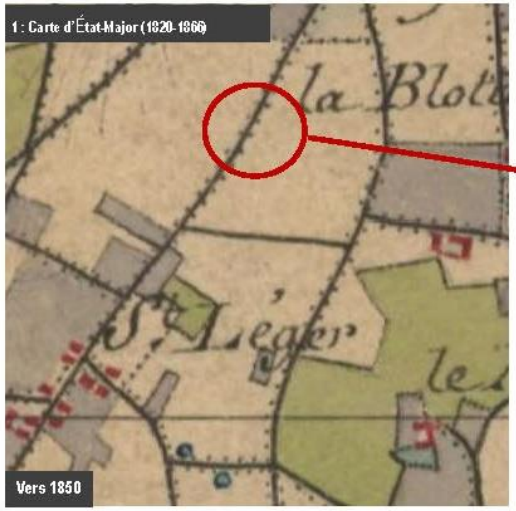
Trame végétale

Présence très forte du boisement ancien, remanié au niveau des parcelles privées en fonction des besoins des occupants (annexes, piscines, etc.). Jardins privés au premier plan de la rue, plus modestes. Variété des essences du boisements (chênes, pins, etc.)



e) Maisons de ville

SECTEUR 6 : RUE DE SAINT-LÉGER







Fiche identité du secteur

Rues concernées : rue Saint-Léger

Date(s) approximative(s) de la constitution : XX^{e} siècle (deuxième moitié)

Type de quartier : Lotissement pavillonnaire

Description historique

Situé plus au Sud de la Ville, cette partie de la rue Saint-Léger a connu une urbanisation tardive. Il s'agissait, comme beaucoup de sites concernés par l'urbanisation pavillonnaire de la seconde moitié du XX^{e} siècle, d'un espace agricole de plateau, occupé autrefois par de la vigne, des vergers et quelques parcelles urbanisées dans le courant de la première partie du XX^{e} siècle. Il s'agit d'un axe ancien (qui rejoint le carrefour des Trois Croix plus au Nord), et qui sera urbanisé progressivement à partir des années 70 et jusque dans les années 80.



SECTEUR 6 : RUE DE SAINT-LÉGER

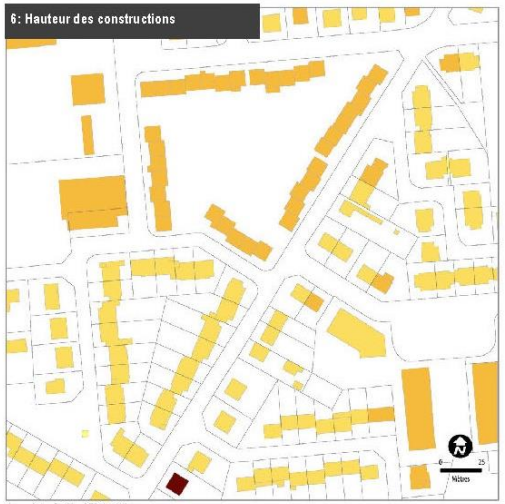
4 : Cadastre



5 : Photographie aérienne actuelle



6: Hauteur des constructions



Nombre d'étage

- Rez de chaussée
- 1 étage
- 2 étages
- 3 étages
- 4 étages
- 5 étages et plus

Caractéristique forme urbaine

Implantation

Les maisons sont implantées en retrait de l'alignement (faible retrait de moins de 5 mètres), mais présentent des implantations en mitoyenneté. Les façades ne sont pas nécessairement parallèles à la voie mais recherchent plutôt le Sud.

Volumétrie

Volumes en R+1+C, maisons en bandes avec toiture à deux pentes. Jeu de volumes différenciant les constructions mitoyennes et introduisant de la diversité dans la forme urbaine (en dialogue avec le retrait successif des volumes, ou avec les garages mitoyens).

Traitement de façade

Architecture moderne, façades enduites, larges ouvertures, balcons, garages intégrés aux volumes ou dans un volume mitoyen plus bas, répétition des compositions de façade.

Paysage urbain

Paysage de la rue

Paysage urbain malgré la faible densité de logements. Environnement bâti souligné par les murs de clôture bahut surmontés de grilles métalliques ou lisses béton. Le jeu de retrait des façade induit une lecture riche des façades sur rue.

Trame végétale

Assez peu perceptible depuis la rue en raison de la continuité bâtie. Les cœurs d'îlot sont composés de jardins privés avec des haies végétales. Les façades avant sont des cours jardinées permettant l'accès au logement en même temps que l'ornementation de la façade principale.



f) Lotissement pavillonnaire

SECTEUR 7 : LA VALLÉE VIOLETTE







Fiche identité du secteur

Rues concernées : rue de Chaumont, de Luynes, de Saint-Cosmes, de Richelieu, etc.

Date(s) approximative(s) de la constitution : années 1980

Type de quartier : Lotissement de maisons individuelles de la fin du XX^{e} siècle

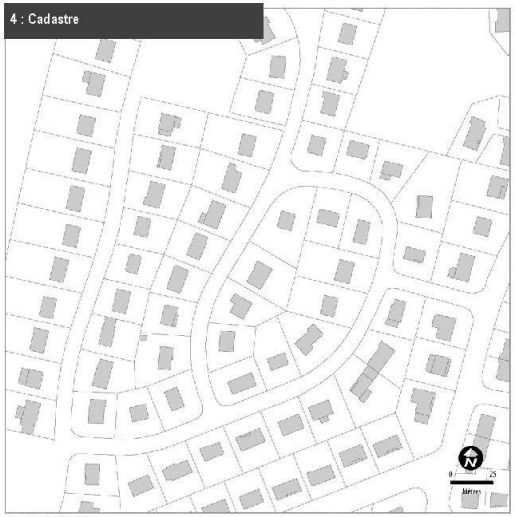
Description historique

Le site longe la voie de chemin de fer qui se dirige vers Sainte-Maure-de-Touraine. Il s'agissait autrefois d'une parcelle cultivée (grande culture céréalière), urbanisée à partir du début des années 80 sous forme de lotissement pavillonnaire. Ce site est représentatif d'une grande partie des lotissements de Joué-lès-Tours qui s'implantent sur le plateau et suivent le mouvement de croissance démographique forte de la commune. Les parcs des grandes propriétés sont en général les premiers sites urbanisés, les terres agricoles arrivant ensuite. Dans ce quartier, on ressent toutefois le revers du vallon du Tailhar qui génère une topographie singulière et permet une certaine démarcation par rapport à d'autres ensembles.



SECTEUR 7 : LA VALLÉE VIOLETTE

4 : Cadastre



5 : Photographie aérienne actuelle



6: Hauteur des constructions



Caractéristique forme urbaine

Implantation

Les constructions sont systématiquement implantées en léger retrait des voies publiques, derrière un mur de clôture et une cour jardinée servant également d'accès au garage.

Volumétrie

De volumes bas à rez-de-chaussée uniquement sous format de maisons individuelles reprenant les codes architecturaux de l'architecture rurale.

Traitement de façade

Façades modernes, couvertures en tuiles mécaniques, menuiseries et volets d'origine en bois.

Paysage urbain

Paysage de la rue

Registre de cours jardinées derrière un mur bahut surmonté d'une grille. Le systématisme de ce dispositif engendre un paysage parfois monotone, uniquement diversifié par la nature des essences d'agrément des jardins. Parfois un alignement d'arbres vient structurer l'espace public.

Trame végétale

Jardins privatifs à l'arrière des constructions, cœurs d'îlots végétalisés, registre de haies monoessence sur les limites séparatives. Le végétal prend de l'ampleur avec l'âge et présente également une certaine diversité.



g) Lotissement singulier

Les quartiers pavillonnaires singuliers de la seconde moitié du XX^{e} siècle

Puisque l'identité de la ville de Joué-lès-Tours repose sur son histoire urbaine des cinquante dernières années, il est difficile de ne pas regarder la particularité de certains lotissements constitués à la fin du XX^{e} siècle, et dont les formes présentent une originalité ou une démarche de conception innovante pour l'époque. Au-delà de la démarche "originale", ces quartiers ont fini par revêtir une identité appréciée et appréciable au regard de l'homogénéité de l'architecture, de la richesse des implantations ou du travail accentué sur la trame paysagère. La forme architecturale, et notamment les volumes, les implantations, la gestion des limites et des clôtures, constituent autant d'éléments qui caractérisent ces quartiers et qui justifient une appréciation globale "patrimoniale".

Les lotissements de Patalisse, Cap Soleil, Bois Tailhar, François Sicard, la Fosse aux Sangsues correspondent à cette typologie.

Le quartier du Tailhar à l'entrée du vallon éponyme au Nord de Joué-lès-Tours. Il s'agit d'un quartier construit au début des années 1970 et dont le principe d'aménagement est assez simple : les constructions sont implantées dans la pente, suivant la ligne topographique naturelle, mais en l'artificialisant. L'architecture répond donc à un paysage déjà constitué, avec une grande homogénéité des matériaux et des formes.



SECTEUR 8 : LE QUARTIER DE LA FOSSE AUX SANGSUES







Fiche identité du secteur

Rues concernées : rue Blanche de Castille, rue Agnès Sorel

Date(s) approximative(s) de la constitution : deuxième moitié du XX^{e} siècle

Type de quartier : Lotissement de maisons individuelles de la fin du XX^{e} siècle

Description historique

Dans une configuration équivalent au quartier présenté précédemment, il s'agit d'un espace rural et agricole urbanisé sous forme de lotissement au cours du dernier quart du XX^{e} siècle.

À la différence de l'autre opération présentée, qui procédait sous forme de lot libre de construction, il s'agit ici d'une forme différente qui consiste en un aménagement d'ensemble. Toutes les constructions sont situées sur une seule et même parcelle, les espaces privatifs de chacun n'étant par conséquence qu'un dessin de l'espace.





SECTEUR 8 : LE QUARTIER DE LA FOSSE AUX SANGSUES

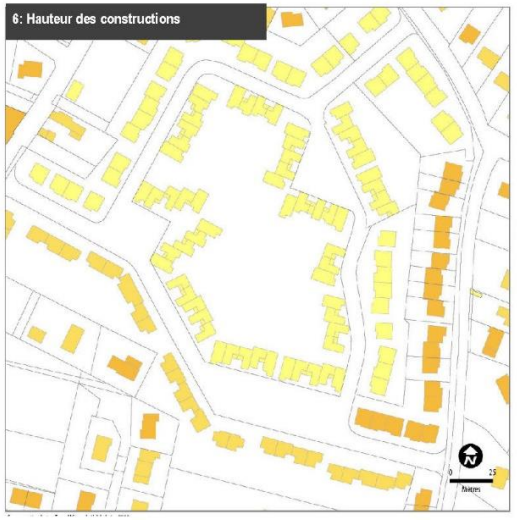
4 : Cadastre



5 : Photographie aérienne actuelle



6: Hauteur des constructions



Nombre d'étage

- Rez de chaussée
- 1 étage
- 2 étages
- 3 étages
- 4 étages
- 5 étages et plus

Caractéristique forme urbaine

Implantation

Les maisons individuelles sont implantées en retrait de la rue, certains volumes vont toutefois chercher une accroche plus proche de la rue, dessinant aussi des espaces publics. Les volumes sont articulés les uns par rapport aux autres en fonction de l'orientation des bâtiments.

Volumétrie

Des volumes bas, avec au maximum R+1+C, des toitures à deux pentes dissymétriques. Les volumes sont tous mitoyens et composent les limites extérieures d'un îlot semi-ouvert.

Traitement de façade

Archétype de la maison individuelle des années 60 à 90, selon un modèle traditionnel (encadrements béton, corniche, etc.), mais réadapté dans des formes plus novatrices : découpage des volumes, pans coupés, retrait des garages sous porche, pignon en bois.

Paysage urbain

Paysage de la rue

Absence remarquable de clôture, référence au hameaux ruraux , cœurs d'îlot végétalisés et accessibles via des venelles piétonnes. Placette d'articulation des carrefours (pas d'impasse), avec parterres fleuris. Jardins avec clôtures végétales. Regroupement des boîtes aux lettres, stationnement partiellement mutualisé.

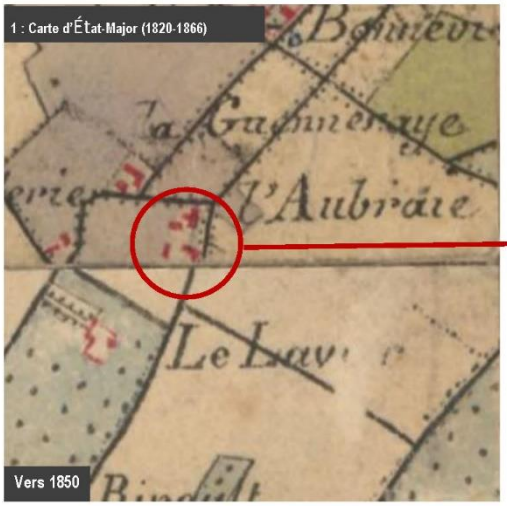
Trame végétale

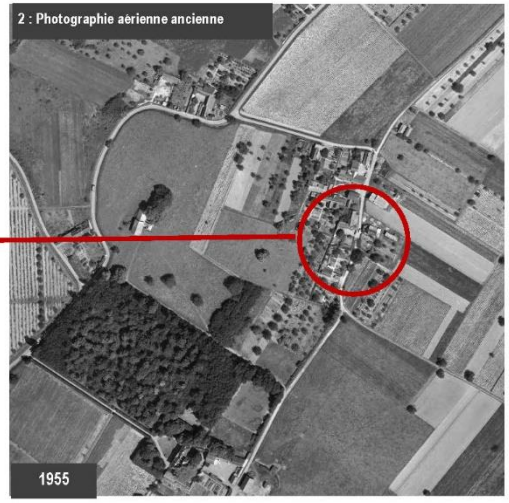
Plus riche que dans un quartier sans conception d'ensemble, la trame alterne entre les espaces privatifs et les essences des espaces publics, des squares en cœur d'îlot, des haies (monoessence toutefois).

