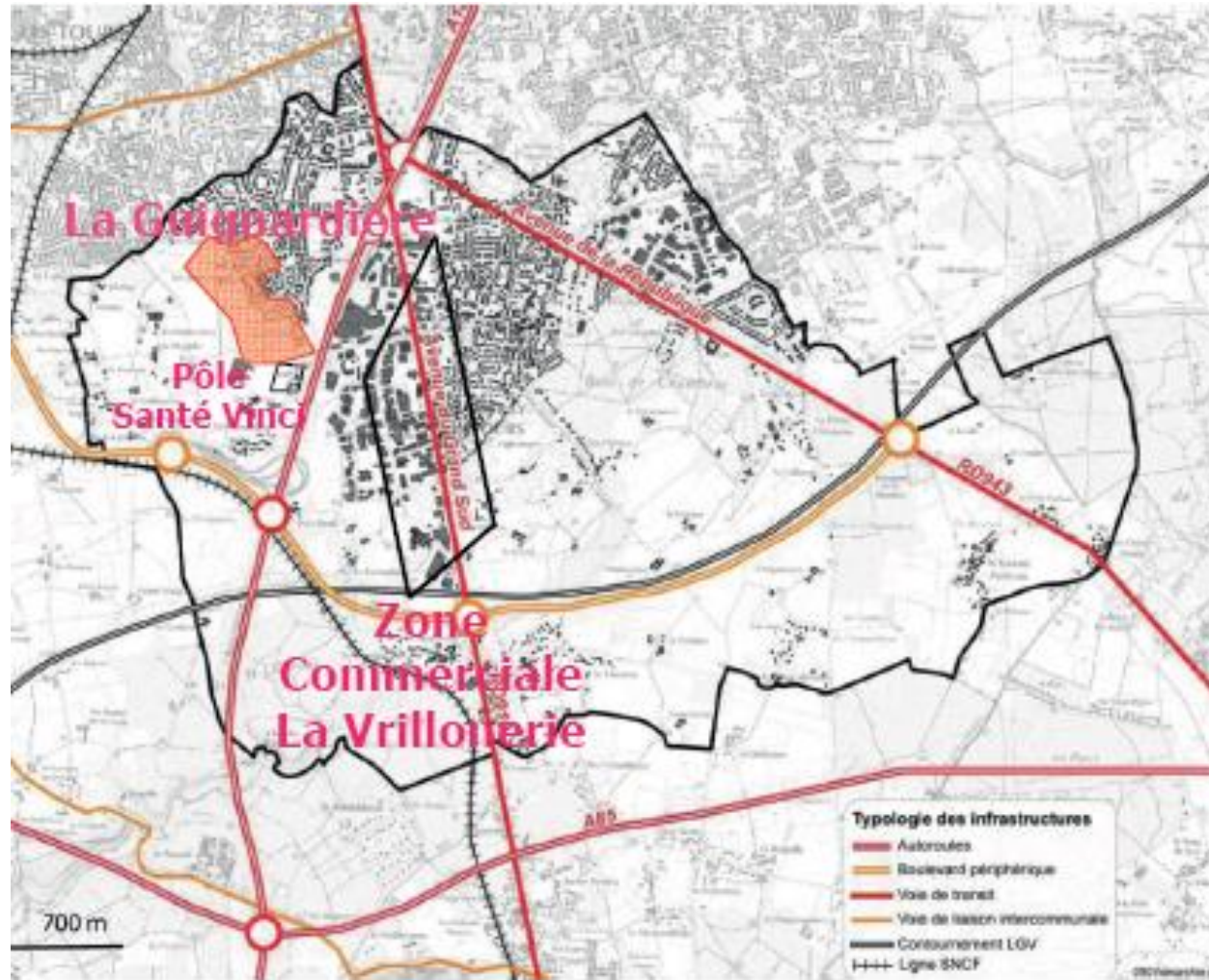


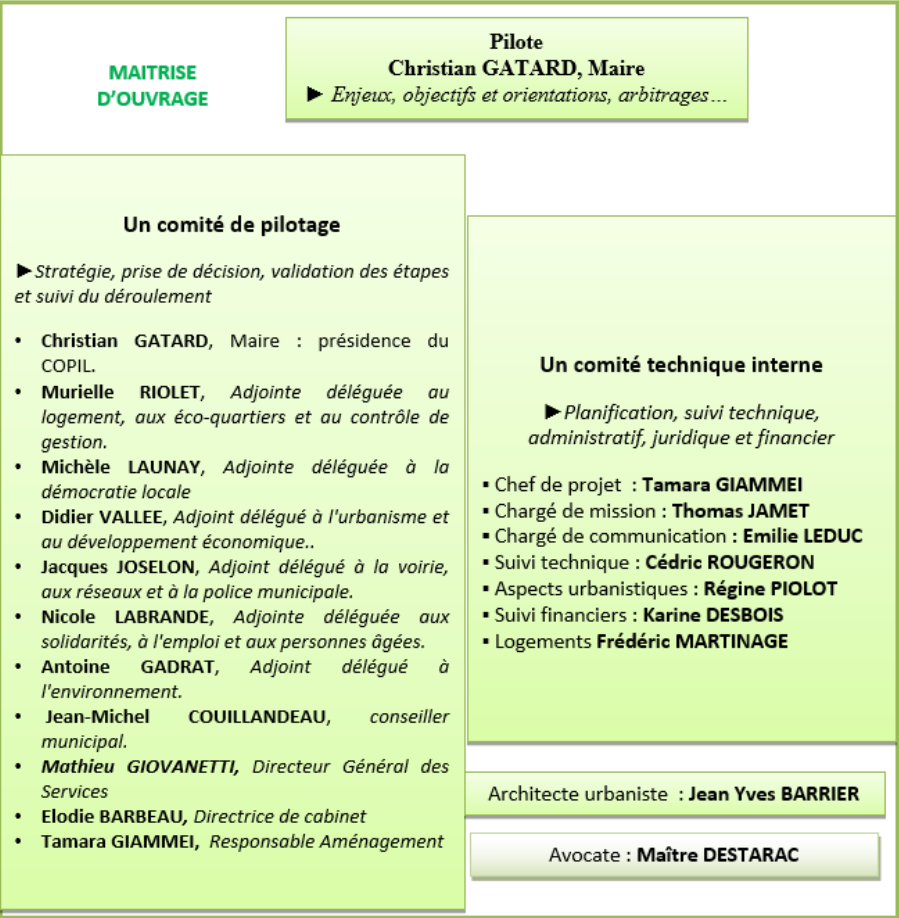


Eco-Quartier de la Guignardière

PRÉSENTATION

Plan de situation





PARTICIPATION CITOYENNE



La gouvernance

L'équipe projet

Groupe de travail n°1 :	Groupe de travail n°2 :	Groupe de travail n°3 :	Groupe de travail n°4 :	Groupe de travail n°5 :	Groupe de travail n°6 :
Voiries/Réseaux/assainissement/ Déplacements et Transports Murielle RIOLET -Jacques JOSELON -Antoine GADRAT -Jean Michel COUILLANDEAU -Membres du COTECH	Eau/Energie/Déchets/ Bruits - Murielle RIOLET -Didier VALLEE -Antoine GADRAT -Jean Michel COUILLANDEAU -Membres du COTECH	Participation citoyenne - Murielle RIOLET -Michèle LAUNAY -Yves SCAVINER -Louis BERTRAND -Jean Michel COUILLANDEAU -Elodie BARBEAU -Membres du COTECH	Cadre de vie et Habitat/ Habitat Participatif/ Commercialisation Murielle RIOLET -Didier VALLEE -Jean-François GUILLARD -Nicole LABRANDE -Jean Michel COUILLANDEAU -Membres du COTECH	Communication -Monsieur le MAIRE -Murielle RIOLET -Yves SCAVINER -Elodie BARBEAU -Chargée de communication -Membres du COTECH	Maison de quartier et ses abords -Murielle RIOLET -Michèle LAUNAY -Jean-François GUILLARD -Jean-Michel COUILLANDEAU -Yves SCAVINER -Membres du COTECH

