

CONCERTATION
NOMENCLATURE DU ZONAGE ET CARACTERES DES ZONES ET
SECTEURS

ZONES	U							AU	N	A
	UA	UC	UJ	UL	UM	UP	UX			
Secteurs		UCa UCb UCc UCco UCd			UMr UMs UMz	UPa	<u>UXa</u>		Ng Nj Np	Av

UA : ZONE URBAINE A FORTE VALEUR PATRIMONIALE

Elle comprend des secteurs de référence en termes de valeurs patrimoniale et historique.

Elle concerne principalement les secteurs établis en bordure de la rive droite de la Loire.

Établie en continuité Nord du site patrimonial remarquable (ex secteur sauvegardé), elle correspond à l'urbanisation ancienne du pied de coteaux de la rive droite de la Loire (faubourgs médiévaux...), qui remonte le vallon le long de la rue du Nouveau Calvaire.

Elle englobe également la partie Est de l'avenue de la Tranchée.

L'avenue de la Tranchée, la rue Losserand, la rue du Nouveau Calvaire, le quai Paul Bert, et la rue de l'Ermitage constituent les voies structurantes de la zone UA.

Elle comprend d'autre part un petit site d'habitat ancien positionné de part et d'autre de la rue de Boutteville, sur le plateau Sud de Montjoyeux.

Le maintien des formes urbaines et architecturales doit être recherché (hauteur, matériaux, implantation) ce qui n'exclut pas toute forme de renouvellement urbain, sous réserve du respect de paramètres définis.

La zone UA comprend un certain nombre d'éléments protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Des fiches typologiques sont annexées au règlement.

ZONE UC : LES QUARTIERS DE COHERENCE URBAINE

La zone UC regroupe les quartiers ou séquences urbaines qui, par leur morphologie et leurs caractéristiques bâties, participent à la diversité et à l'identité du paysage urbain de la ville.

Il s'agit d'espaces à l'intérieur desquels les évolutions urbaines doivent être maîtrisées compte tenu de leur cohérence d'ensemble en termes de gabarit des constructions, de morphologie, d'organisation urbaine et/ou de présence du végétal. Des mutations pourront intervenir mais dans le respect des identités de quartier et selon des paramètres définis.

La zone UC comprend 5 secteurs :

➤ **Le secteur UCa :**

Il s'agit d'un secteur de forte valeur patrimoniale caractérisé par un urbanisme classique de lotissement (maison de ville, habitat bourgeois) fin 19^è d'inspiration haussmannienne.

Il correspond à deux sites distincts :

- le quartier des Prébendes

Il s'établit en continuité Sud du site patrimonial remarquable (ex secteur sauvegardé) et possède une structure urbaine très ordonnancée avec une trame régulière resserrée.

- le quartier Mirabeau établi de part et d'autre de la rue Mirabeau, en continuité Est du site patrimonial remarquable.

➤ **Le secteur UCb :**

Il englobe les quartiers établis postérieurement au début du 20^è siècle.

Il s'agit de secteurs présentant une grande cohérence d'ensemble. L'habitat individuel domine avec une forme architecturale et des matériaux variés.

Il comprend les quartiers suivants :

- *le quartier Febvotte* avec son habitat de faubourg (maison en bande, continuité bâtie sur rue avec son jardin sur les arrières),

- *le quartier Velpeau* : quartier d'habitat résidentiel qui se prolonge jusqu'au boulevard Heurteloup avec sa typologie bâtie spécifique, la maison de ville (particulier tourangeau),

- *le quartier Beaujardin* organisé autour de son espace public structurant à dominante d'habitat et de petits collectifs.

➤ **Le secteur UCc :**

Il englobe des quartiers ou des séquences présents au Nord de la Loire principalement localisés à la remontée du coteau jusqu'à la partie centrale du plateau.

On y trouve notamment les quartiers ou sites des Bordiers, de la Croix Montoire, Balthazar, Saint-Symphorien (entre Tranchée et Groison) ou encore ceux établis à l'Est de la ville entre la rue du Clos Saint-Libert et l'allée de la Côte Fleurie.

Ils regroupent pour partie des lotissements anciens (années 30), mais également un habitat de villégiature marqué par le paysage avec une architecture et des matériaux variés ainsi qu'une forte présence de la trame végétale.

➤ **Le secteur UCco**

Le secteur UCco correspond à deux sites distincts établis dans la partie Ouest de la rue des Bordiers.

Ils correspondent à des fonds de parcelles dont il convient d'organiser l'urbanisation en fonction à la fois du caractère végétal et de la trame urbaine ancienne (organisation en bordie notamment).

➤ **Le secteur UCd :**

Il s'établit entre l'avenue Grammont, à l'Ouest, et la rue Blaise Pascal à l'Est.