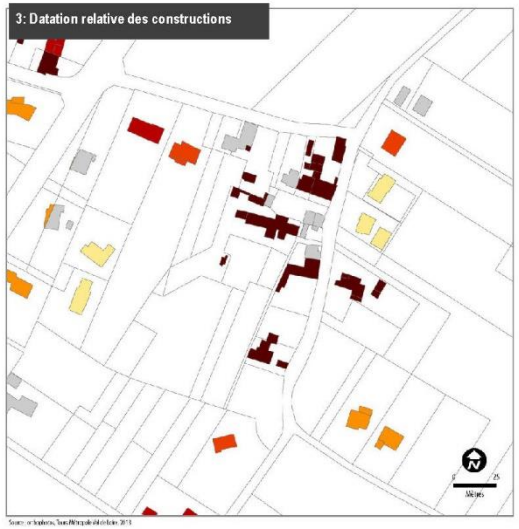


h) Ancien hameau rural

SECTEUR 9 : LE HAMEAU DE L'AUBRAYE







Fiche identité du secteur

Rues concernées : route du Larvoir, route des Landes de Charlemagne, rue de la Binetterie

Date(s) approximative(s) de la constitution : antérieur au XVIII^{e} siècle

Type de quartier : Ancien hameau rural du plateau, densifié au cours du XX^{e} siècle

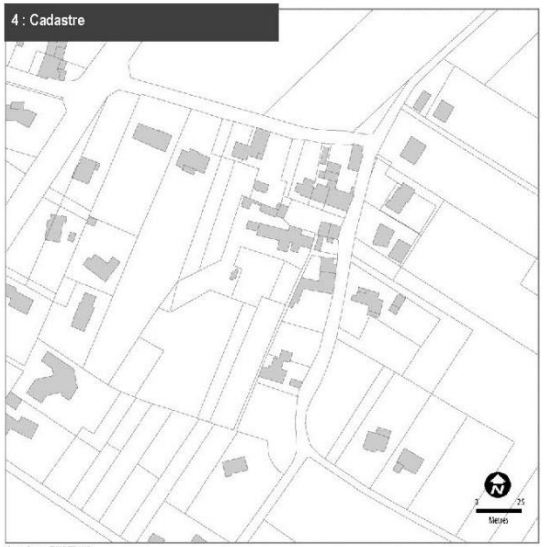
Description historique

Le plateau agricole de Joué-lès-Tours était clairsemé de grandes propriétés, de fermes isolées, mais également de villages et hameaux agricoles qui regroupaient des formes d'habitat modestes permettant de loger les ouvriers journaliers des exploitations agricoles alentour. Situé à proximité du château du Larvoir et de la propriété de la Binetterie, le hameau de l'Aubraye se déployait le long d'un chemin rural Nord/Sud, au niveau d'un carrefour qui permettait de rejoindre la route des Landes de Charlemagne au Nord, et la route du Grand Bourreau au Sud, toutes deux parallèles à l'axe du hameau. Le hameau s'est densifié et étendu au XX^{e} siècle, notamment avec la division parcellaire et plus généralement ce que l'on qualifie de mitage du tissu rural.



SECTEUR 9 : LE HAMEAU DE L'AUBRAYE

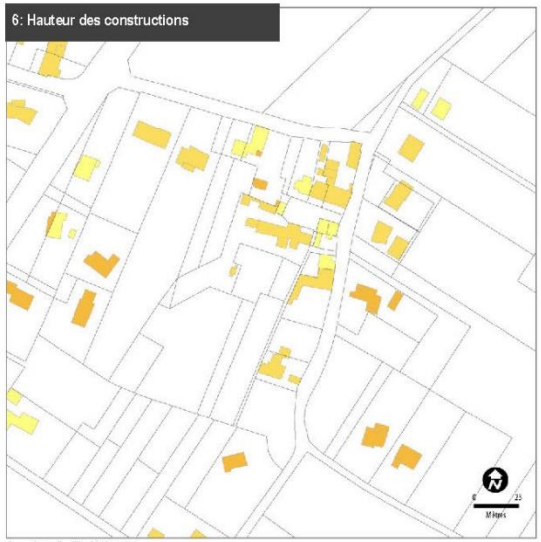
4 : Cadastre



5 : Photographie aérienne actuelle



6: Hauteur des constructions



Nombre d'étage

- Rez de chaussée
- 1 étage
- 2 étages
- 3 étages
- 4 étages
- 5 étages et plus

Caractéristique forme urbaine

Implantation

Les constructions anciennes sont accrochées à la rue au moins en pignon, et se développent ensuite à l'intérieur de la parcelle autour d'une cour. Le bâti présente une certaine compacité accentuée par les murs maçonnés.

Volumétrie

Volumes bas, de type longères, avec toitures à deux pentes.

Traitement de façade

Architectures traditionnelles rurales des XVIII^{e} et XIX^{e} siècle avec façades en moellons enduits, ouvertures traditionnelles, encadrements de baie, corniches, modénatures, etc.

Paysage urbain

Paysage de la rue

Ambiance double avec les percées visuelles sur le paysage agricole vaste, et le front bâti structuré du tissu ancien. La pierre domine l'environnement, le végétal accompagne l'horizon.

Trame végétale

Cœur d'îlot végétal (ancien bosquet), essences exotiques des jardins, vestiges de haies bocagères. Forte présence du paysage rural avec les cultures céréalières et les boisements importants.



3.2 LE PATRIMOINE

Le patrimoine, est, dans sa définition première, l'ensemble des biens que l'on possède et qui sera transmis aux générations futures. Par extension, on lui attribue également des principes de mémoire, d'histoire et d'ancienneté. À l'échelle d'une société, le patrimoine peut être regardé comme un témoignage de l'héritage des sociétés passées pour éclairer les sociétés futures.

Depuis plusieurs années, la notion de patrimoines (au pluriel) s'étend et fait aujourd'hui référence à l'ensemble des éléments qui constitue le socle historique, mémoriel, esthétique et identitaire d'une société. Si la tendance est bien au « tout patrimoine », il convient toutefois de nuancer cette approche et de hiérarchiser les dispositifs de préservation et de mise en valeur qui peuvent exister afin d'éviter tout phénomène de muséification. Par ailleurs, la protection du patrimoine a également évolué dans son échelle : du seul objet (le monument), on considère désormais un ensemble bâti, une rue, un paysage, etc.

Le patrimoine comprend : les éléments bâtis, les paysages (naturels, artificiels, urbain, etc.), les sujets végétaux, les pratiques et usages d'un territoire, les biens immatériels.

Joué-lès-Tours possède un patrimoine riche et peu connu, notamment un patrimoine bâti. Analysé dans le cadre du diagnostic urbain et morphologique, il a fait l'objet d'un relevé. Au-delà des seules valeurs historiques de certains ensembles, l'objectif de ce relevé a été d'identifier les éléments bâtis ou végétaux participants du caractère singulier de la commune, notamment de son histoire récente et de sa croissance urbaine fulgurante des soixante dernières années. Cette identification s'appuie également sur l'histoire du territoire que l'on peut articuler autour de trois grandes séquences :

- un plateau rural historique jalonné de grandes propriétés, hameaux et fermes ;
- l'urbanisation progressive et protéiforme de séquences paysagères, notamment les vallons secondaires et le coteau Sud du Petit Cher ;
- un développement industriel induit par l'arrivée de Michelin et les extensions urbaines récentes autour de deux formes urbaines : les grands ensembles et les lotissements pavillonnaires.

Par ailleurs, le patrimoine jocondien est étroitement lié à la géographie de la commune, la présence d'une topographie forte avec les vallons secondaires qui débouchent sur la plaine alluviale du Cher et du Petit Cher, et les conséquences que cette géographie a pu avoir sur l'architecture, d'une part (avec le réseau des grandes propriétés), et sur les formes urbaines des extensions récentes, d'autre part (lotissement dans le parc, densification de hameaux, grandes propriétés urbanisées, etc.).

a) Les ensembles patrimoniaux

Le patrimoine urbain jocondien se décline en plusieurs ensembles qui correspondent à différentes étapes de l'urbanisation. Autour du noyau historique existaient évidemment différents hameaux et fermes disséminés sur l'ensemble du plateau et même parfois dans la vallée du Petit Cher. Ces noyaux ruraux constituent les éléments les plus anciens du tissu jocondien. Ils sont complétés ensuite par les formes plus récentes d'habitat avec les lotissements pavillonnaires du début du siècle, les grands ensembles, puis les lotissements pavillonnaires de la fin du XX^{e} siècle. Toutes ces formes d'habitat ne constituent pas un élément de patrimoine, cependant certaines d'entre elles ont aujourd'hui une certaine valeur qui repose sur plusieurs critères :

- elles sont anciennes et témoignent d'une forme d'habitat historique de la commune (hameau, ferme, grandes propriété) ;

- elles présentent une forme architecturale et urbaine singulière (lotissements des années 1930 ou plus contemporains).

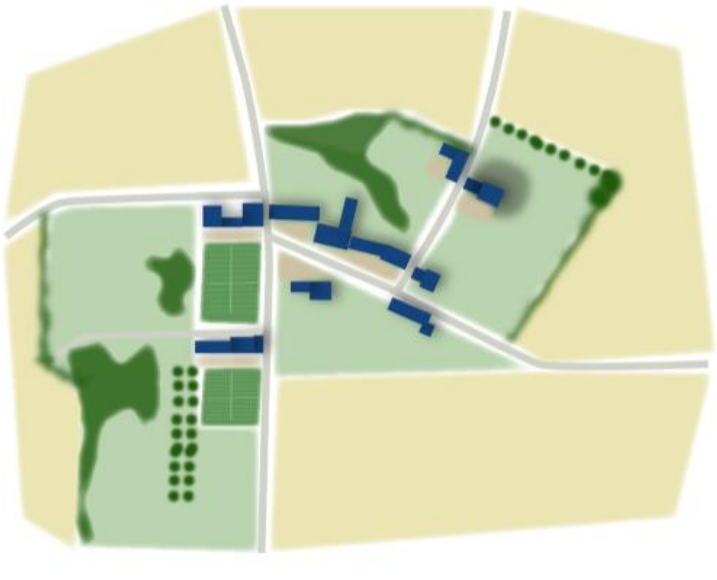
- elles comportent des architectures remarquables ou des éléments de paysage singulier et contribuent à l'embellissement du cadre de vie et à la structure plus paysagère de la ville.

Les noyaux anciens

Ces noyaux anciens d'habitat rural sur le plateau sont situés le long des voies historiques qui drainent le plateau agricole depuis la vallée. Certains ont été rattrapés par l'urbanisation plus récente, mais sont encore lisibles dans le tissu densifié. Les hameaux, à la différence des fermes, sont constitués d'une agglomération de plusieurs fermes et de logis plus modestes pouvant accueillir les ouvriers agricoles journaliers. Ils sont articulés autour d'une trame viaire souvent traversante ou concentrique, et disposent de plusieurs espaces pouvant être qualifiés de "publics", mais s'apparentant davantage à des espaces techniques pour l'usage agricole : dégagement devant les granges, espace partagé. Souvent, le hameau est situé à un carrefour.

Le secteur de l'Epan et celui autour de la place des Vaux correspondent à cette typologie.

Le motif rural du hameau



Caractéristiques du hameau rural :

- agglomération du bâti autour des voies ;
- système de cours desservant le bâti agricole ;
- mutualisation des espaces extérieurs, équipements communs (fours, puits, etc.) ;
- orientation du bâti vers le sud ;
- Trame paysagère riche : jardins de culture vivrière, haies bocagères, vergers, bosquets, etc.

Légende des motifs ruraux

Le hameau de Vaux



Extrait du cadastre napoléonien


Photographie aérienne de 1955


Photographie actuelle


Photographie actuelle

SECTEUR 1 : LE HAMEAU DE L'ÉPAN







Fiche identité du secteur

Rues concernées : Rue de l'Épan, allée des Terrasses de l'Épan, allée du Fromental

Date(s) approximative(s) de la constitution : antérieure au XVIII^{e} siècle pour la trame viaire et l'urbanisation rurale, fin XIXe début XX^{e} pour les constructions bourgeoises

Type de quartier : Faubourg agricole urbanisé

Description historique

Le hameau de l'Épan, ancien fief, était lié au Château du Plessis, le chapitre de Saint-Martin y possédait une closerie. Il s'agissait donc d'un village agricole, à vocation viticole au XVIII^{e} siècle. Le village dépendait directement du château de l'Épan situé au pied du coteau, la rue de l'Épan descendait du plateau au niveau du Pont-aux-Oies (accès direct vers le château du Plessis à La Riche). Comme tous les hameaux, il est organisé autour d'une voie structurante et traversante, et de plusieurs "impasses" qui conduisent aux fermes ou closeries. Le hameau a continué à s'urbaniser dans le courant du XIX^{e} et du XX^{e} siècle, accueillant des maisons bourgeoises, puis plus tard des pavillons.



SECTEUR 1 : LE HAMEAU DE L'ÉPAN

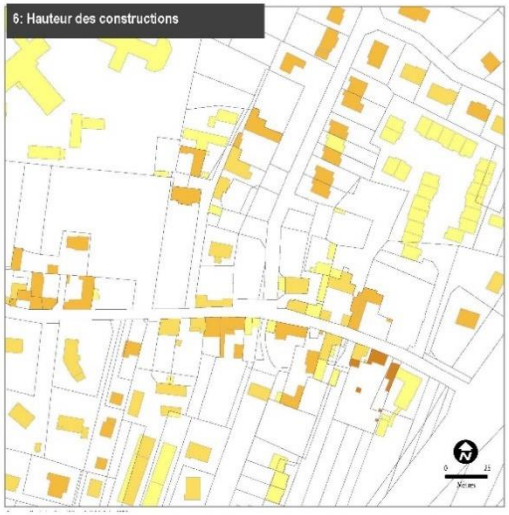
4 : Cadastre



5 : Photographie aérienne actuelle



6: Hauteur des constructions



Nombre d'étage

- Rez de chaussée
- 1 étage
- 2 étages
- 3 étages
- 4 étages
- 5 étages et plus



Caractéristique forme urbaine

Implantation

Les constructions sont implantées le long des voies, à l'alignement, suivant une logique de cours. On trouve aussi bien des pignons aveugles que des façades courantes. L'espace urbain dessiné est ainsi resserré et structuré par le bâti.

Volumétrie

Les volumes sont assez bas pour les fermes et avec un étage pour les constructions bourgeoises du début du XX^{e} siècle.

Traitement de façade

Architectures rurales, moellons de calcaire et pierre de taille, portes de granges couvertures tuiles et ardoises, nombreuses appentis. Volumes plus travaillés sur les maisons bourgeoises avec de grandes ouvertures et des éléments de décor.

Paysage urbain

Paysage de la rue

L'ambiance des rues est très minérale en raison de l'implantation des bâtiments et des vestiges de murs anciens. Le jeu des pignons et des murs gouttereaux bas, de même que l'absence de rectitude de la rue donnent tout son caractère rural à l'ensemble.