L'organisation globale

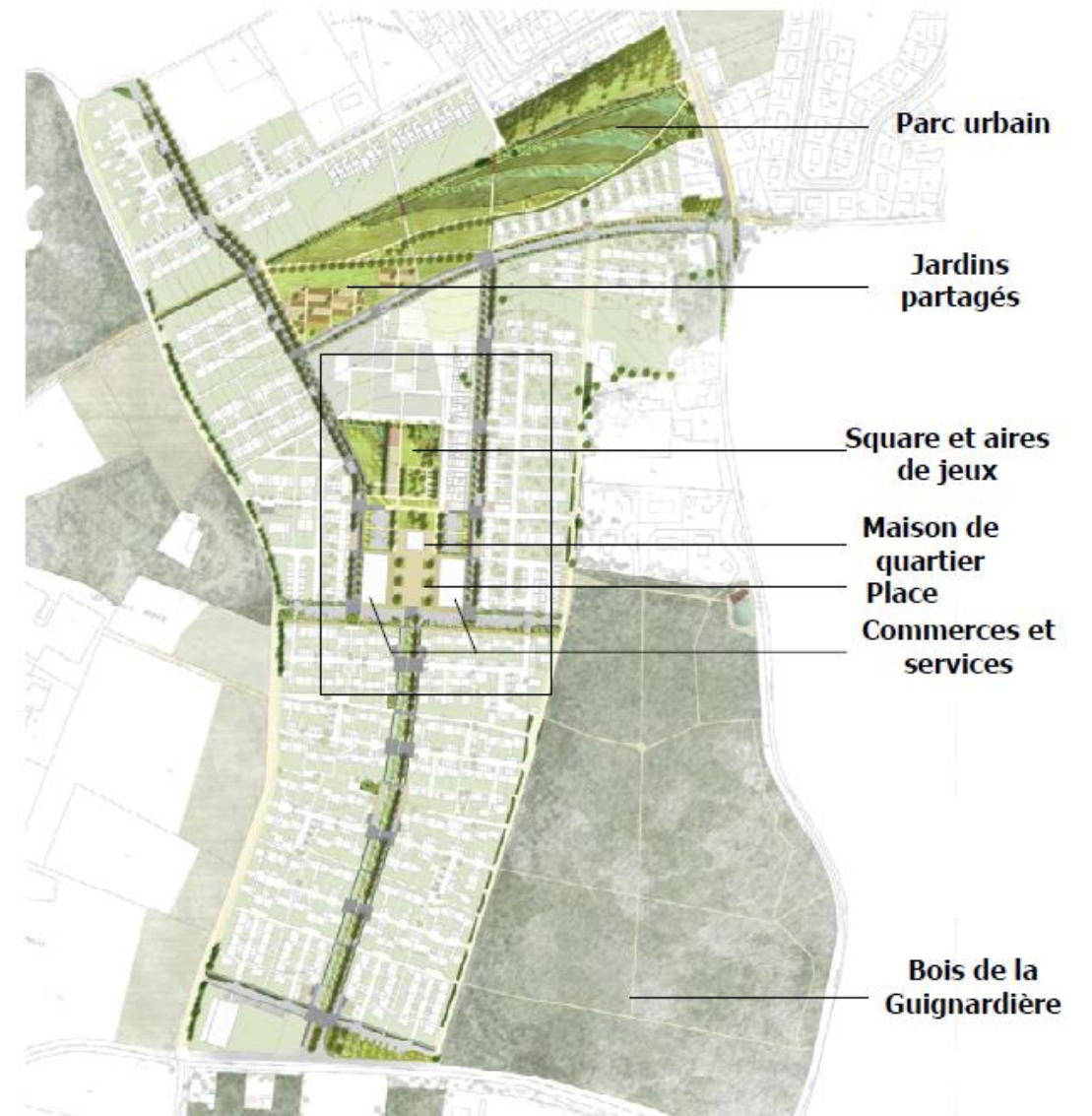
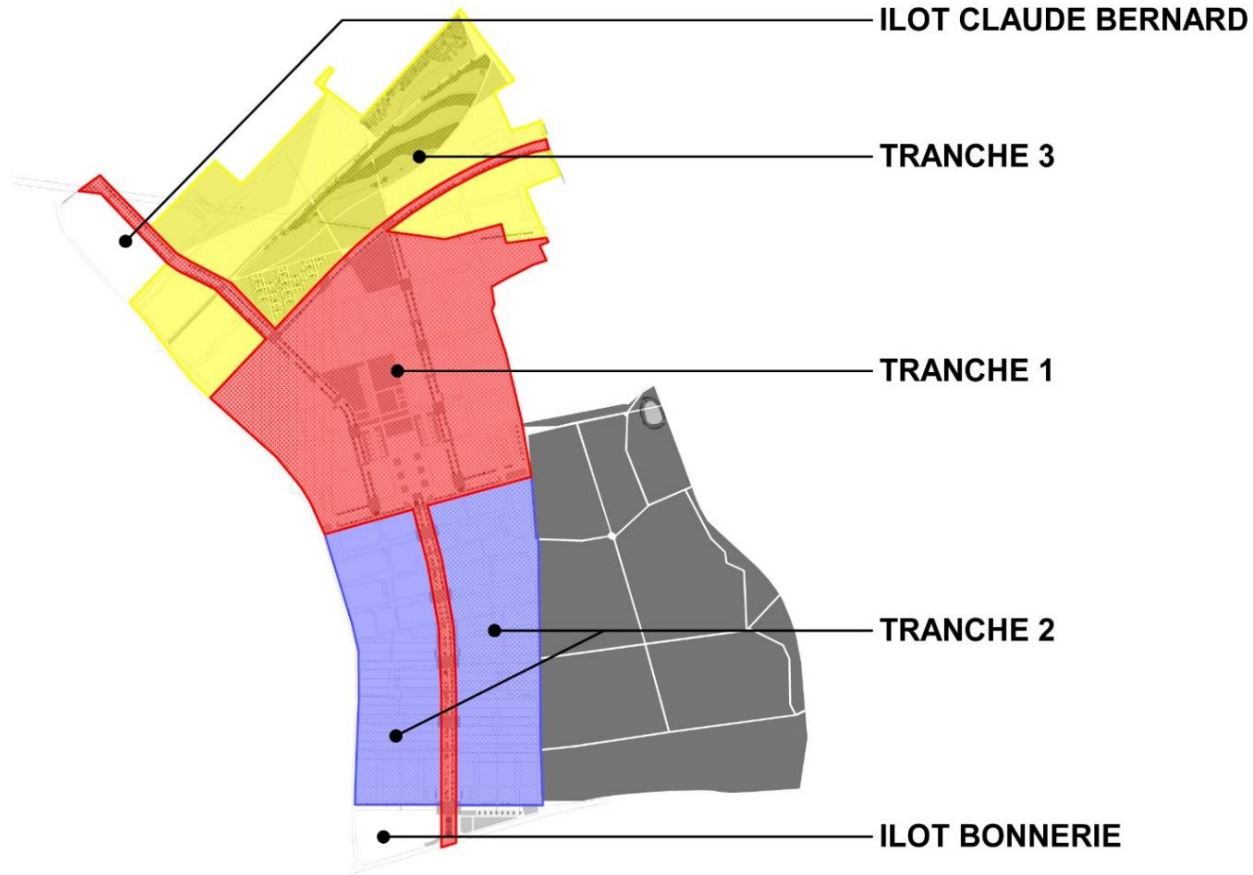
- 2013 :
 - Acquisition des terrains (23 ha) par préemption
- 2013-2016 :
 - Analyse des thématiques techniques, administratives et juridiques de l'opération
 - Réalisation de l'AVP
 - Constitution et instruction du Permis d'Aménager
 - Modification du Plan Local d'Urbanisme
 - Rédaction et lancement du marché de travaux
- 2016-2019 :
 - Réalisation de l'ensemble des travaux primaires VRD des voies principales (*dont les ouvrages de gestion liés aux eaux pluviales*)
 - *Le coût des travaux de VRD pris en charge en régie s'élève à 3,4 M*
 - Lancement des appels à projets et sélection des opérateurs/architectes/BET pour les macrolots de la Tranche 1 de construction
 - Délivrance de l'ensemble des permis de construire relatifs à la Tranche 1 (*environ 350 logements*)