Il se compose d'un noyau autour de l'église Saint-Etienne, ainsi que d'une trame régulière prolongeant pour partie les voies du quartier des Prébendes. Il fait cependant l'objet d'un développement différent, d'une part, avec une plus grande mixité dans les usages (atelier, artisanat, hangars liés à la gare) et d'autre part dans les formes d'habitat (petits immeubles collectifs, maisons de ville en bande, etc.). Il en résulte un quartier hétérogène dans les époques de construction, plus dense dans les volumes architecturaux et moins structuré dans les cœurs d'ilots encore partiellement occupés par des constructions légères.

La zone UC comprend un certain nombre d'éléments protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Des fiches typologiques sont annexées au règlement.

ZONE UJ : LES PARCS ET JARDINS A CARACTERE URBAIN

La zone UJ est une zone constituée par le réseau des jardins et parcs publics à caractère urbain.

Elle comprend des parcs et espaces de loisirs à l'échelle de l'agglomération (le Bois des Douets, le jardin Botanique, le jardin des Prébendes...) et des jardins ou squares de proximité (le Bois du Mortier, le mail Bonaparte, le jardin de Monconseil, le jardin Mirabeau, le jardin René Boysleve...).

Elle comprend également les cimetières de la ville du fait de leurs emprises foncières importantes et de leur impact dans la trame paysagère.

Les dispositions réglementaires visent à permettre le fonctionnement et l'exploitation des parcs et jardins et des cimetières.

ZONE UL : LES QUARTIERS DE LOTISSEMENTS COMPOSES

Il s'agit de secteurs d'habitat individuel (à l'exception de la cité des bords de Loire) développés sous la forme de plans de composition d'ensemble, dessinés et réguliers, présentant des constructions et des implantations homogènes.

L'objectif est de maintenir ce paysage urbain constitué tout en permettant des extensions maîtrisées des constructions existantes ou la réalisation d'annexes.

Une attention particulière est également apportée au traitement des clôtures, aux volumes des constructions et à la préservation de l'équilibre bâti/végétal.

La zone UL est particulièrement présente au Nord de la Loire à travers un maillage d'implantations positionné :

- Au Nord de la rue de Suède ;
- entre la rue du Danemark et la rue Daniel Mayer ("maisons du Maire"...);
- en partie Nord-Ouest de la rue du Pas-Notre-Dame.

Dans la partie centrale de la ville on la trouve sous forme de cités jardins labellisées patrimoine du XX^e siècle en 2016 : la cité Jardin des bords de Loire : les cités "jardin" sénateur Belle, Jolivet et Beaujardin.

Au Sud de la ville elle est constituée par le lotissement de Montjoyeux localisé en rive Est du parc de Grandmont.

ZONE UM : LES QUARTIERS MIXTES A DOMINANTE D'HABITAT

Il s'agit d'un espace de grande mixité en termes de formes d'habitat et de fonctions.

La zone UM est présente sur l'ensemble des trois grands espaces géographiques de la ville de Tours : le Nord, le centre et le Sud et comprend une grande majorité des sites de renouvellement urbain.

La diversité des formes de logements y sera encouragée (habitat individuel, intermédiaire, collectif) dans le respect des caractéristiques du site et des habitations déjà présentes. L'implantation d'équipements d'accompagnement y sera étudiée. Les règles de hauteurs feront l'objet d'une attention particulière en fonction de la localisation des projets.

Il s'agira de poursuivre la valorisation des espaces publics en accentuant notamment la présence du végétal. Cette zone comprend plusieurs grands sites de projets : Menneton, Casernes, Hauts de Sainte-Radegonde...

La zone UM comprend 3 secteurs :

➤ **Le secteur UMr**

Il correspond à deux sites qui par leur localisation ou leur structure urbaine implique une attention particulière en termes d'évolution :

- le site des Tourettes, établi en rive Est de la rue du Pas-Notre-Dame face au pôle sportif des Tourettes
- le site Ségur/Bernard, localisé au Nord de l'avenue de l'Europe et qui bénéficie de la proximité d'une station de tramway.

➤ **Le secteur UMs**

Il correspond au site des Hauts de Sainte-Radegonde, futur quartier d'habitat.

➤ **Le secteur UMz**

Il comprend les sites ou quartiers faisant l'objet d'une urbanisation sous forme de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) : 2Lions, Casernes, Monconseil.

La zone UM comprend un périmètre d'attente de projet positionné sur le site du Menneton.

À ce titre les possibilités d'occupation et d'utilisation du sol sont strictement limitées.

La zone UM comprend plusieurs sites soumis à des orientations d'aménagement et de programmation.

ZONE UP : LES SITES D'INTERET PAYSAGER DES COTEAUX DE LA LOIRE ET DU CHER

Ils se composent d'ensembles bâtis accompagnés de parcs ou de jardins marquant la ville et ses coteaux par leurs caractéristiques et leurs localisations en belvédère sur la Loire et la vallée du Cher. La constructibilité y est interdite ou strictement limitée afin d'en préserver la cohérence et la qualité.