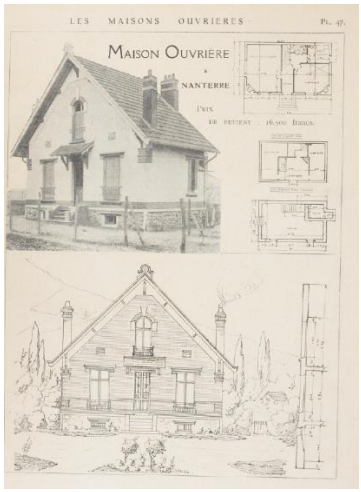
Trame végétale

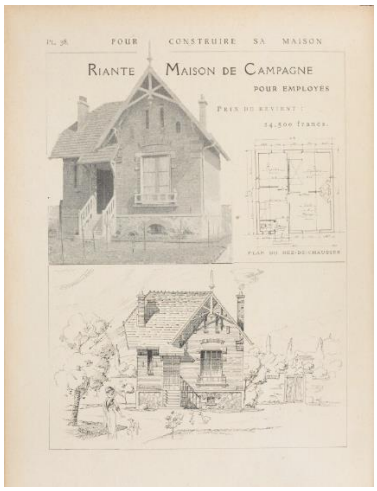
Tout se passe à l'arrière des constructions, dans les cœurs d'îlot où l'on retrouve des jardins, des cours à fonction distributives, des vestiges de vergers et quelques murs anciens. On trouve également quelques parcs arborés plus travaillés, avec des essences plus nobles, hérités de l'installation de maisons bourgeoises au début du XX^{e} siècle.

Les quartiers du début du XX^{e} siècle

Les premières formes d'habitat pavillonnaire qui se sont développées à Joué-lès-Tours procèdent d'un phénomène qui se retrouve sur plusieurs communes de l'agglomération tourangelle et participent même d'un processus national. La notion de propriété se développe et les employés et petits bourgeois cherchent à acquérir de nouvelles formes d'habitat, individuelle et éloigné des villes congestionnées, denses et concentrant souvent la pauvreté. Les lotissements des années 1910-1940, sont réalisés sur un modèle que nous connaissons bien, avec un découpage parcellaire régulier et une trame viaire organisée, souvent orthogonale. Lorsque ces nouvelles maisons, façon "villa" ne sont pas construites dans un nouveau quartier, elles sont situées le long des principaux axes de circulation et suivent l'orientation parcellaire.

Les secteurs des Trois Croix et de la Marbellière, situés le long de la rue de Chantepie correspondent à cette typologie.





Extrait du catalogue *"Bourniquel, J.. Pour construire sa maison, par J. Bourniquel, architecte-expert. 2e édition revue et adaptée aux conditions nouvelles de construction. 1921.* (source : Gallica.fr)

D'abord très prisée dans la région parisienne, ces maisons se diffuseront ensuite en Province

Le quartier de la Marbelière











Les quartiers du début du XXe siècle

Les Trois Croix



La Marbellière



Les deux formes d'organisation du parcellaire dans les quartiers d'habitat pavillonnaire du début du XXe siècle. Dans l'ensemble, les constructions sont implantées en retrait des voies mais sur les limites parcellaires latérales, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une extension ou d'une annexe. Le traitement de la limite en relation avec l'espace public se traduit toujours par un mur bahut surmonté d'une grille métallique.

Le quartier des Trois Croix







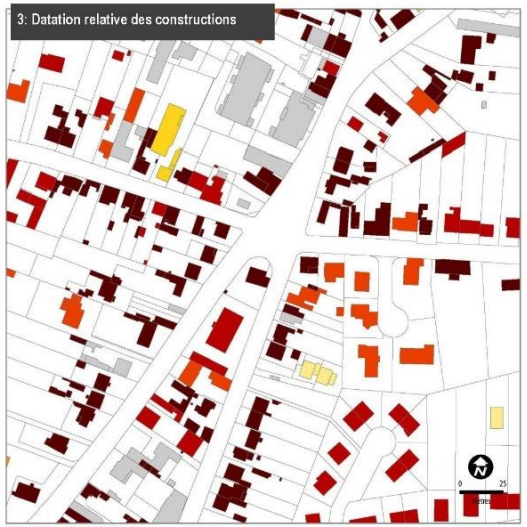




SECTEUR 3 : LES TROIS CROIX







Fiche identité du secteur

Rues concernées : Rue Jules ferry, rue de Chantepie, rue Gallieni, rue Giroye

Date(s) approximative(s) de la constitution : trame viaire ancienne (chemins ruraux), bâti rural du XIX^{e} siècle, urbanisation début XX^{e} siècle avec des lotissements de maisons individuelles

Type de quartier : lotissement des années 1930 (début XX^{e} siècle)

Description historique

Secteur rural autrefois jalonné de quelques fermes et urbanisé progressivement le long des voies par mitage au début du XX^{e} siècle. La trame viaire est très ancienne et s'appuie probablement sur d'anciennes routes gallo-romaines. Le carrefour des Trois Croix a été le support d'une urbanisation de maisons individuelles dès le début du XX^{e} siècle, dans le prolongement de l'axe commerçant que constituait la rue de Chantepie. Les lots à bâtir s'appuient sur l'ancien parcellaire en lanière des espaces cultivés (vergers ou potagers).



Carte postale des années 1940



SECTEUR 3 : LES TROIS CROIX

4 : Cadastre



5 : Photographie aérienne actuelle



6: Hauteur des constructions



Nombre d'étage

- Rez de chaussée
- 1 étage
- 2 étages
- 3 étages
- 4 étages
- 5 étages et plus

Caractéristique forme urbaine

Implantation

Deux cas de figure : constructions en retrait de la rue derrière un mur de clôture, ou implantées à l'alignement lorsque cela permet le dégagement d'une façade plein Sud sur jardin. Orientation suivant le parcellaire, alignement des constructions entre elles non systématique.

Volumétrie

Essentiellement des volumes en R+1+C avec des formes de toiture variées (croupe, pente, etc.).

Traitement de façade

Cette architecture caractéristique des catalogues de maisons de début du siècle dernier présente une grande variété de matériaux et le vocabulaire de l'architecture de villégiature : brique, appareillage façon meulière, modénatures, céramique, etc.

Paysage urbain

Paysage de la rue

Trame végétale très présente, avec les jardins au devant des maisons, derrière un mur bahut surmonté d'une grille métallique. Diversité et richesse des volumes, des façades, des matériaux.

Trame végétale

Jardins "ouvriers", potagers, vergers, essences exotiques basses d'agrément. Deux façades végétales : la cour distributive en façade avant (lorsqu'un retrait existe) et le jardin situé à l'arrière, à vocation productive autrefois.



b) Les éléments bâtis patrimoniaux

La définition des types architecturaux

Les éléments bâtis d'intérêt patrimonial sur la commune ont été classés selon des types architecturaux. Un type architectural est la combinaison d'une forme bâtie avec un parcellaire, un contexte géographique, un usage et un mode de distribution particulier (du bâti et de la parcelle). Un type architectural peut également renvoyer à plusieurs époques différentes et donc à plusieurs styles. Une ferme (un bâti rural à vocation agricole) peut dater du XVIII^{e} comme de la fin du XIX^{e} siècle. L'intérêt du repérage du patrimoine bâti par type architectural est de permettre d'avoir une vision globale de la nature du patrimoine de la commune, notamment en fonction de son histoire, et donc de comprendre que le patrimoine communal n'est pas une juxtaposition d'objets isolés d'intérêts propres, mais un réseau d'éléments formant intérêt commun.

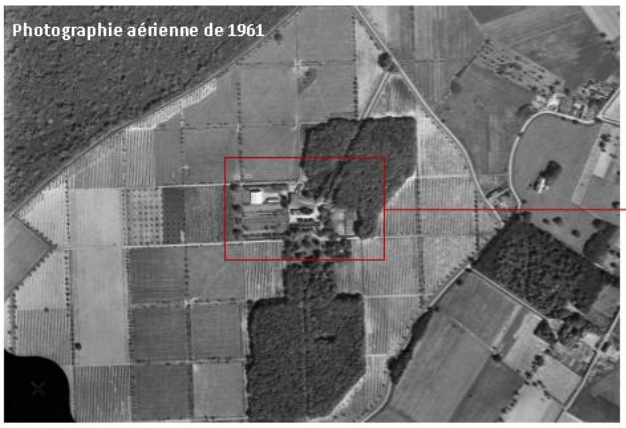
Les fermes et logis fermiers

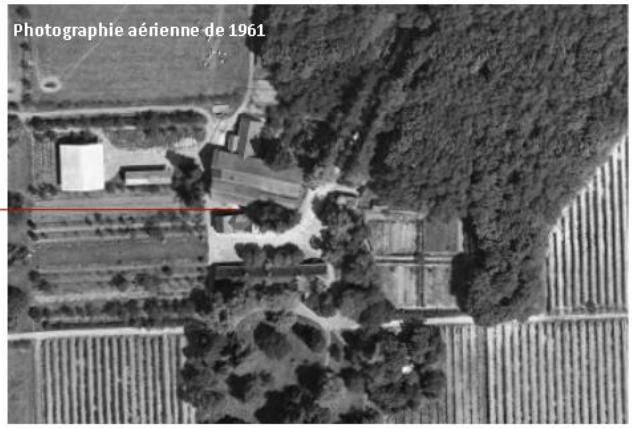
Le bâti rural est composé de corps de fermes et de granges de formes allongées, souvent avec un seul niveau habitable et de grands combles. La distribution des pièces se fait en enfilade, en raison de la forme du bâtiment et de l'usage ancien qui limitait les ouvertures en façade (pour mieux chauffer le bâtiment) et induisait donc de ne pas avoir de pièces de vie trop profondes pour l'éclairage. Ces constructions sont aujourd'hui pour la plupart reconverties en logements. Les bâtiments ou "corps de fermes" sont toujours organisés autour d'une cour ouverte ou fermée et souvent accompagnés d'un mur de clôture maçonné (formant un clos). L'exploitation agricole de la plaine alluviale induisait une configuration spatiale particulière : les fermes n'étaient pas positionnées au cœur de leurs champs, mais à l'alignement des voies de façon à dégager les cœurs d'îlots exploités de façon linéaire (d'où le parcellaire en lanière). La juxtaposition de plusieurs fermes et de logements de journaliers (logis fermiers modestes) conduit à la création d'un hameau.

Le motif rural de la ferme



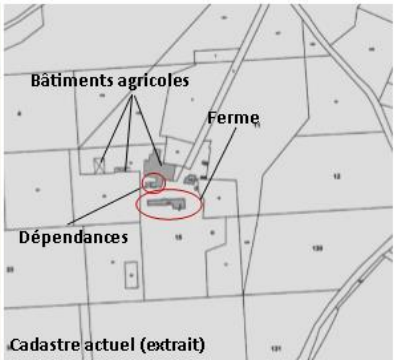
Ferme du Grand Porteau











Ferme de la Liodière







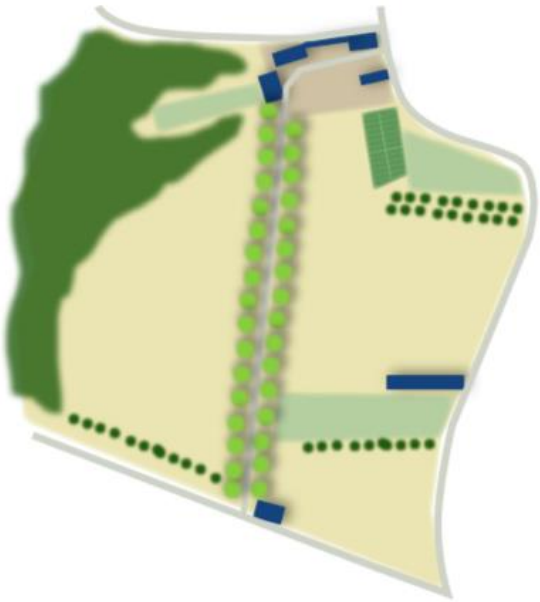




Les grandes propriétés de coteau et plateau

Une grande propriété est un motif architectural et paysager que l'on trouve particulièrement sur les coteaux Nord de Joué-lès-Tours, et également autrefois de façon clairsemée sur le plateau. Il s'agit à l'origine de propriétés agricoles et/ou de petits fiefs qui abritaient des logis seigneuriaux et qui ont été successivement modifiés de façon à accueillir une demeure plus noble, de type château, manoir ou maison de maître.

Le motif rural de la grande propriété



Caractéristiques de la grande propriété rurale de plateau :

- bâtiment principal à l'architecture singulière et mise en scène ;
- système d'allées plantées, de pièces jardinées, de cours d'apparat ;
- dépendances, annexes et communs accompagnant le bâti principal ;
- présence d'un parc boisé ;
- présence de cultures (vergers, potagers, serres, etc.)

Légende des motifs ruraux



La grande propriété ne repose pas sur une seule architecture ou sur une époque, mais sur l'adéquation entre plusieurs éléments formels et plusieurs usages :

- en premier lieu la demeure noble positionnée en général au cœur de la propriété, d'une architecture souvent travaillée, avec plusieurs corps de bâtiments et une composition de façade le plus souvent symétrique et ordonnancée ;

- un ensemble d'annexes et de communs qui encadrent souvent une cour qui sert à la distribution des différents volumes, les communs ont des relations fonctionnelles anciennes avec la demeure (cuisine, garde-manger, etc.), les annexes sont liées au transport (garage, ancienne écurie) ou à l'exploitation des terres environnantes (grange, étable, etc.). D'une architecture plus modeste, il s'agit souvent de volumes en rez-de-chaussée. Il peut également y avoir des dépendances, dans les plus grandes propriétés, qui sont souvent des logements annexes à l'entrée du parc de type maison de gardien ;

- un dispositif de limite et d'accès à la propriété avec un mur d'enceinte traditionnel, un ou plusieurs portails encadrés de piliers, portillons, etc. Le mur fait généralement le tour de la propriété, même si celle-ci est de grande taille ;

- une taille de parcelle très importante, qui abrite un parc arboré et éventuellement un jardin cultivé. Le parc est un élément d'agrément et compose un paysage végétal très dense autour de la propriété, impliquant parfois que celle-ci n'est pas nécessairement visible depuis l'espace public. Certaines infrastructures routières créées après la grande propriété ont modifié la disposition du parc, impliquant parfois un changement du rapport à la rue ;

- l'accès à la propriété se fait de deux manières : soit par un portail qui donne sur une allée plantée d'alignements d'arbres qui conduit à la demeure principale, soit par un ensemble de bâtiments (annexes, dépendances) et une cour qui constitue les abords de la demeure, le parc se situant alors sur la partie arrière.