Les chiffres clés

Le programme comprend :

- 55 000 m² de surface de plancher affectés aux logements, soit 600 logements dont 25% de logements sociaux, 30% de logements maîtrisés et 45% en accession libre. Cette répartition présente une typologie des logements mixtes avec 40% de logements collectifs et intermédiaires et 60% de logements individuels,
- 1300 m² pour une place sur laquelle est implantée une maison de quartier de 270 m² de surface de plancher,
- 1200 m² de surface de plancher destinés aux activités professionnelles qui seront situés prioritairement en rez-de-chaussée.
- 1500 m² de squares,
- 8000 m² de jardins familiaux équipés (petit cabanon, clôture et récupérateur d'eau de pluie...),
- 4350 m² d'un parc,
- Une coulée verte intégrant le bassin de rétention de l'opération,
- Des abris vélos sécurisés à proximité des arrêts de bus.

Plan de phasage et plan global de l'opération



Le programme : un habitat pour tous

Un programme de 600 logements

Un programme d'habitat diversifié dans ses formes urbaines, ses typologies afin de répondre aux besoins de chacun et permettre le parcours résidentiel au sein du quartier.

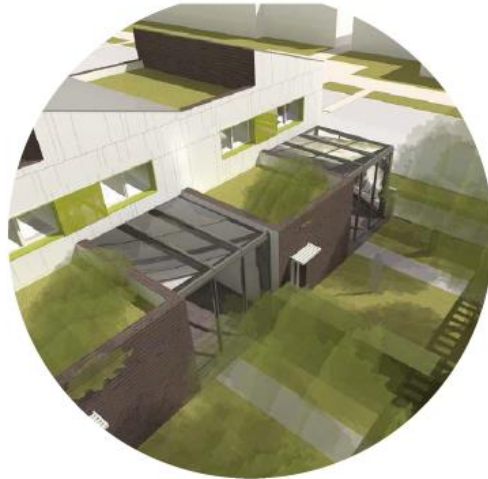
• Statuts d'occupation

- 30% de logements à prix maîtrisés
- 45 % en accession libre
- 25% de logements sociaux

• Typologies bâties

- 60% de logements individuels
- 40% de logements collectifs (et intermédiaires)

Une architecture contemporaine et novatrice



- Parcelles individuelles
- Maisons de ville
- Logements intermédiaires
- Logements collectifs



Les Passiflores (Maison jumelées)

Promoteur : Touraine Logement
Architecte : Bertrand Penneron
20 logements dont 6 en accession maîtrisée et 14 en accession PSLA
Typologie : 4 T3 et 16 T4
Début travaux : Novembre 2018
Date prévisionnelle de livraison : 2ème semestre 2019 / début 2020



« LA CANOPÉE »

Lot B1 (Maisons individuelles)

Promoteur : Realites
Architecte : Mille Architectes
24 logements dont 10 sociaux, 7 en accession libre et 7 en accession maîtrisée
Typologie : 15 T4 et 9 T5
Début travaux : Novembre 2018
Date prévisionnelle de livraison : À partir d'avril 2020



« LA CANOPÉE »

Lot B2 (Maisons de ville)

Promoteur : Realites
Architecte : Ivars et Ballet
19 logements dont 16 en accession libre et 3 en accession maîtrisée
Typologie : 17 T3 et 2 T4
Début travaux : Novembre 2018
Date prévisionnelle de livraison : À partir d'avril 2020