On recense les éléments bâtis suivants :

- Les sites d'équipements collectifs (établissements scolaires, hospitaliers) ;
- Les anciens établissements religieux ;
- Les grandes propriétés du coteau ;
- Les villas de Loire ;
- D'anciennes propriétés investies par des programmes de logements.

On y trouve également des parcs boisés et des jardins d'ornement.

Au Nord de la Loire la zone s'établit entre Le lycée Saint-Grégoire et le site de Marmoutier

Au Sud du Cher, elle comprend une grande partie des coteaux boisés de Montjoyeux.

Cette zone comprend des éléments protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. Des fiches typologiques sont annexées au règlement.

La zone UP comprend un secteur UPa qui correspond au site hospitalier de l'Ermitage.

Il s'agit d'un site destiné à changer de vocation.

La zone UP est concernée par une orientation d'aménagement et de programmation couvrant les coteaux de la Loire.

ZONE UX : LES SITES D'ACTIVITES ECONOMIQUES ET DE GRANDS EQUIPEMENTS METROPOLITAINS

La zone UX est une zone urbaine dédiée uniquement aux activités économiques.

Elle s'établit au Nord de la ville et se trouve desservie par les grands axes routiers (rue de Suède, avenue du Danemark, boulevard Abel Gance...).

Elle est constituée par :

- ✓ la "zone industrielle de Saint Symphorien",
- ✓ la "zone industrielle de la Milletière",
- ✓ la zone d'activités Espace-Tours-Synergie,
- ✓ le site du centre de maintenance du tramway.

La zone UX comprend un secteur UXa :

Le secteur UXa correspond aux sites d'activités et de grands équipements métropolitains :

- ✓ le site de Rochepinard avec le parc des expositions et, dans la continuité, les grands équipements sportifs de la vallée du Cher ;
- ✓ le site de l'aéroport, espace à fort potentiel de développement et porte d'entrée de la métropole.

La zone UXa comprend un périmètre d'attente de projet positionné sur le site de l'aéroport.

À ce titre les possibilités d'occupation et d'utilisation du sol sont strictement limitées.

ZONE AU : L'ESPACE URBAIN A LONG TERME

La zone AU est une zone destinée à être ouverte, à plus ou moins long terme, à l'urbanisation ; elle correspond à des secteurs potentiels de développement ultérieur de la ville.

La zone AU se situe sur le plateau Nord de la ville entre les rues de la Presle et de Chatenay.

Elle est destinée au développement des programmes d'aménagement à dominante d'habitat, équipements et autres activités urbaines compatibles.

ZONE A : ESPACE A VOCATION AGRICOLE

La zone agricole A regroupe des secteurs agricoles ou ayant un potentiel agronomique (pour partie répertoriés en zone d'appellation Touraine et Vouvray) situés principalement dans le prolongement des terrains cultivés des communes de Rochecorbon et de Parçay-Meslay.

Ces espaces cultivés participent également à l'identité paysagère tourangelle et s'inscrivent en cohérence avec le projet alimentaire métropolitain.

Objectifs du PLU : protéger le potentiel agronomique des sols et permettre le développement de l'activité agricole et viticole.

La zone A comprend un secteur Av.

➤ **Le secteur Av**

Le secteur Av est un secteur de forte protection des sols et des paysages correspondant aux espaces viticoles exploités du Clos de Rougemont.

ZONE N : PARCS ET JARDINS ET ESPACE NATUREL PROTEGE

La zone N correspond aux secteurs de la commune, qu'il convient de préserver en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.

Elle comprend ainsi les sites participant à la cohérence de la trame naturelle et paysagère de la ville :

- la plaine de la Gloriette ;
- le lit de la Loire et du Cher ;
- le vallon de Sainte-Radegonde et la partie Nord-Est de la ville.

La zone N comprend 3 secteurs dans lesquels certaines occupations et utilisations du sol sont autorisées sous réserve de rester compatibles avec la qualité des milieux naturels et des paysages environnants.

➤ **Le secteur Ng**

Il est réservé aux constructions et installations liées à la gestion de l'aire des gens du voyage.

➤ **Le secteur Nj**

Il regroupe les grands espaces naturels à vocation récréative ou de loisirs (île Aucard, île Simon, parcs de Sainte-Radegonde, de la Gloriette, Honoré de Balzac, Cousinerie...).

➤ **Le secteur Np**

Le secteur Np comprend une partie des sites à valeur patrimoniale des coteaux de la rive droite de la Loire et ceux de la rive gauche du Cher.

Il cumule les protections avec une grande partie des espaces répertoriés au titre des sites classés et inscrits. De même, il constitue le cœur du périmètre de Val de Loire, patrimoine mondial de l'Unesco délimité sur la commune.

Dans l'ensemble du secteur Np, les possibilités d'occupation et d'utilisation du sol sont strictement limitées.