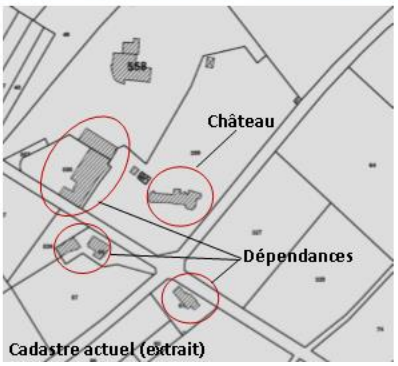
Propriété du Bois Bonnevie











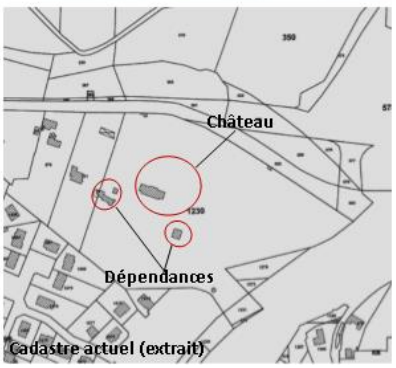
Château de l'Epend











La maison de bourg

La maison de bourg est un habitat de type rural sans vocation agricole, présent dans les centres-bourgs anciens, sièges de la paroisse. Il s'agit de logement à un ou deux niveaux, implantés à l'alignement des voies publiques, et

pouvant comporter des boutiques en rez-de-chaussée. Les façades des maisons de bourg ne sont pas toujours composées et présentent des décors variables d'une époque à l'autre. Les façades principales sont cependant toujours travaillées (corniches, bandeaux, encadrements des baies, etc.) et comportent l'entrée principale du bâtiment, toujours distincte de l'entrée de la boutique qui s'effectue souvent dans la devanture commerciale. La maison de bourg dépasse rarement trois travées, et en comporte le plus souvent deux, avec une travée d'entrée et un percement. Les maisons de bourg du XIX^{e} siècle sont très souvent réalisées avec une façade principale en pierre de taille et des façades secondaires en moellons enduits, une toiture à pente couverte d'ardoises et des cheminées en briques sur les pignons.

Rue de Chantepie









Le vieux Joué, une grande partie des maisons de bourg a disparu, remplacée par un centre moderne









La maison de maître (XIXe et début XXe siècle)

C'est un type d'habitat hérité de l'émergence d'une classe sociale bourgeoise au lendemain de la Révolution. Il s'agit le plus souvent d'une maison étroite en pignon, sur deux niveaux et un comble couvert d'une toiture à quatre pans. La distribution du logement se fait toujours de la même façon : un accès par la travée centrale qui distribue horizontalement et verticalement, avec la cage d'escalier, les pièces dans les autres travées. Le bâtiment principal est très souvent accompagné de communs, d'une cour fermée et parfois d'annexes. Implantée en retrait de la voie, derrière une clôture métallique souvent ajourée (grille), la maison de maître est aussi un espace de représentation accompagné d'un parc ou d'un jardin d'agrément. Elle peut parfois être accolée à une ancienne ferme, il s'agit alors du logis moderne d'une exploitation plus ancienne, lorsque le fermier ou le maraîcher fait fortune au XIX^{e} siècle, avec l'essor de l'agriculture nourricière pour la ville de Tours.

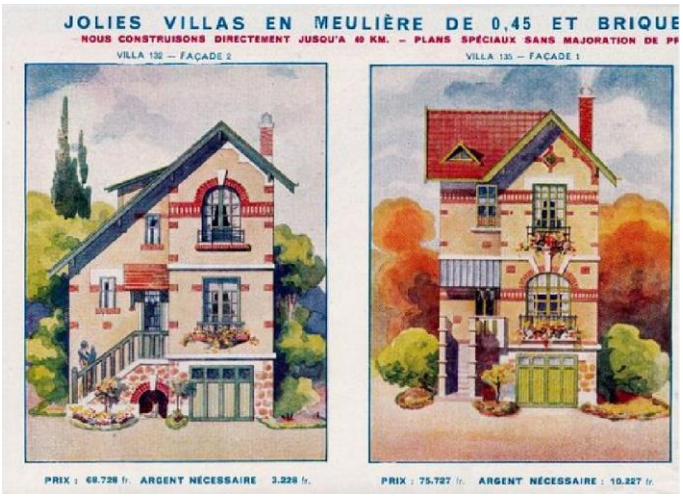


Petites maisons de plaisance et d'habitations choisies aux environs de Paris et dans les quartiers neufs de la capitale (…), 1843

Le modèle sera ensuite adapté aux particularismes locaux, notamment dans les matériaux (tuffeau, ardoises) et dans les décors (le bossage est assez rare en Touraine)

Les maisons de ville d'inspiration balnéaire

Le phénomène de villégiature balnéaire naît à partir de la fin du XIX^{e} siècle et se répercute dès le début du XX^{e} siècle dans l'architecture ordinaire, avec des modèles de maisons individuelles inspirées des décors et des formes des plus beaux spécimens de l'architecture balnéaire (influences anglaise, normande, etc.). Ces architectures sont remarquables par l'exceptionnel du décor, par la composition et la lisibilité des fonctions, par la caractérisation de son époque en termes de mise en œuvre des matériaux. Achetées sur catalogue, elles sont le produit du développement de l'industrie du bâtiment, avec la production en série d'éléments de décors préfabriqués et de matériaux particuliers (brique, céramique, faïence, ciment, tuile mécanique, etc.). On trouve des exemples récurrents de maisons jumelles, achetées sur le même catalogue par deux familles proches (frères et sœurs ou cousins) mais comportant des décors différents (le décor étant modulable).



Extrait du catalogue *"Jolies Villas"*, édité au début du XX^{e} siècle (source : Gallica.fr)

Le modèle sera ensuite décliné dans des versions plus simples et moins onéreuses, débouchant sur des "maisons ouvrières", premières formes de l'habitat individuel dans les années 1910-1930

c) Les éléments protégés au titre du L.151-19

La méthode utilisée pour identifier le patrimoine bâti repose sur une approche diagnostic du territoire qui tente de définir les contours des architectures et des paysages que l'on trouve sur un lieu : histoire, géographie, formes, etc. Ce diagnostic, est, dans un premier temps, exhaustif et non excluant, il permet en fait de définir les valeurs sur lesquelles repose le patrimoine d'un territoire.

À Joué-lès-Tours, la configuration du paysage de plateau et l'intensification urbaine entraîne une approche patrimoniale à la fois rurale et urbaine, qui conduit à considérer plusieurs ensembles patrimoniaux principaux :

- Les hameaux, d'anciens "villages" agricoles (viticoles souvent) qui occupent le plateau et sont composés d'un assemblage de fermes agglomérées et logis fermiers le long d'une voie circulante ;
- Les fermes et logis isolés : souvent implantés le long de la levée, il peut s'agir d'anciens points de passage (gué) ou de carrefours qui participent de l'organisation et du contrôle du territoire à l'époque féodale.

Rappelons à ce titre que la plupart des hameaux et propriétés isolés (anciens fiefs) de la varenne de Joué-lès-Tours dépendaient des grandes institutions ecclésiastiques de Tours (Saint-Martin, Saint-Julien, etc.)

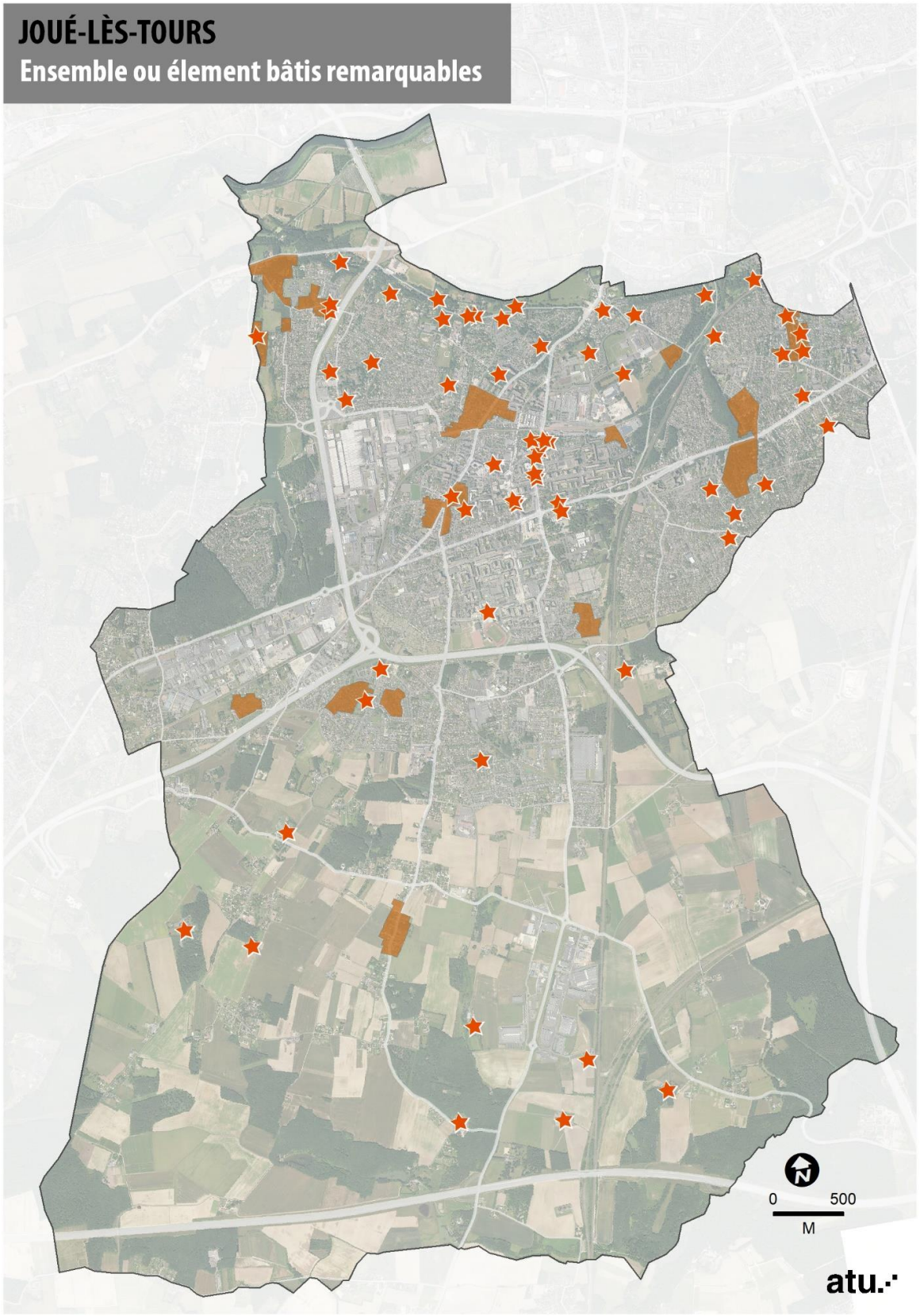
Une dernière catégorie, plus limitée mais tout de même présente, concerne des maisons individuelles isolées construites dans la varenne selon le principe des villas balnéaires. Une villégiature de Loire caractéristique de la qualité du paysage dans lequel les constructions s'insèrent : l'architecture répond au paysage.

Le choix des valeurs et des corpus

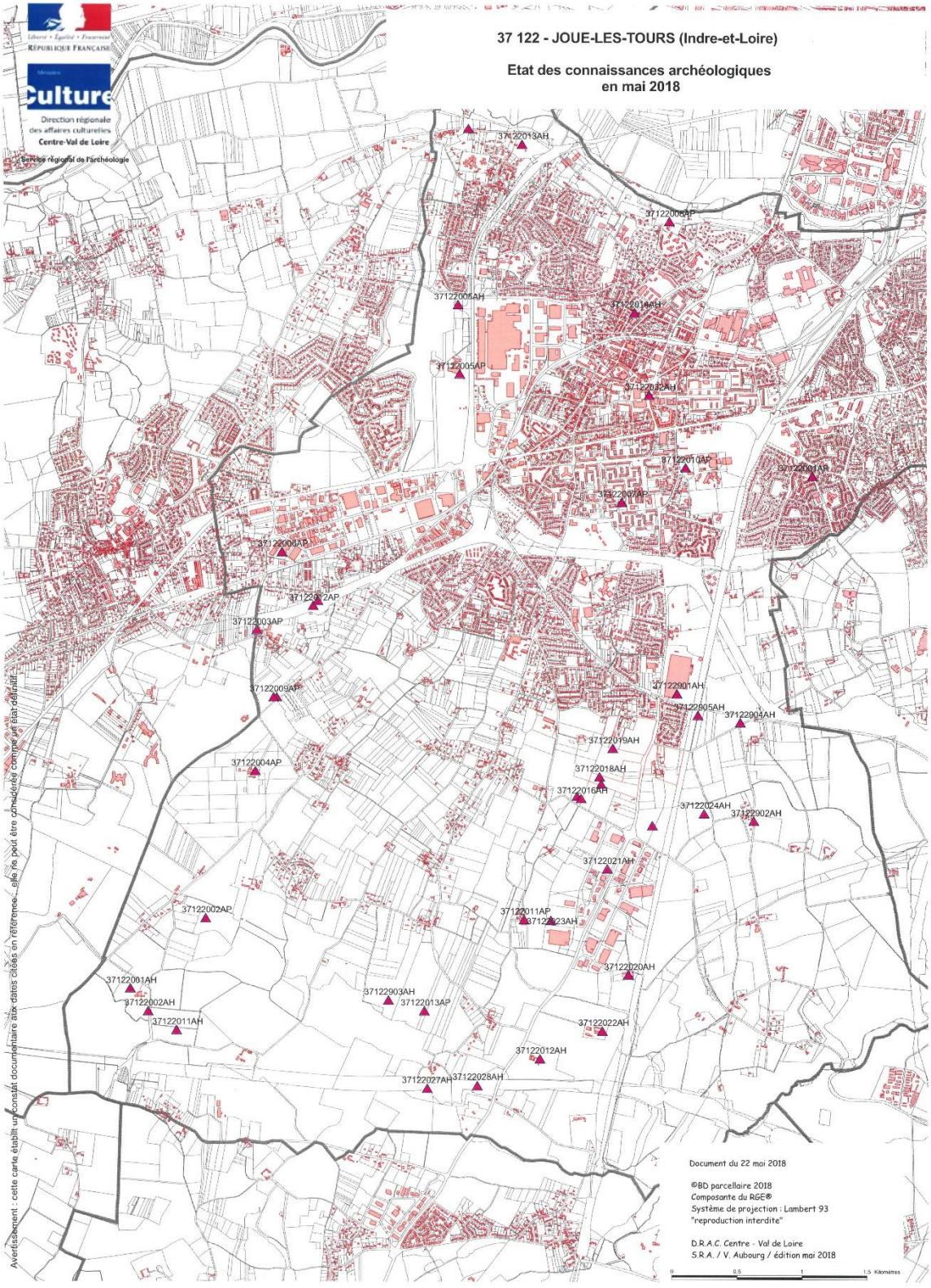
Les valeurs identifiées du patrimoine de Joué-lès-Tours sont donc les suivantes :