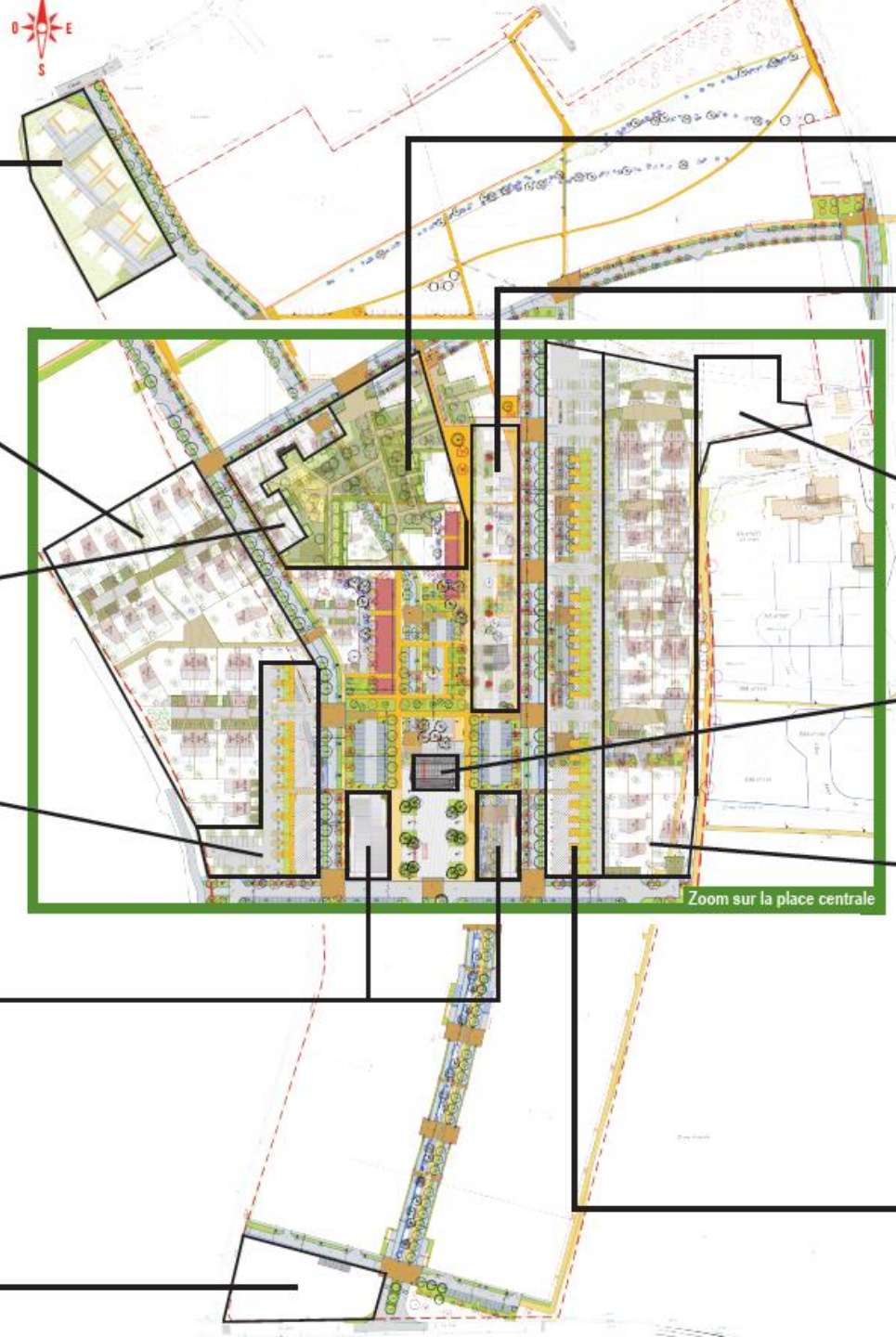
Lot A3 / A4 (Appartements)

Promoteur : Linkcity
Architecte : AUA Chemetov - Ronald Sino - Pierre Bourlois
44 logements sociaux avec des locaux d'activité et / ou commerces en RdC
Typologie : 2 T1, 20 T2, 10 T3, 8 T4 et 4 T5
Début travaux : Juin 2019
Date prévisionnelle de livraison : 2ème semestre 2020



Îlot Bonnerie (Appartements)

Promoteur : Touraine Logement
Architecte : Mûrnerie (Parent - Rachdi)
53 logements sociaux
Typologie : 23 T1 Bis, 22 T2 et 8 T3
Début travaux : 2020
Date prévisionnelle de livraison : 2021



Lot A2 (Appartements)

Promoteur : Linkcity, Crédit Agricole Immobilier
Architecte : Ronald Sino - AUA Chemetov - Pierre Bourlois
121 logements dont 44 en résidences seniors, 62 en accession libre et 15 en accession maîtrisée
Typologie : 61 T2, 57 T3 et 3 T4
Début travaux : Septembre 2019
Date prévisionnelle de livraison : 2021



« ENVERTURE »

Lot A1 (Logements)

Promoteur : Logis Coeur de France, Valloire Habitat
Architecte : AUA Chemetov - Ronald Sino - Pierre Bourlois
44 logements en accession PSLA
Typologie : 16 T2, 16 T3 et 12 T4
Début travaux : 3ème trimestre 2019
Date prévisionnelle de livraison : 1er trimestre 2021



Lot C1 (Habitat participatif localité)

Promoteur : CDC Habitat
Architecte : RVL
10 logements
Début travaux : Fin 2019 / début 2020
Date prévisionnelle de livraison : 2021



Maison de quartier

Lot C2 (Maisons individuelles)

Promoteur : Realites
Architecte : Mille Architectes
26 logements en accession libre
Typologie : 22 T4 et 4 T5
Début travaux : Fin 2019 / début 2020
Date prévisionnelle de livraison : 1er trimestre 2021



« LA CANOPÉE »

Lot C3 (Maisons de ville)

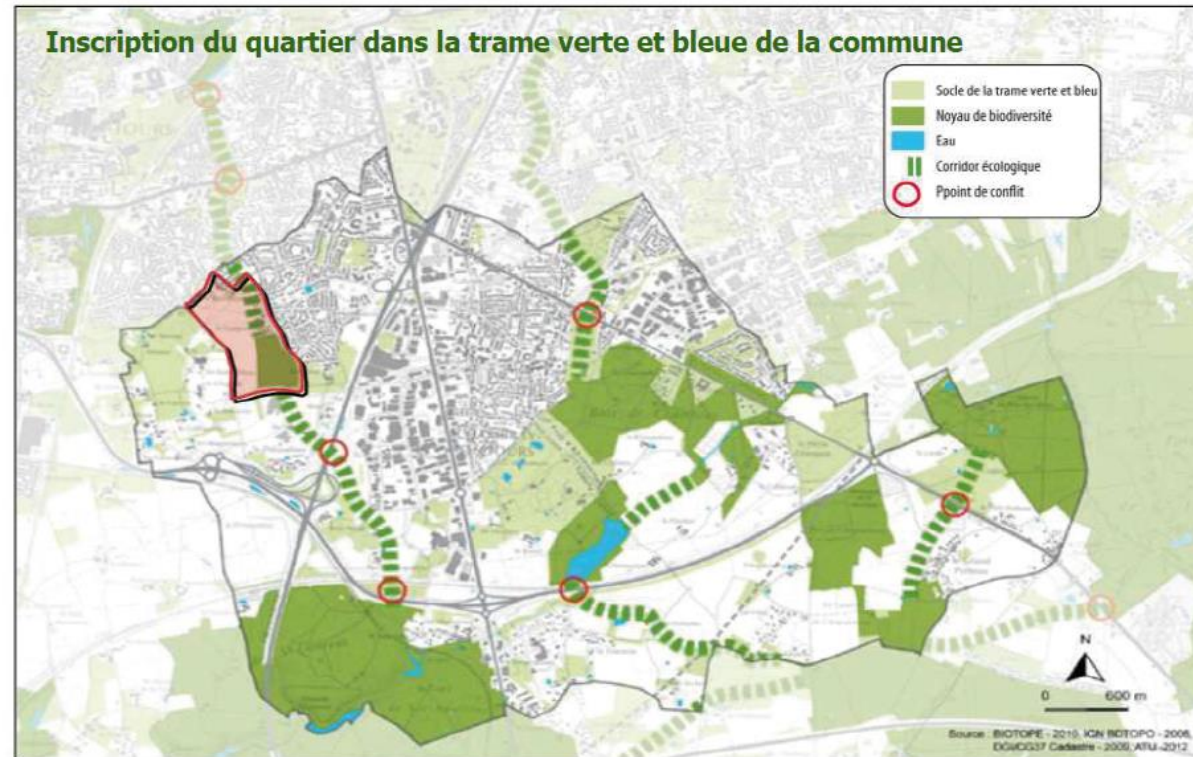
Promoteur : CDC Habitat
Architectes : Ivars et Ballet
25 logements dont 8 sociaux et 17 en accession PSLA
Typologie : 25 T5
Début travaux : Avril / Mai 2019
Date prévisionnelle de livraison : 2ème semestre 2020