- Une valeur d'authenticité du patrimoine rural et agricole, notamment de certaines fermes et granges ;
- Une valeur paysagère dans l'insertion des constructions et dans leur dialogue avec l'environnement naturel dominant de la varenne ;
- Une valeur de rareté pour certaines architectures remarquables ou certains dispositifs architecturaux plus spécifiques (détail de décor, etc.) que l'on trouve peu sur la commune.

c) Carte de synthèse du patrimoine



d) Les sites archéologiques



Préfecture de la région Centre-Val de Loire, Direction régionale des Affaires culturelles, service régional de l'Archéologie, liste des entités archéologiques de la commune de : JOUE-LES-TOURS

Numéro de site DRACAR	Numéro de l'EA	Nom du site / Lieu-dit-cadastral	Chronologie et vestiges
37122001AH	37 122 0026	château de Charlemagne, Bois des Petites Papinières / château de Charlemagne, Bois des Petites	(Epoque indéterminée) enceinte
	37 122 0026	château de Charlemagne, Bois des Petites Papinières / château de Charlemagne, Bois des Petites	(Epoque indéterminée) motte castrale
37122001AP	37 122 0001	la Briaudière / la Briaudière/la Briaudière	(Néolithique) occupation
37122002AH	37 122 0028	Bois des Petites Papinières / Bois des Petites Papinières/Bois des Petites Papinières	(Epoque indéterminée) enceinte
37122002AP	37 122 0002	les Landes de Charlemagne / les Landes de Charlemagne/les Landes de Charlemagne	(Néolithique) occupation
37122003AH	37 122 0030	LES CHAMPS MILLARD / LA COUR/LA COUR	(Gallo-romain?) enceinte rectilinéaire
	37 122 0030	LES CHAMPS MILLARD / LA COUR/LA COUR	(Gallo-romain?) fossé
37122003AP	37 122 0003	la Vieille Carte / la Vieille Carte/la Vieille Carte	(Néolithique) occupation
37122004AH	37 122 0032	le Réservé / le Réservé/le Réservé	(Gallo-romain) occupation
37122004AP	37 122 0004	le Grand Porteau / le Grand Porteau/le Grand Porteau	(Néolithique) occupation
37122005AH	37 122 0034	Déviation Ouest:Bretelle B1/Diffuseur Eiffel/Petite carte / Déviation Ouest/Breteele B1/Diffuseur Eiffel/Petite	(Gallo-romain) habitat
37122005AP	37 122 0005	les Bretonnières / les Bretonnières/les Bretonnières	(Néolithique) occupation
37122006AP	37 122 0006	la Buffetrie / la Buffetrie/la Buffetrie	(Paléolithique ancien) occupation
37122007AP	37 122 0007	la Blotterie / la Blotterie/la Blotterie	(Paléolithique ancien) occupation
37122008AP	37 122 0008	le Pin / le Pin/le Pin	(Néolithique) occupation
37122009AP	37 122 0009	le Champ Millard / le Champ Millard/le Champ Millard	(Paléolithique moyen - Néolithique final) occupation
37122010AH	37 122 0036	PONT AUX OIES -LA GLORIETTE / /	(Bas moyen-âge) pont
37122010AP	37 122 0010	la Rabière / LA RABIERE/la Rabière	(Néolithique) occupation
37122011AH	37 122 0037	la Fosse des Baraques / la Fosse des Baraques/la Fosse des Baraques	(Epoque indéterminée) occupation
37122011AP	37 122 0011	la Girardrie / la Girardrie/la Girardrie	(Paléolithique ancien? - Néolithique final?) occupation
37122012AH	37 122 0038	la Mazeraie / la Mazeraie/la Mazeraie	(Bas moyen-âge) château fort

3.3 LES SECTEURS DE RENOUVELLEMENT ET DE DEVELOPPEMENT

1. Le centre-ville

Secteur Aristide Briand

L'hyper-centre se situe entre la rue Chantepie, la rue Gamard, le rue du Comte de Monts et la rue Aristide Briand. Il regroupe les équipements symboliques : la mairie, l'église, le marché, le commissariat, une classe musée et deux écoles (République Liberté et Marie Curie). Les commerces se situent principalement autour de la place du général Leclerc et le long de la rue Aristide Briand. La reconquête des espaces publics est en cours : certains ont été requalifiés (parvis Raymond Lory, place général Leclerc), d'autres sont projetés de l'être. L'école République Liberté représente une enclave dans la place du général Leclerc et la place de la Liberté (place du marché).

Deux ambiances végétales sont relevées : l'une maîtrisée, dessinée devant la mairie, l'autre spontanée dans les parcs le long de la rue Rabelais et rue Aristide Briand.

Des ruptures d'échelle importantes sont présentes. Elles sont liées à des opérations d'époques différentes générant des formes, des hauteurs et des implantations variées du bâti.

Rappel historique: le centre-ville est globalement récent. Son développement est en cours depuis 1960. Le tissu ancien constitué principalement de maisons a disparu en grande partie. La rue Aristide Briand constituait le trait d'union entre les deux centres historiques. Rue historique, sa mutation a commencé, rive Sud, lors de la construction de la ZAC Chantepie.

Le secteur d'une superficie de 7,9 hectares, couvre les espaces suivants :

La rue Aristide Briand

La rue Aristide Briand s'étire de l'avenue de la République jusqu'à la rue Chantepie. Bien que l'on soit dans l'hyper-centre, des îlots de maisons individuelles sont encore présents au Nord de cette rue jusqu'à la voie ferrée. Une opération récente de collectif est en cours de réalisation à l'angle de la rue Chantepie et de la rue Anatole France.

Elle est composée par deux grands îlots aux ambiances différentes :

- Un îlot doté d'un caractère patrimonial en contact avec la place du Général Leclerc, hyper-centre de la ville par la présence de commerces de bouches. L'ancien presbytère et son parc, la classe musée, le bâtiment occupé par le commissariat, constituent des atouts à valoriser autant du point de vue de la trame verte, que du patrimoine. Les équipements scolaires constituent une enclave entre le centre et le marché situé place de la Liberté. La rive bâtie le long de la rue Pasteur pourrait muter.
- Un deuxième îlot composé principalement de maisons individuelles ; une moitié de l'îlot comprend des bâtis anciens parfois artisanaux et souvent vétustes (R+1+ comble) et des garages. L'autre moitié comprend de l'habitat individuel plus récent. Les façades bâties sur les rues Aristide Briand et Chantepie sont peu qualitatives, aspect renforcé par les opérations d'habitat collectif. Les deux rives de la rue s'opposent : aussi bien du point des hauteurs (R+ 4), que de l'architecture. L'espace public est également peu qualitatif.
- Un principe de venelles orientées Est/Ouest, souvent en impasse marque les îlots.

L'îlot bâti central place Leclerc

Cet îlot constitue une rotule importante sur la place. Mais le bâti est de faible qualité et les échelles sont disparates.

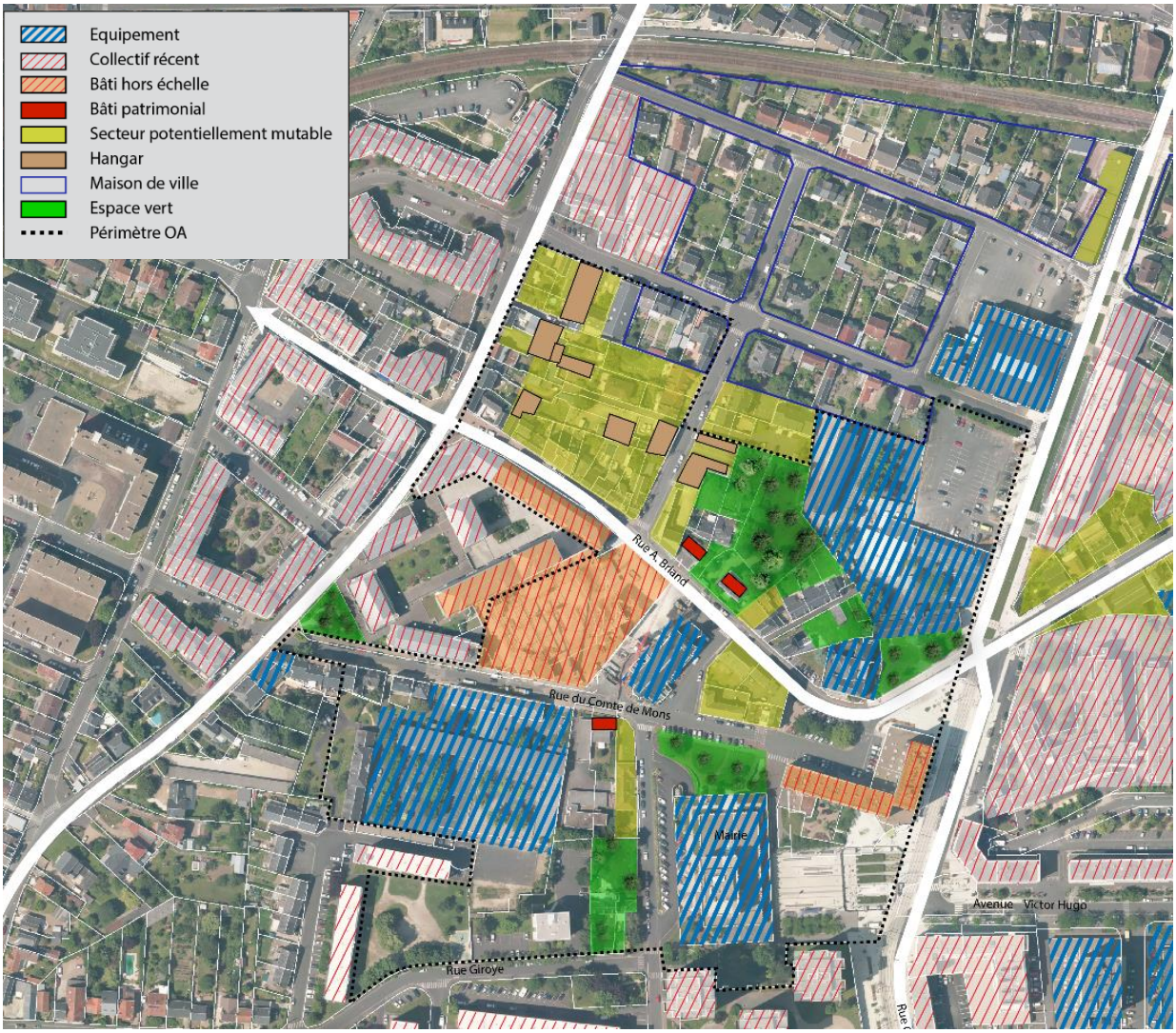
Rue du Comte de Mons

Elle constitue le lien entre la mairie et la place du général Leclerc et l'Eglise. Mais l'espace public, parfois vert, est fragmenté par les accès à un parking souterrain et à des garages.

Rue Rabelais

La rue Rabelais relie l'Eglise au boulevard Jean Jaurès. Elle se situe entre deux équipements importants : la mairie et l'école. La particularité de cette mairie construite en 1970 est que la façade arrière, anciennement façade avant, constitue toujours une entrée. Cet équipement a également la spécificité d'être en hauteur, sur une butte générant des espaces en dénivelé. Là aussi, les espaces verts sont fragmentés. L'espace public est très marqué par la présence de la voiture. La présence d'un parc privé constitué d'arbres de qualité apporte une plus-value à la rue.

Diagnostic spatial du secteur Aristide Briand élargi



Le boulevard Jean Jaurès

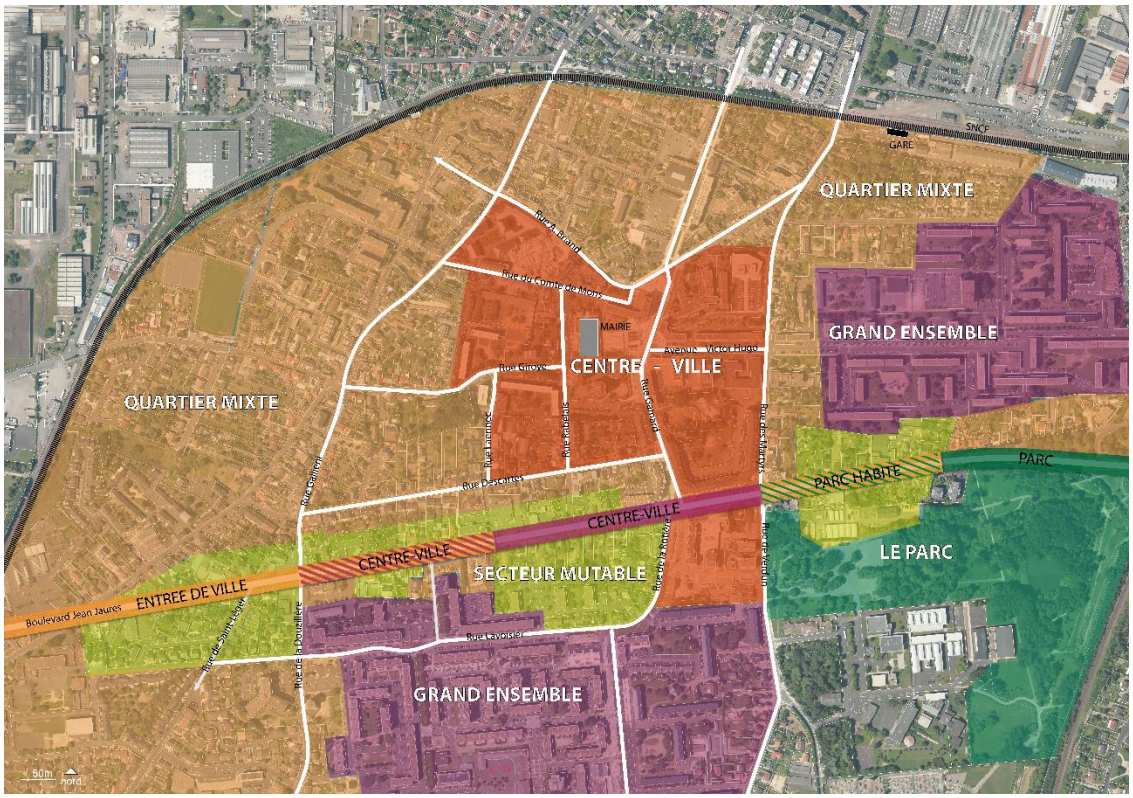
Le boulevard Jaurès forme une coupure entre le centre-ville et le quartier de la Rabière, entre le quartier du Morier et le parc de la Rabière. Malgré la grande qualité du parc de la Rabière, ce dernier manque de visibilité dans le centre-ville.

Par ailleurs, le long du boulevard, le bâti de type faubourg est hétérogène : les hauteurs, l'aspect, les architectures, les implantations sont disparates.

Le boulevard est un axe intercommunal reliant Ballan-Miré à Tours en passant par Joué-lès-Tours. La desserte en transport en commun sera améliorée à moyen-long terme.

Le secteur couvre une surface de 18,9 hectares et comprend trois séquences.

Diagnostic spatial du boulevard Jean Jaurès dans le centre-ville



Séquence parc habité

La trame végétale est très présente dans cette séquence. Le parc de la Rabière possède une grande qualité paysagère qui n'est pas assez visible et accessible depuis le boulevard.

Le bâti est hétérogène.

Certaines opérations récentes d'habitat collectif sont référentes en termes de hauteur, d'implantation.

Quelques constructions sont intéressantes d'un point de vue patrimonial.

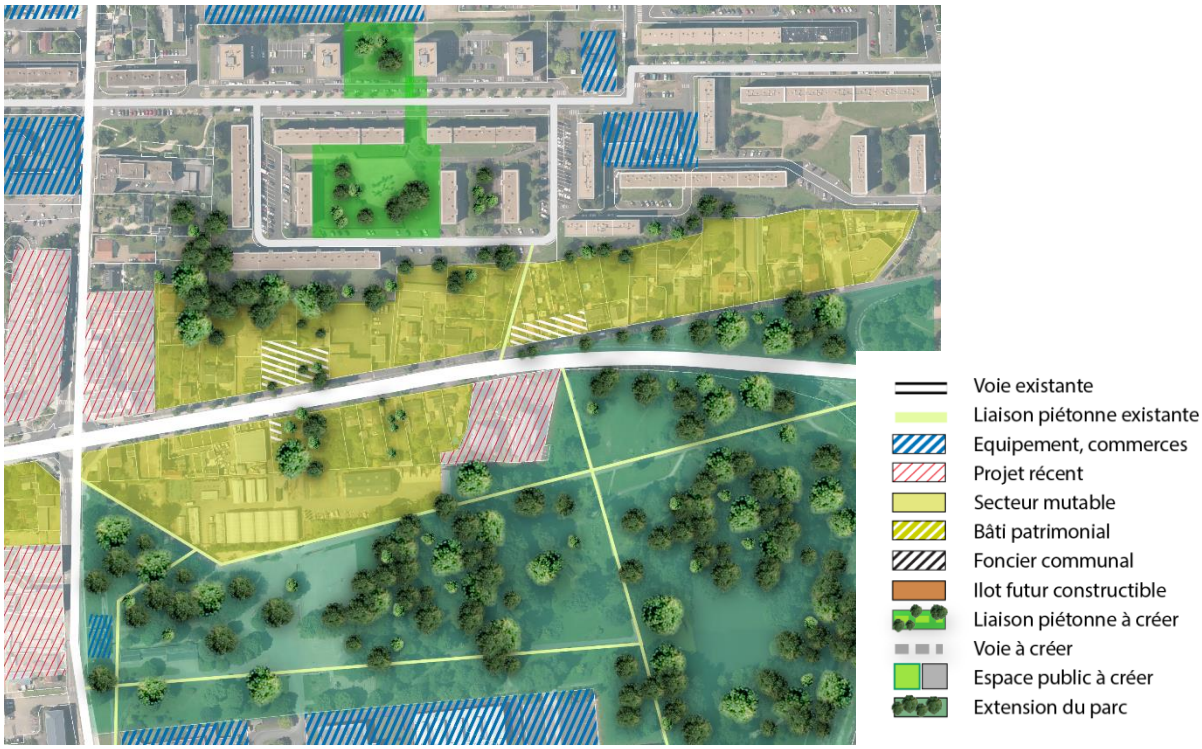


Bâti d'intérêt patrimonial



Collectif au bord du parc

Diagnostic spatial de la séquence du parc habité de la Rabière du boulevard Jean Jaurès





Bâti et parc en arrière-plan



Entrée du parc peu lisible

Séquence centre-ville

Cette séquence se situe entre la rue des Martyrs et la rue de la Douzillère.

Le bâti est hétérogène générant de nombreuses ruptures d'échelles.

Le renouvellement de cette séquence a déjà commencé : le passage du tramway a permis une requalification des espaces publics et une intensification urbaine ; l'îlot Gratias a étiré le centre-ville jusqu'au Sud du boulevard Jean Jaurès, vers le quartier de la Rabière. Cette opération devient référente en termes de hauteur et d'implantation.

Mais les quartiers de la Rabière ainsi que celui de la Petite Recette sont encore isolés du centre-ville car les liens Nord/Sud sont peu nombreux. Les espaces publics sont peu valorisés.

La rue Rabelais est un axe important du centre-ville car cette rue relie l'Eglise au boulevard en passant par la mairie mais elle ne se prolonge pas jusqu'à la rue Lavoisier. Or, la rue Lavoisier est un axe majeur du quartier de la Rabière et de la ville bien qu'il ne débouche pas sur le parc. L'espace public a d'ailleurs fait l'objet d'une requalification dans le cadre de la restructuration de ce quartier.

Diagnostic spatial de la séquence centre-ville du boulevard Jean Jaurès



Bâti disparate bvd J.Jaurès

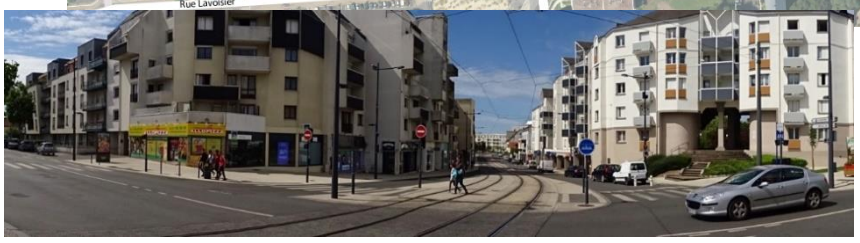


Bâti disparate bvd J.Jaurès



Opération référente





Rue Gamard



Rue de la Rotière

Séquence entrée de ville Ouest

Cette séquence se situe entre la rue de Chantepie et la rue de la Douzillère.

Au carrefour de la rue de la Douzillère et du boulevard Jean Jaurès, deux opérations récentes de collectifs (R+4) marquent l'entrée du centre-ville par un resserrement. Au-delà, le bâti est principalement individuel. Les implantations sont variées liées à la forme en chevron du parcellaire.

Diagnostic spatial de la séquence Ouest du boulevard Jean Jaurès





Rue de la Douzillère



Rue de la Douzillère

Jules Ferry

Le périmètre du secteur représente une surface de 1,6 ha. Le site, composé d'un ancien stade de football et d'une maison, est très bien placé car à proximité du centre-ville.

Il se situe dans un quartier d'habitat individuel en cours de renouvellement, entre les rues Chantepie, Jules Ferry et la voie ferrée. Une opération récente d'habitat collectif, réalisée en cœur d'îlot à toute proximité constitue une référence en termes de hauteur et d'implantation.

La rue Jules Ferry est homogène, constituée de maisons individuelles des années 30 en léger recul le long de la rive Nord.

Les formes urbaines mixtes constituent un atout de ce quartier.

Le site de projet est desservi par la rue Henri Dunant, voie inter quartier qui se termine en impasse, et par la rue Jules Ferry au Sud.

La rue Joliot Curie est récente ; le traitement de cet espace public est intéressant par son tracé et l'organisation des usages.

Une trame végétale privée ou publique est présente autour du site : un espace vert public au bout de l'impasse Edouard Herriot, des cœurs d'îlot arborés entre les rues Edouard. Herriot et Vincent Auriol.

Diagnostic spatial du site Jules Ferry



2. Les espaces économiques en renouvellement

Le Tailhar

Le périmètre d'étude porte sur un secteur d'une surface d'environ 40 ha. Il comprend :

- Des activités économiques notamment les entreprises Hutchinson, le Fournil du Val de Loire, Gobel ;
- Des équipements : la caserne de la gendarmerie, le récent Ephad Debrou et la gare ;
- De l'habitat pavillonnaire entre la rue du coteau et la rue d'Auvergne ;
- Un foncier non bâti de 10,7 hectares situé au Sud de la croissanterie, actuellement non équipé.

Le site est **très bien placé** puisqu'il se situe à proximité du quartier des deux Lions à Tours, du centre-ville de Joué-lès-Tours, de la ligne du tramway, de voies structurantes routières et douces (rue des Martyrs, boulevard de Chinon, rue du Tailhar) et de la gare.
Ce site se trouve entre des quartiers à dominante d'habitat collectif à l'Est et au Sud, à dominante pavillonnaire au Nord.

Il est toutefois **enclavé** : le talus le long de la rue des Martyrs, la voie ferrée, le coteau, les boisements du vallon du Tailhar, le rendent confidentiel.

Les **activités industrielles** sont difficilement compatibles avec les quartiers résidentiels et les équipements limitrophes : en effet, de nombreux camions circulent générant des nuisances sonores. Les îlots dédiés à l'activité économique sont très grands et constituent des enclaves. Les espaces publics ne sont pas à l'échelle du piéton. L'espace public est peu qualitatif et très routier.

Les **ambiances paysagères sont variées** :

Les îlots situés à l'Est de la rue de Chambray sont dotés d'une forte qualité paysagère : adossé au vallon du Tailhar (traversé par le ruisseau du même nom), ce secteur est occupé par l'ancienne grande propriété du Tailhar datant du 17ème siècle dont il reste la maison et l'allée. Il possède une forte trame végétale (haies, boisements), un relief, des vues et des espaces naturels non bâtis.
Les îlots situés à l'Ouest de la rue de Chambray ont un caractère plus urbain. Ils sont desservis par la rue des Martyrs. L'ambiance est plus minérale car les îlots sont occupés par des activités économiques et de l'habitat. Quelques constructions anciennes industrielles sont intéressantes parce qu'elles rappellent l'histoire industrielle de Joué-lès-Tours. L'îlot de la caserne Dutertre de la gendarmerie, positionné en surplomb du coteau et du vallon de Pont Volant, offre des vues sur le grand paysage.

Un renouvellement est enclenché autour de la gare et le long de la rue de Chambray avec l'implantation de l'Ephad.



Le site non bâti au Sud de la Croissanterie et le vallon du Tailhar



Les boisements de la propriété du Tailhar



Les vues depuis la rue d'Auvergne



Vue sur la gare et le Morier depuis la rue des Usines



Secteur gare

Diagnostic spatial du secteur du Tailhar



- Vallon , boisement
- Voie existante
- Liaison douce existante
- Tramway et station
- Elément bâti support de composition
- Ancien périmètre propriété du Tailhar
- Equipement
- Enclave bâtie (habitat)
- Enclave géographique
- Activités économiques à dominante industrielle

Michelin

Ce site possède une envergure métropolitaine : Il est situé face au lac des Bretonnières, à l'espace culturel André Malraux, à un hôtel et au vallon du Pissot. Il possède 1,5 km de façade sur le boulevard périphérique, dont le taux d'occupation est supérieur à celui de l'A10 à Tours centre (50 000 VP/jour). Boulevard qui a la particularité d'être à niveau sur cette séquence. Le site est relié au boulevard périphérique par deux échangeurs et au boulevard Jean Jaurès, axe structurant intercommunal, par la rue Gutenberg.

Par ailleurs, ce site forme une enclave dans la ville. En effet, le centre-ville est mal relié à ses équipements situés autour du lac car la trame viaire est interrompue par le parc d'activités, par le boulevard périphérique et par la voie ferrée. L'entrée de ville au niveau de l'échangeur Nord est peu qualitative car composée de parkings et de délaissés.

Ce parc d'activités d'agglomération est mixte et en renouvellement : il est composé d'industries, de commerces, de services, représentant au total 1.500 emplois. Dix entreprises industrielles regroupent environ 300 salariés.

Le secteur couvre 24,5 ha et se compose de deux sites :

- Le site Michelin : Le départ d'une partie de l'entreprise Michelin a laissé 23,1 ha, aujourd'hui déconstruits et dépollués. L'usine occupe encore 8 ha. Le gymnase lié à cette entreprise est pour l'instant maintenu. Un projet de centrale biomasse est en cours.
- L'entrée de ville Chaumette : cet espace comprend des délaissés, des sites vacants et des espaces publics peu qualitatifs. Son renouvellement a commencé avec l'implantation de logement collectif au sein du parc du château de Chaumette.