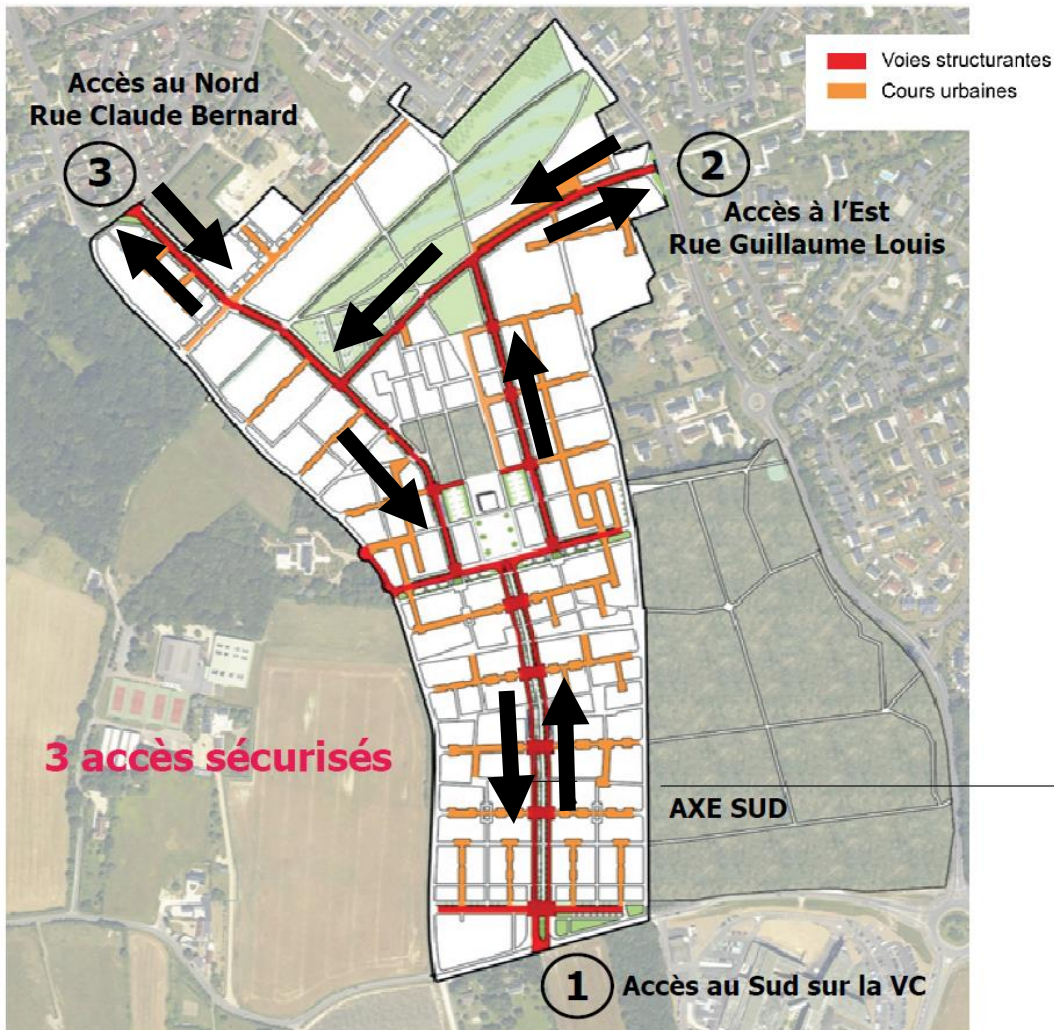
Le programme : un quartier respectueux de l'environnement

■ Préservation et développement de la biodiversité

- 50 % d'espaces verts
- Bois de la Guignardière
- Alignements d'arbres et bandes plantées en accompagnement des axes de circulation
- Palette végétale pour l'ensemble du quartier
- Zéro produit phytosanitaire, gestion différenciée

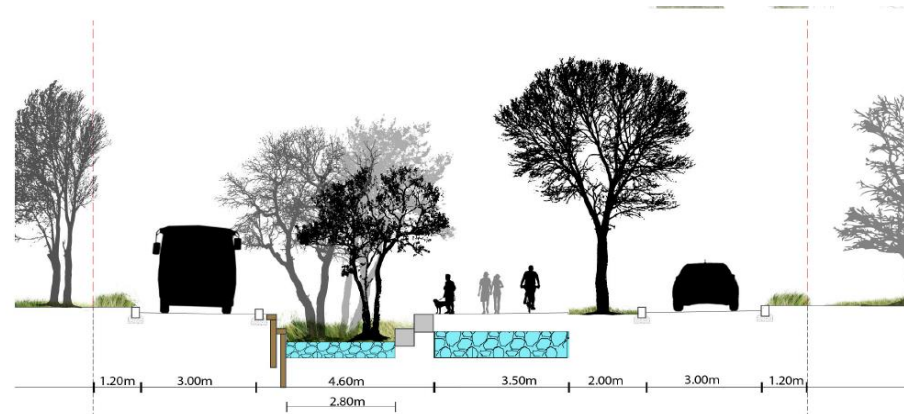


Le programme : priorité aux modes de déplacements alternatifs



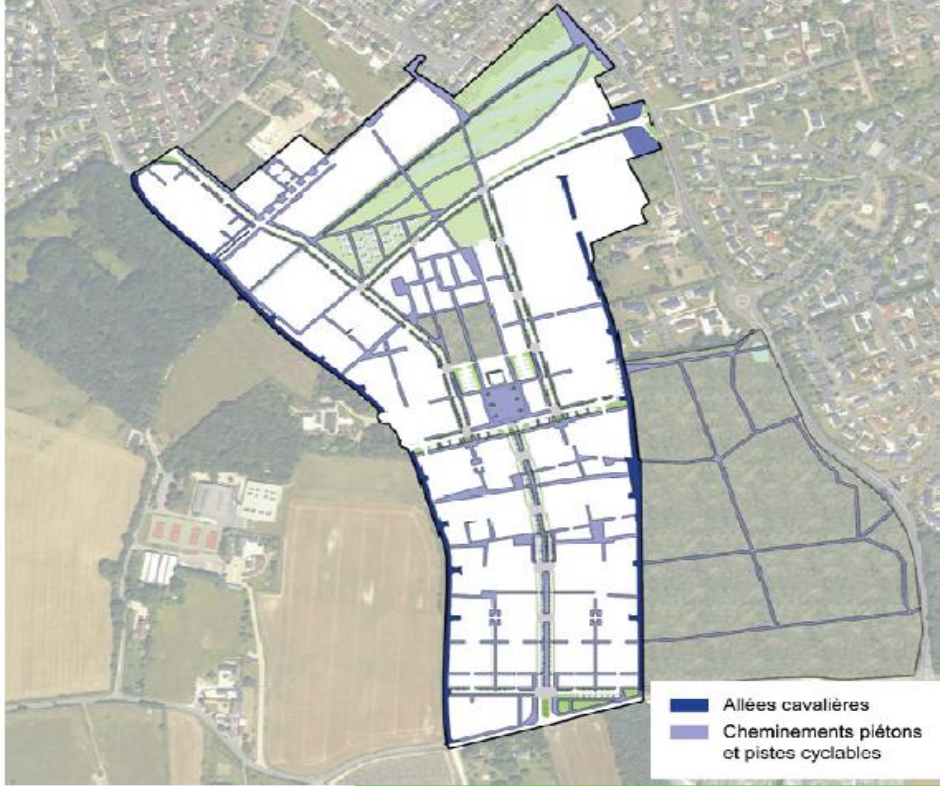
Circulation hiérarchisée et apaisée

- **Voies structurantes** qui assurent l'accessibilité principale du quartier
- **Voies secondaires** appelées « cours urbaines » qui desservent les logements
- Vitesse de circulation réduite (zone 30 et zone de rencontre)