Site Michelin



Entreprise Michelin actuelle

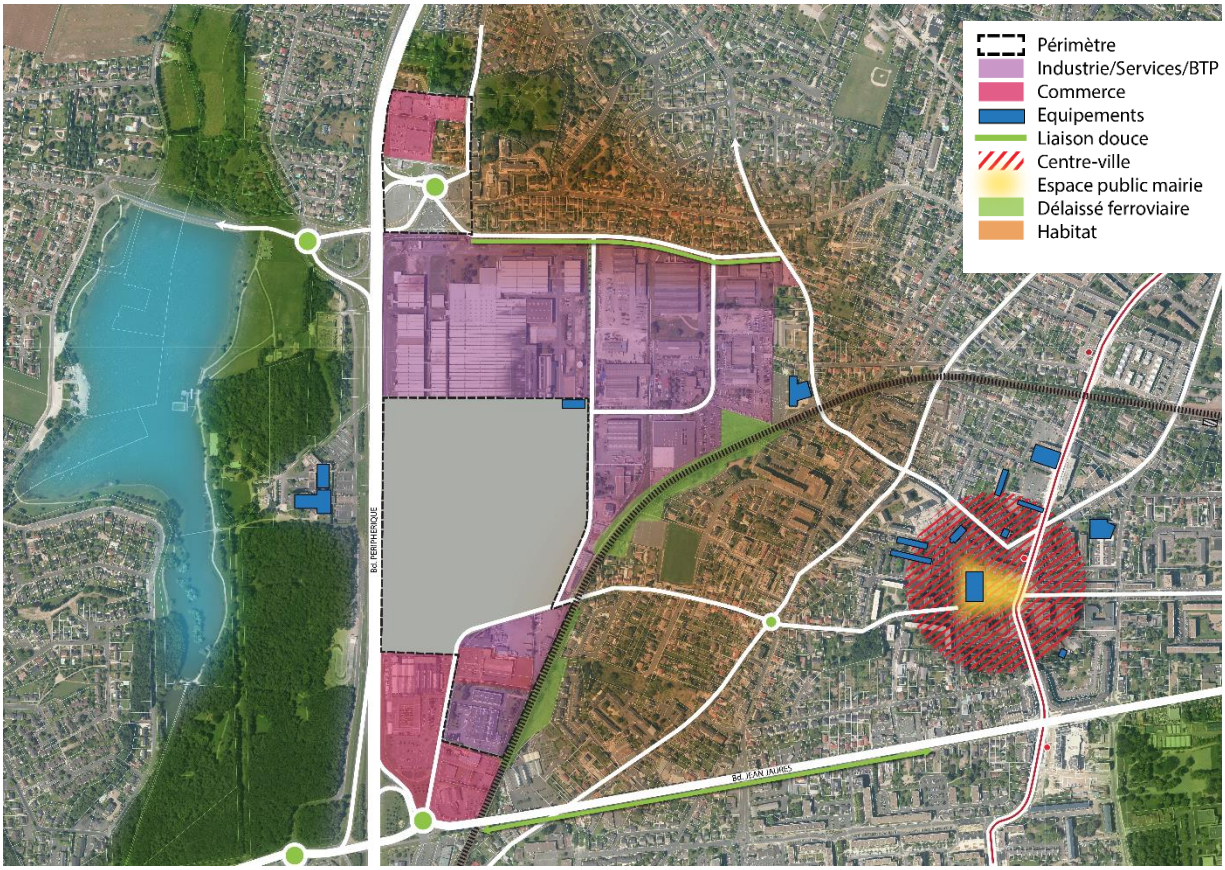


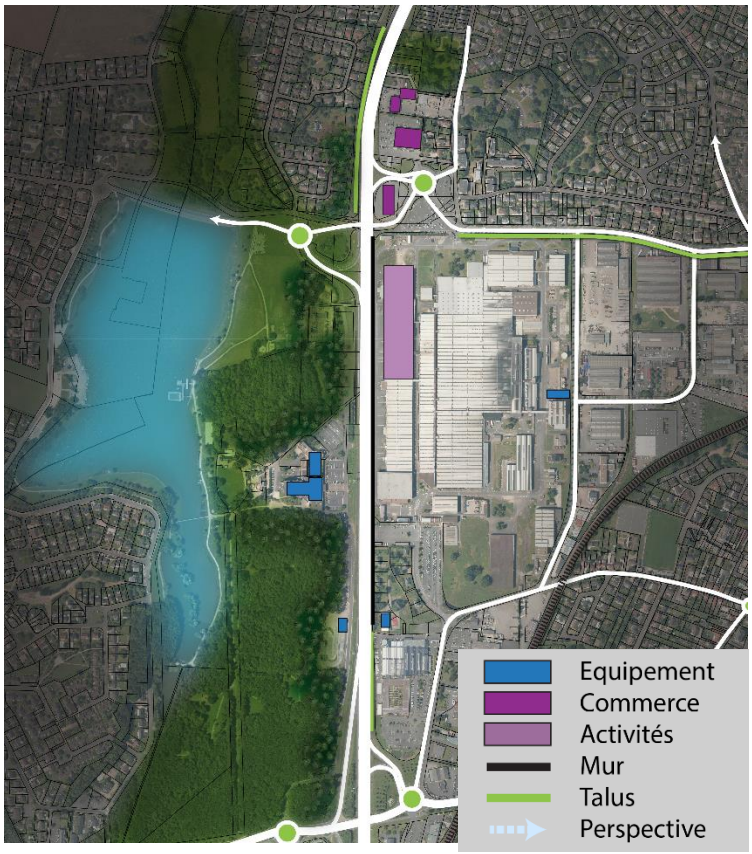
Entrée de ville, secteur Chaumette



Rue Gustave Eiffel requalifiée

Diagnostic spatial des sites Michelin et Chaumette





3. Les espaces situés le long du tramway

Pont - Cher

Cet espace est original car situé à la jonction de deux grandes entités géographiques : la varenne inondable et les coteaux. Il marque l'entrée de Jouè-lès-Tours, du quartier des deux Lions et des grands espaces naturels du parc de la Gloriette. De belles perspectives sur le grand paysage sont présentes. Espace contraint par le risque inondation, il se caractérise aussi par des masses boisées et bâties qui empêchent parfois de lire cette géographie originale de Pont de Cher.

Le paysage bâti est hétérogène : des maisons anciennes de petit gabarit (R+1, R+2) jouxtent des constructions récentes aux formes plus massives et très différentes. Quelques éléments bâtis anciens sont intéressants pour leur gabarit et leur témoignage de l'histoire de Pont de Cher.

Il est au carrefour de grands axes de communication : la rue du Pont Volant qui se poursuit par la route de Monts (RD86), la ligne de tramway et la Loire à vélo. La passerelle du Placier, au-dessus du petit Cher, a d'ailleurs été très récemment aménagée, facilitant l'accès à la Gloriette.

Ce faubourg, étant donné sa situation, a aussi la particularité d'accueillir des fonctions diversifiées : loisirs, restauration, hôtellerie, bureau, artisanat, tertiaire et habitat, nécessitant des besoins en stationnement automobile.

Le secteur a une surface de 3,8 hectares.



Perspective depuis la rue E.Branly



Rue de Pont Volant

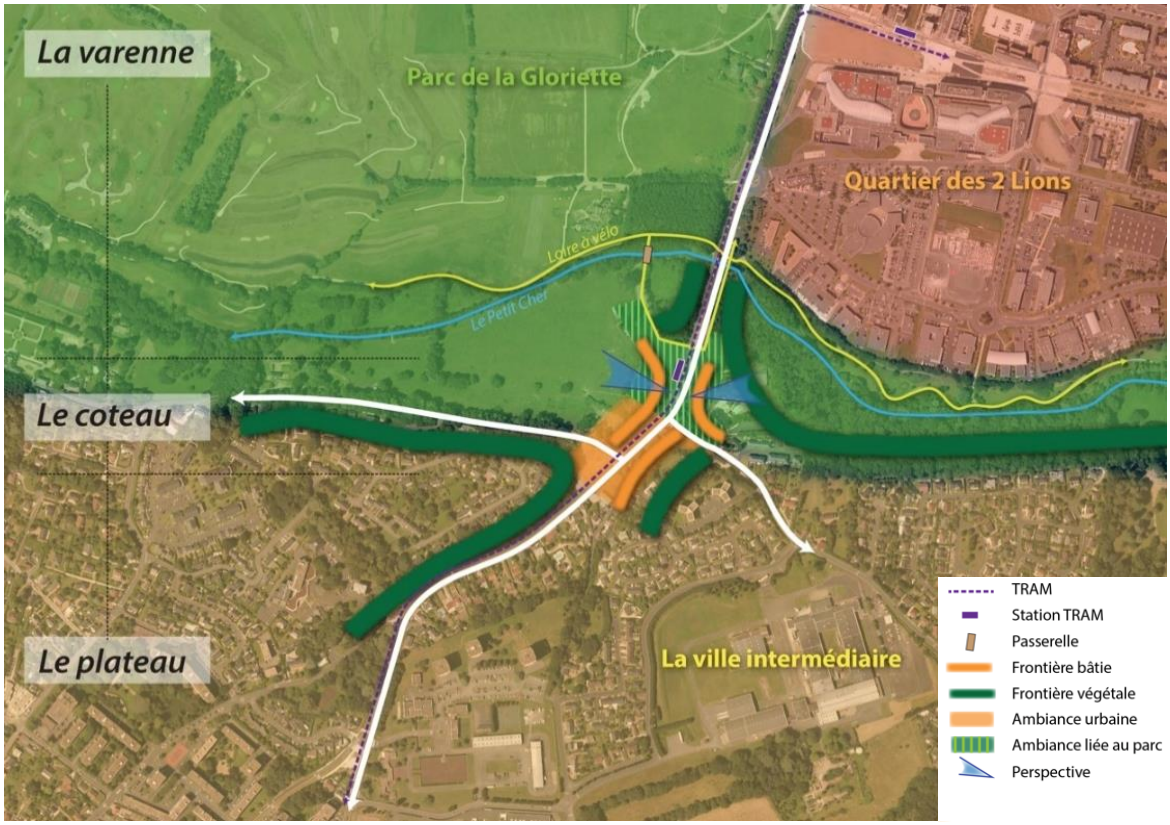


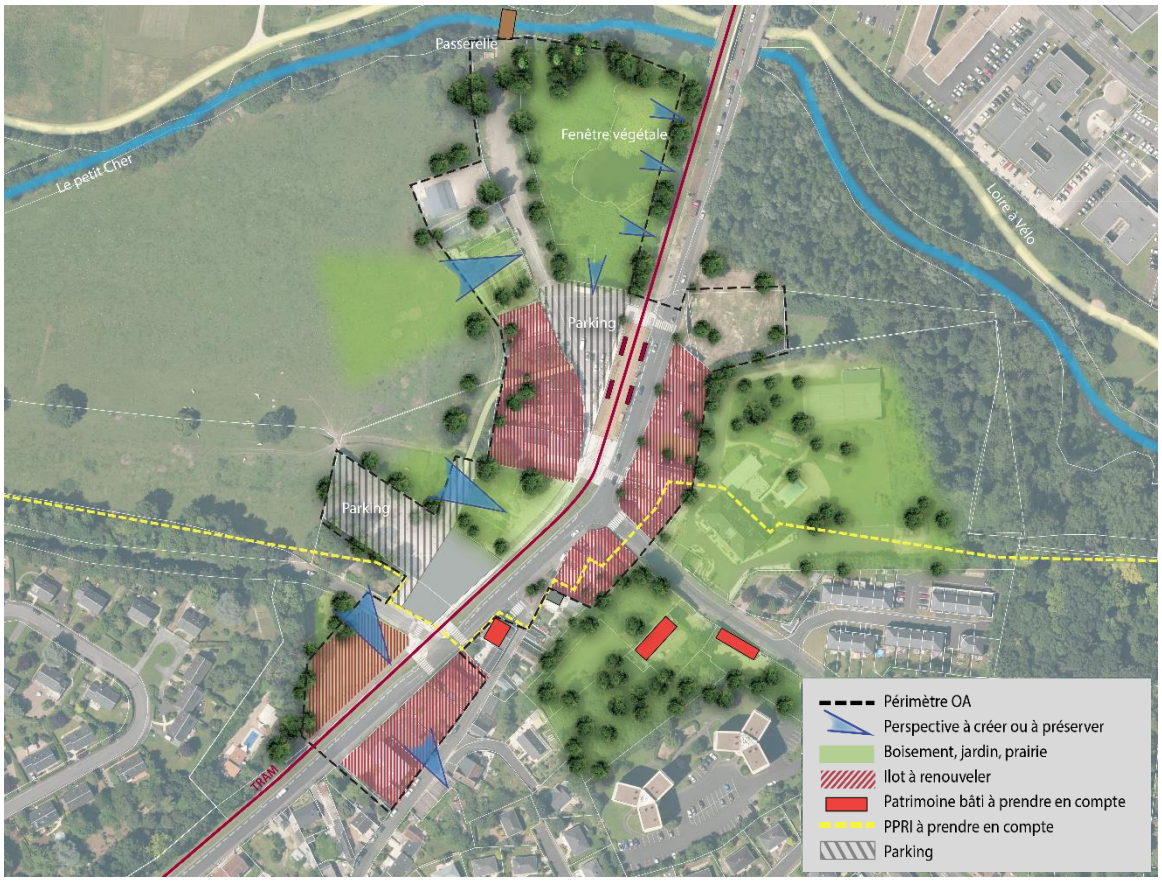
Bâti pouvant muter



Bâtiment récent des notaires et bâti ancien en face

Diagnostic spatial de Pont-Cher





Jean Monnet/Gitonnière/Petit Fourneau

Secteur Jean Monnet-Gitonnière

La perspective, à long terme, de poursuivre le tramway en tram train (ligne Tours-Loches), l'incertitude du devenir des commerces (Intermarché et galette commerciale) dans un contexte de renforcement commercial au Sud, la nécessité de raccorder les futurs quartiers Sud au tramway par les modes doux conduisent à définir cet espace comme site de renouvellement urbain.

Par ailleurs, le périmètre de réflexion, **d'une surface d'environ 4,2 ha** constitue une polarité. Desservi par le tramway (30 min de la place Jean Jaurès), il est occupé par des fonctions diverses : commerces, espaces publics récemment réaménagés (parking relais du tramway et place devant le lycée), équipements de la ville (lycée Jean Monnet, équipements sportifs en renforcement).

Mais certains espaces demeurent peu optimisés (parking relais) et peu qualitatifs (galerie commerciale). La densité est faible au regard des potentialités du site.

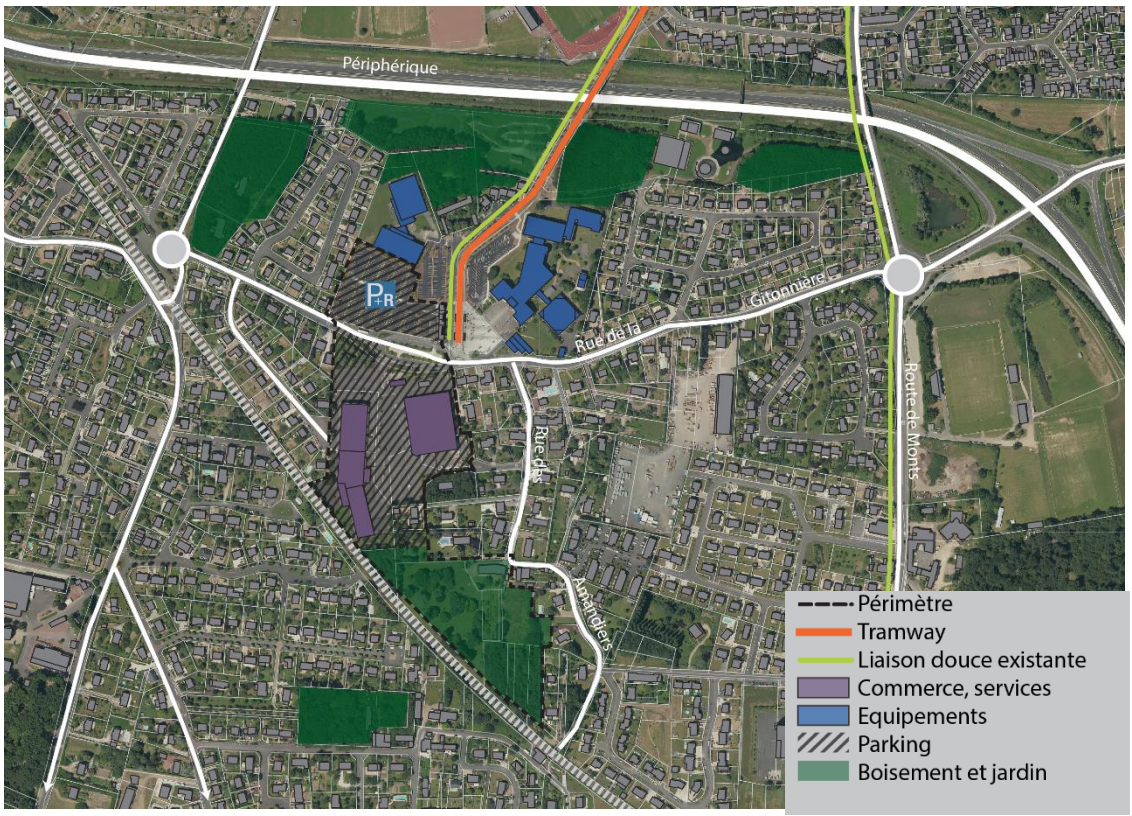
L'accessibilité routière par la rue de la Douzillère est bonne mais ce site reste enclavé dans le sens Nord/Sud, coincé entre le boulevard périphérique et la voie ferrée. Il constitue une coupure entre le centre-ville et les quartiers Sud.