Maillage dense de liaisons douces

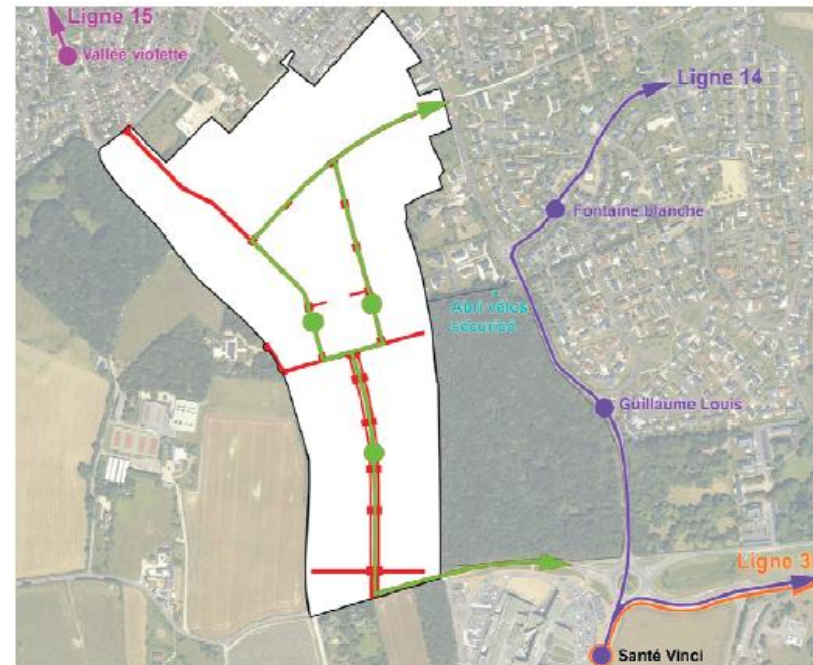
- Allées piétonnes requalifiées au sein du bois de la Guignardière
- Allées cavalières en bordure du quartier
- Allées vertes structurantes le long des principales voies de circulation
- Sentiers/venelles à l'intérieur des secteurs résidentiels



Le programme : priorité aux modes de déplacements alternatifs

Desserte en transports en commun

- Dimensionnement des voiries pour permettre à terme le passage du bus
- Emplacements prévus pour les arrêts de bus
- Accessibilité piétonne et cyclable facilitée jusqu'aux arrêts de bus proche du quartier (en attendant la desserte ultérieure au coeur du quartier)



L'axe Sud

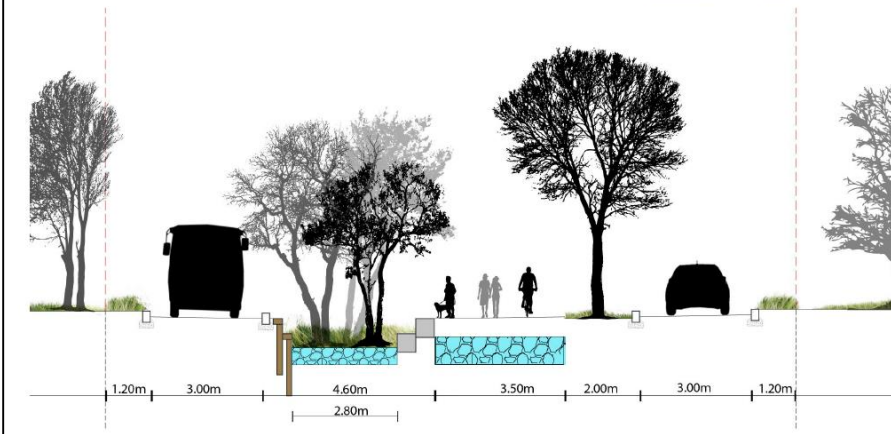
Les VRD : focus sur les voies structurantes