L'habitat environnant est constitué d'habitat individuel.

Secteur Petit Fourneau

Cet espace naturel, **d'une surface de 2,4 ha** se situe entre le centre commercial, la voie ferrée et la rue des Amandiers. Il est constitué d'un parc très planté, composé d'espèces arbustives assez banales. Il est enclavé car coincé par la voie ferrée dans sa limite Sud et situé à l'arrière des jardins des maisons individuelles au bout de la rue des amandiers, voie historique de la ville. Une ferme ancienne est d'ailleurs intéressante du point de vue de sa volumétrie et de son implantation. Ce secteur n'est actuellement pas desservi.

Diagnostic spatial Jean Monnet/Gitonnière/Petit Fourneau





Les espaces commerciaux



Les espaces commerciaux



Rue de la gitonnière

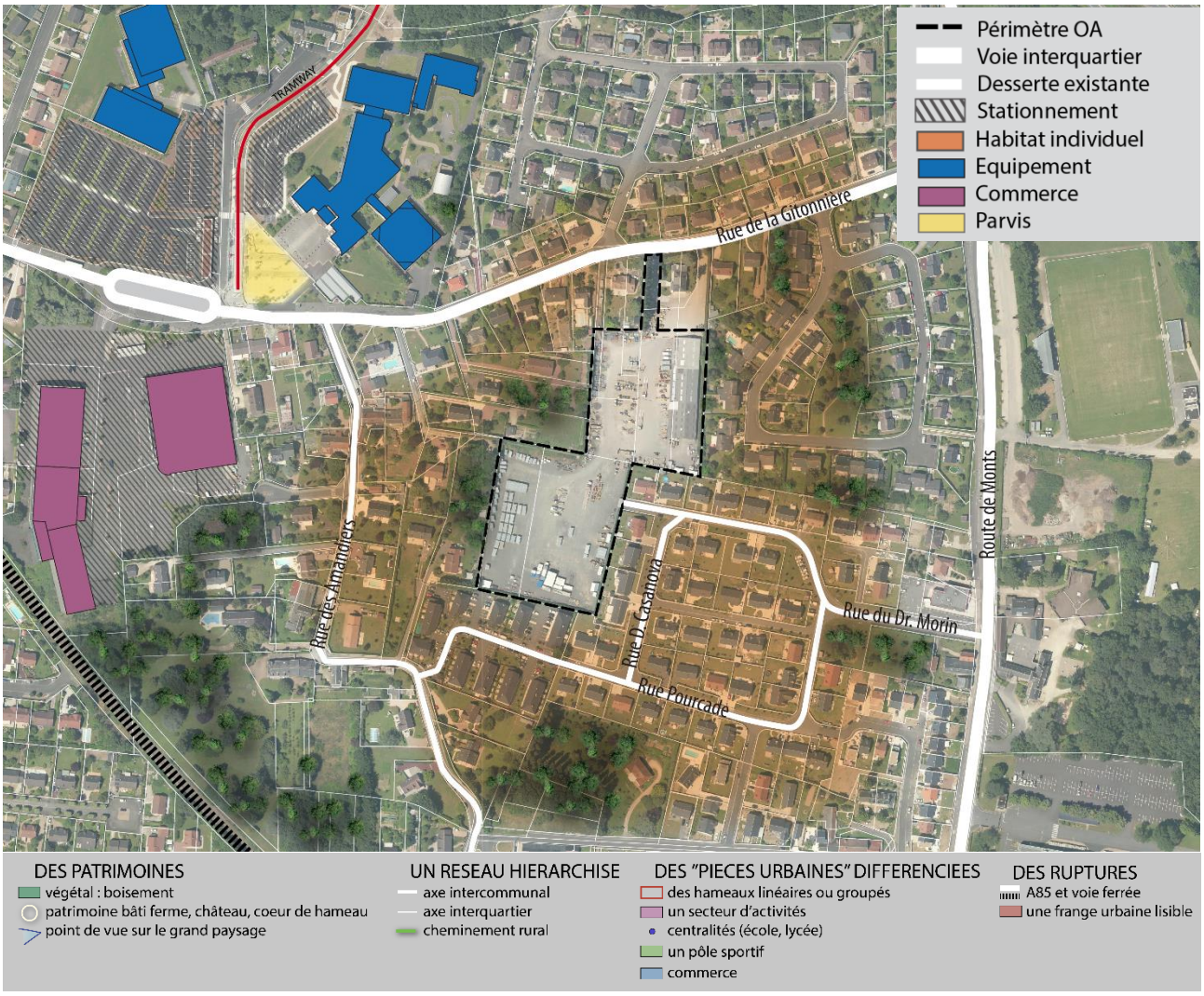


Place et arrêt de tramway

Petit Mareuil

Situé près de la centralité supermarché/Lycée Jean Monet et de la station tramway du même nom, ce site, d'une surface d'environ 1,8 ha est aujourd'hui une parcelle d'activité (entreprise Maigret Location) au cœur d'un tissu résidentiel. Il constitue une enclave connectée uniquement à la rue de la Gitonnière. La parcelle est aujourd'hui entièrement imperméabilisée. Ce sera la principale difficulté à l'urbanisation, le sol, sous la nappe de bitume, étant un sol compacté et "mort". Les seuls arbres, le long de la rue de la Gitonnière, sont associés à l'espace d'accueil sans valeur écologique, ils ont le mérite d'accompagner les deux maisons dont la construction est antérieure à l'entreprise. Le secteur est déjà entouré d'un habitat individuel dont les formes varient peu. La frange au Nord de la rue de la Gitonnière est la plus ancienne, il s'agit d'une opération d'ensemble construite au milieu des années 70. La frange Ouest, est le résultat de divisions parcellaires de quelques propriétés anciennes et arborées où se sont insérés des pavillons plus récents, ce secteur est desservi par la rue des Amandiers et par des impasses. Le secteurs Est, est constitué de deux opérations plus récentes (entre 1984 et 2010) sans lien entre elles, le réseau viaire dessinant deux boucles indépendantes accompagnées par des maisons individuelles ou mitoyennes sur des parcelles carrées. L'environnement offre donc peu de variations en termes de formes bâties à l'exception de la frange Sud. Cette dernière est caractérisée par des logements récents (2010) en bande sur deux niveaux et regroupés par trois ou quatre sur de petites parcelles. Bien que la densité soit ici plus importante, la mutualisation des stationnements en façade ou en tête d'îlot permet d'offrir des espaces privatifs et végétalisés pour chaque logement.

Diagnostic spatial du site du petit Mareuil





Rue Odette et Lucien Marchelidon



Rue Odette et Lucien Marchelidon



Rue Odette et Lucien Marchelidon



Entreprise Maigret Location



Rue de la gitonnière



Rue du docteur Morin



Parcelles inclues dans l'OAP

4. Les espaces en extension urbaine

Quartier Sud

Les espaces concernés par l'urbanisation future se situent entre la ville, et plus précisément les quartiers Sud pavillonnaires, et les espaces ruraux du plateau. Ils sont délimités au Sud par le CD127, à l'Ouest par la voie ferrée et à l'Est par la rue de la Barachonnerie.

Ce territoire, où l'habitat domine, offre une mixité urbaine importante :

- Des équipements sont présents à proximité : le lycée privée Saint-Gatien, l'école primaire des Maisons Neuves, les stades de football des Bercelleries, le futur hypermarché, la halte ferroviaire de la Douzillère. Au Nord des voies ferrées, une polarité regroupe le lycée Jean Monet, l'Intermarché, le terminus du tram au Nord.
- Des activités économiques : le parc d'activités de la Liodière est en voie de finalisation. Air Liquide France Industrie (Seveso seuil bas) situé au cœur du site est une contrainte urbaine importante qui génère un périmètre de danger interdit à l'urbanisation.

Ce site est desservi par un réseau viaire Nord/Sud :

- Deux voies structurantes: La route de Monts constitue un axe structurant de la ville et de l'agglomération. La rue de la Douzillère est un axe structurant de la ville irriguant les quartiers du plateau à partir du boulevard Jean Jaurès;
- Deux voies de desserte : la rue des Varennes et la rue du Cercelé

Le réseau viaire Est/Ouest est insuffisant dans la perspective d'une urbanisation future.

Un réseau de cheminement doux interrompu par la voie ferrée qui forme une coupure entre les quartiers au Sud et le terminus du tramway, le lycée et le supermarché.

Du point de vue du paysage, la particularité est l'alternance entre espaces urbains et espaces naturels et agricoles. La limite urbaine a une forme en "doigts de gants " constituée :

- par un front bâti délimité très nettement le long des rues du petit Moron et Louise Michel
- par une urbanisation linéaire qui avance le long des axes structurants
  - de type pavillonnaire et discontinue le long de la rue de la Douzillère, structurée par une polarité : l'école des Maisons Neuves située au carrefour la rue de la Douzillère et du CD127
  - de type économique de rayonnement métropolitain (hypermarché et parc d'activités de la Liodière) le long de la route de Monts
- par des espaces agricoles, naturels ou de loisirs : des reliquats de boisements très présents dans le paysage, les stades de football des Berceleries et la ferme des Cercelés qui appartiennent à la ville et à la Métropole.

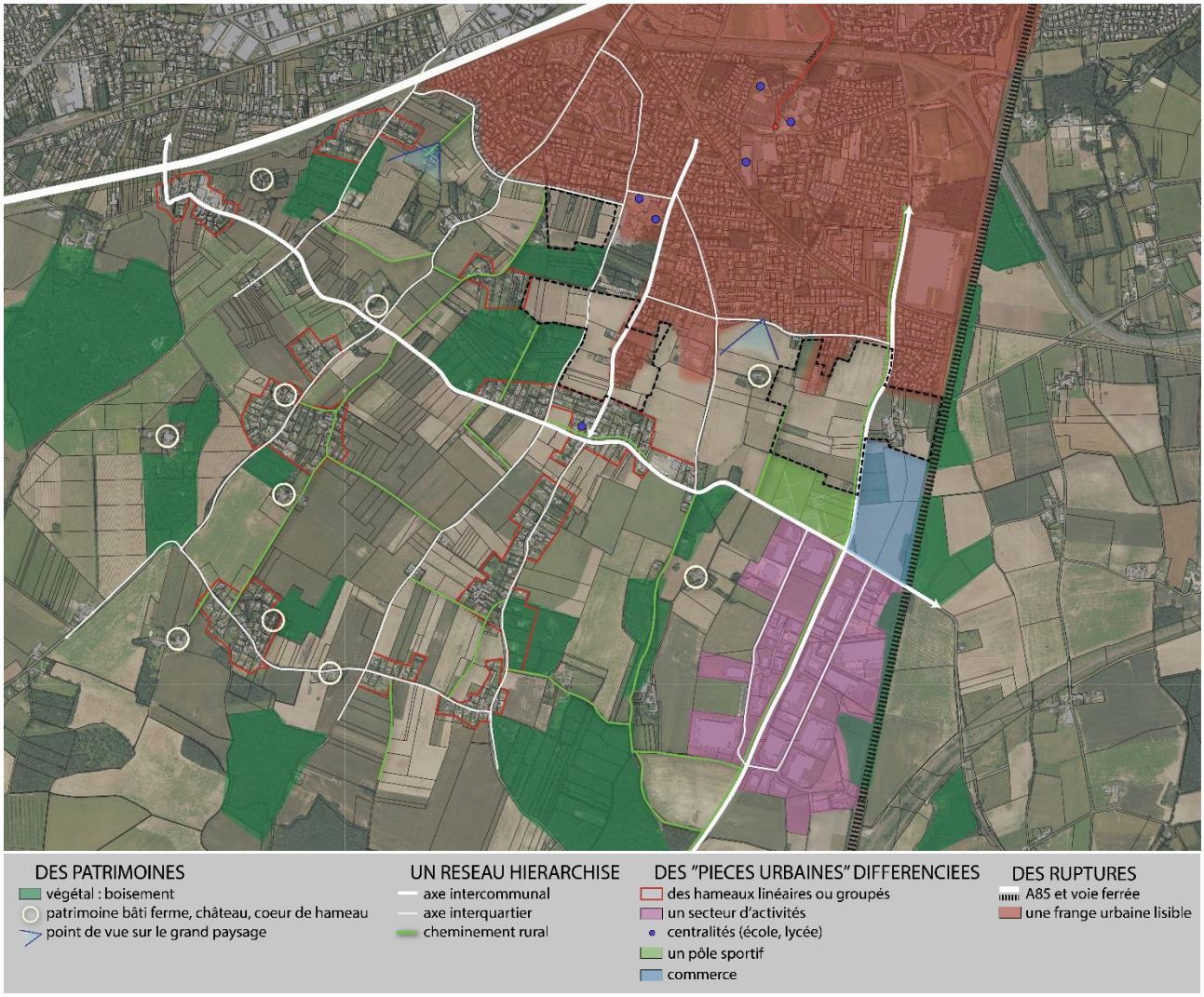

La ferme des Bercelleries


La ferme du Cercelé


Les Courelières depuis la plaine des sports


Au sud de la D127

Diagnostic spatial des quartiers Sud



5. Synthèse des secteurs mutables