Une perspective sur le coeur du quartier



L'axe Sud

Cheminement doux en position centrale
Emprise de 18,50 mètres



Les VRD : focus sur les voies structurantes

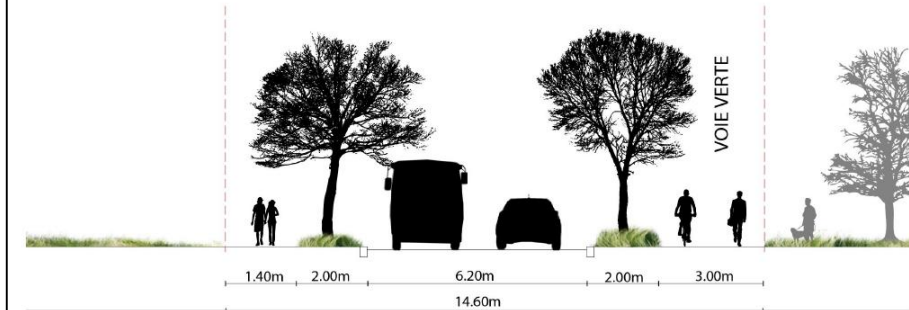
L'axe Nord

L'entrée depuis Joué-lès-Tours



L'axe Nord

Cheminement doux en position latérale Est
Emprise de 14,60 mètres



L'axe Nord

Le carrefour d'entrée



Les VRD : focus sur les voies structurantes

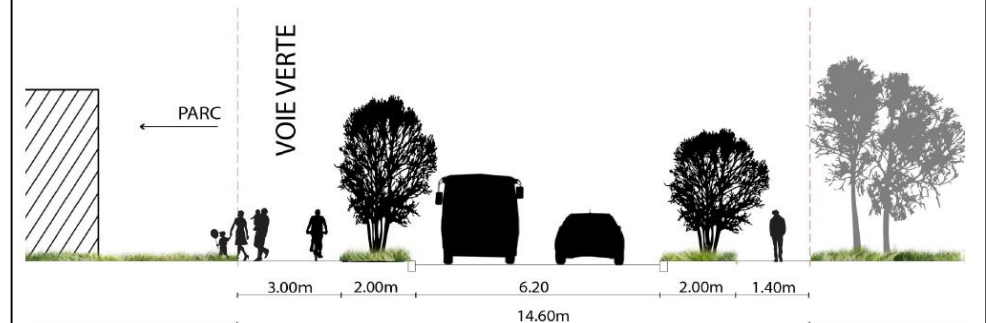
L'axe Est

Le prolongement du Chemin Blanc



L'axe Est

Cheminement doux en position latérale Nord
Emprise de 14,60 mètres



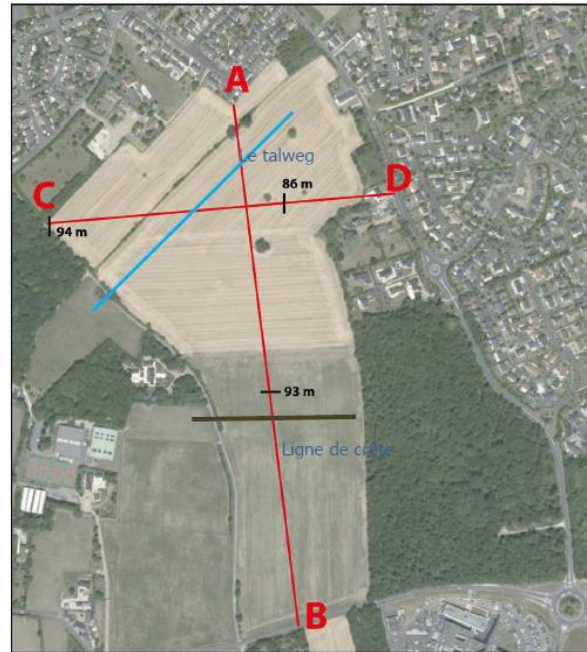
La gestion des eaux pluviales

Le projet d'écoquartier se localise sur 2 bassins versants. Le projet a une surface apparente totale de plus de 20 hectares. Il se trouve de part et d'autre de la ligne de séparation des eaux des bassins versants de l'Indre et du Cher. Seule la partie du projet située sur le bassin versant de l'Indre rejette ses eaux directement dans le milieu naturel (ruisseau Saint-Laurent).



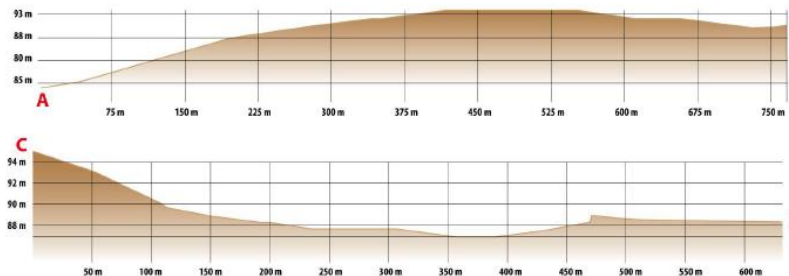
Bassin versant nord dans le bassin versant du Cher
Dossier de déclaration n°1

Bassin versant sud dans le bassin versant de l'Indre
Dossier de déclaration n°2



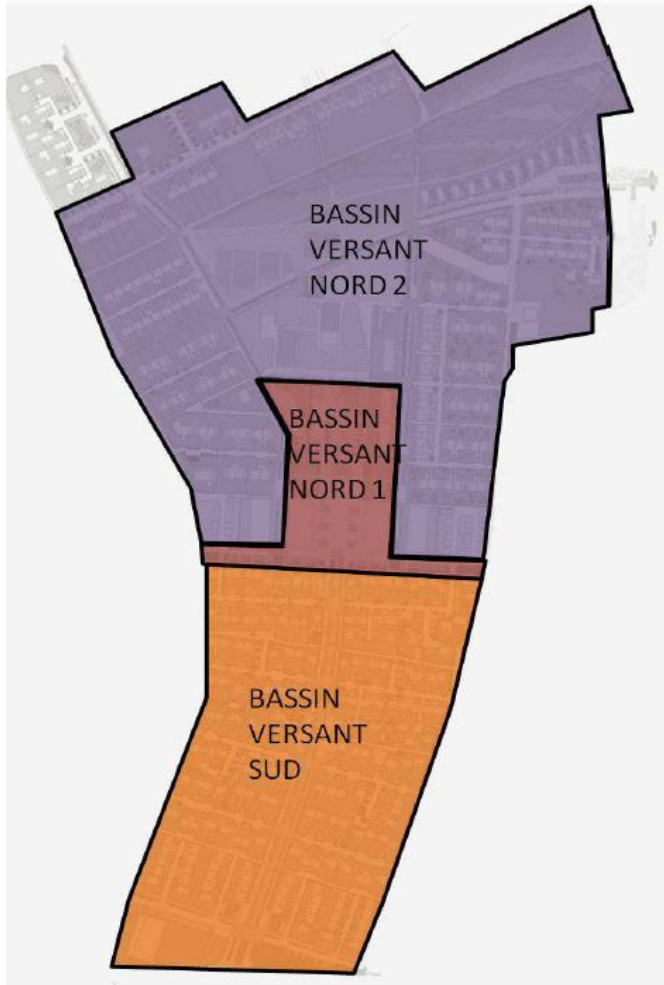
Au regard de cette topographie, on peut considérer que le site intercepte les ruissellements en provenance de la zone rurale située à l'ouest du périmètre, au nord du gymnase. Les ruissellements de cette zone amont s'écoulent dans le fossé traversant le site d'ouest en est. Il s'agit d'écoulements résiduels. Le projet ne prévoit pas de modifier le fonctionnement hydraulique de l'ensemble et ne devrait donc pas perturber ces écoulements amont.

Conformément au SDAGE, pour les opérations d'ensemble, il est requis d'identifier le point bas du terrain et de le réserver pour y intégrer un ouvrage de type « espace vert inondable ». Les dispositifs de type bassin végétalisé sont à privilégier. Cet enjeu est d'autant plus important sur la Guignardière que des secteurs situés en aval sont concernés par une problématique d'assainissement pluvial.



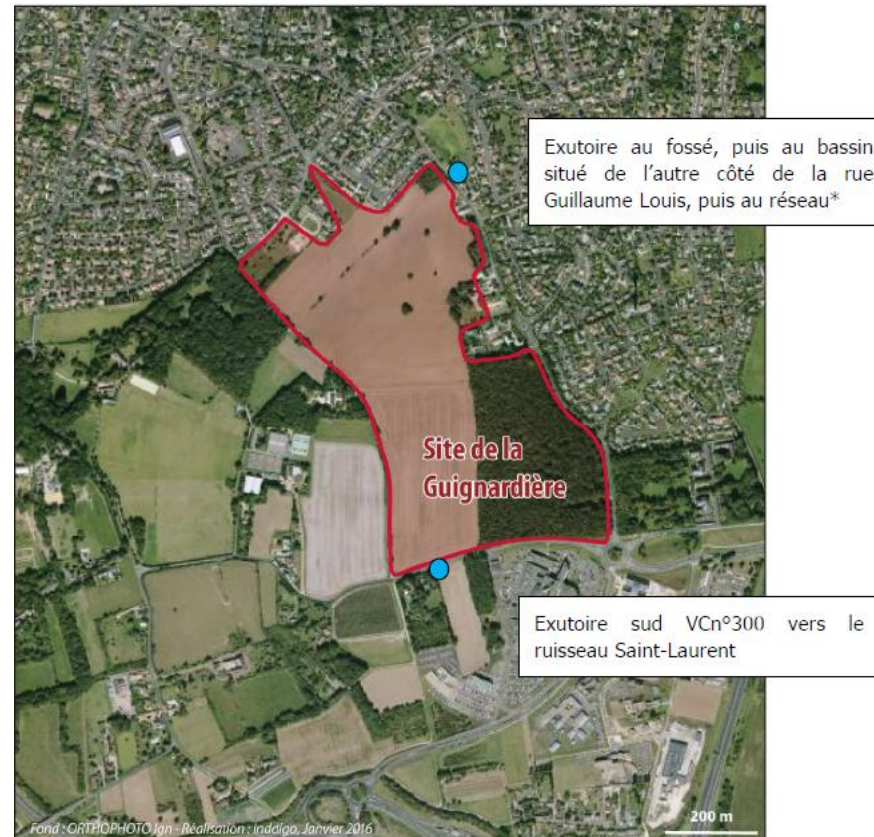
La gestion des eaux pluviales

Le découpage du projet en bassins versants



Le projet se situe sur une ligne de partage des eaux. Le projet s'appuie sur cette particularité pour orienter son futur fonctionnement hydraulique. Il y aura deux exutoires principaux :

- o Le secteur au nord de la ligne de partage des eaux est inscrit dans le bassin du Cher. Son exutoire unique est le réseau public rue Guillaume Louis. Les eaux rejetées s'écoulent d'abord vers le bassin de rétention de la Fontaine Blanche à l'est de la rue Guillaume Louis pour ensuite rejoindre le réseau public. Le débit de fuite s'applique à l'exutoire du bassin de la Guignardière.
- o Le secteur au sud de la ligne de partage des eaux est inscrit dans le bassin de l'Indre. Son exutoire unique est le milieu naturel au sud de la VC n°300. Les eaux se déversent dans un fossé existant.

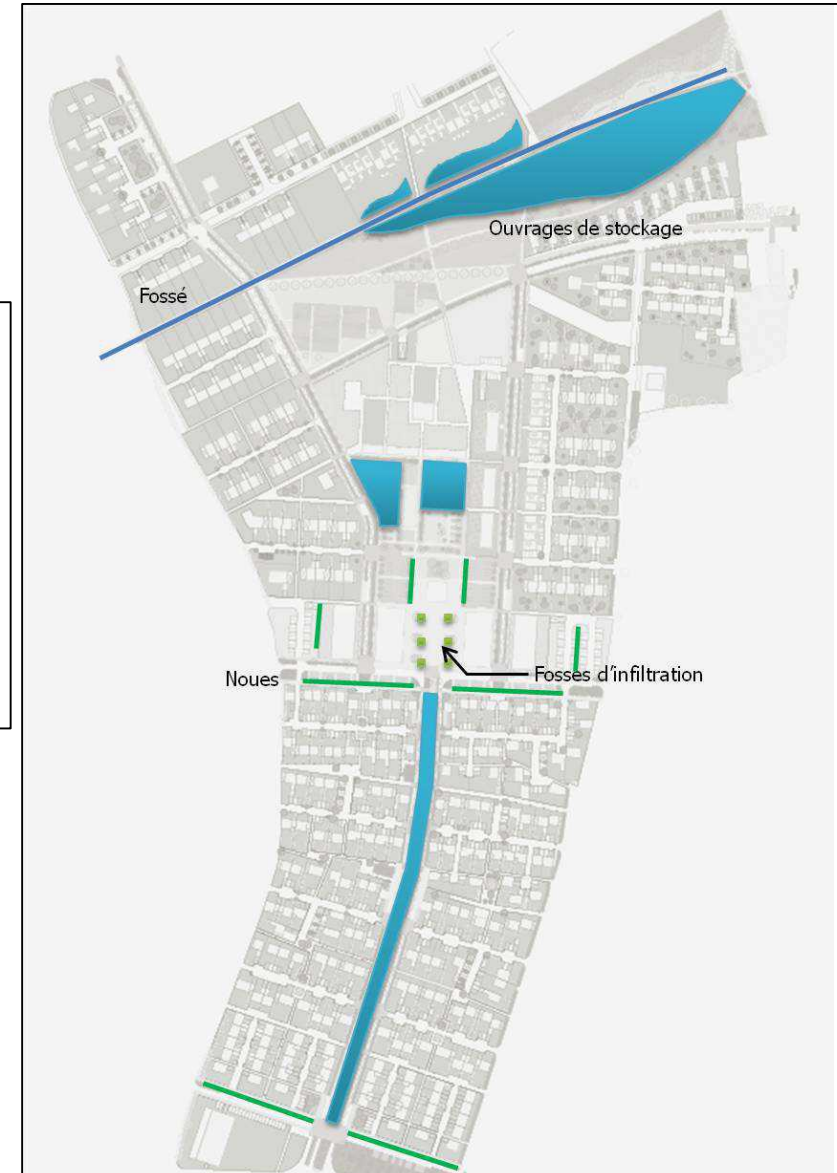


La gestion des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales sera gérée principalement sur les espaces publics du quartier.

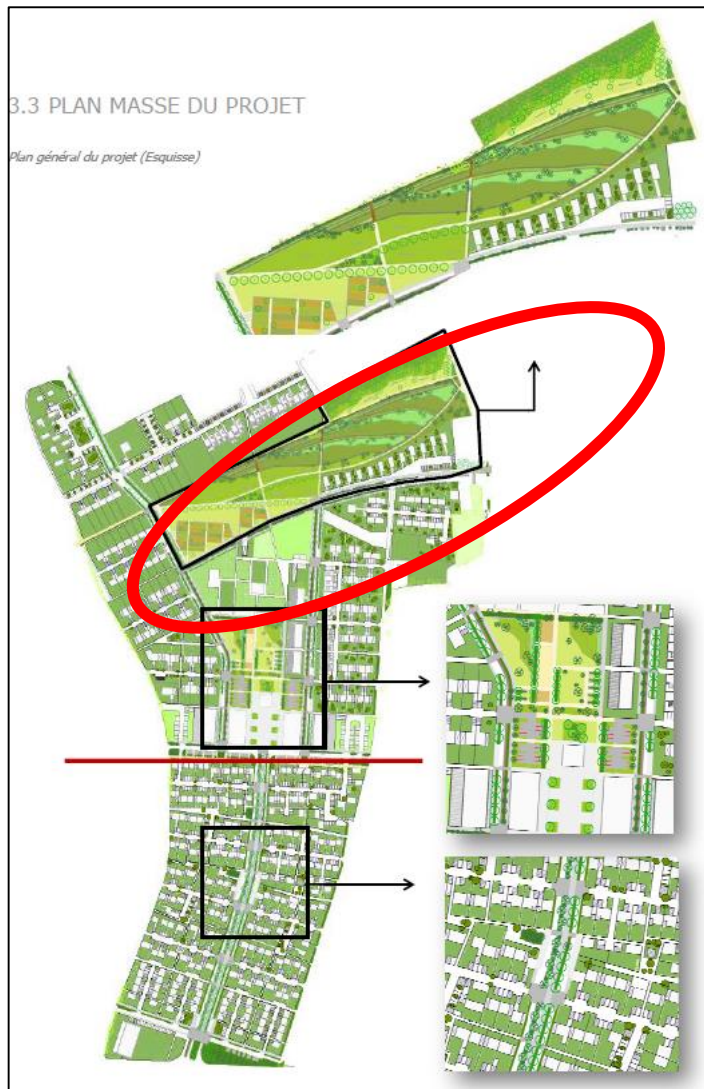
On distingue trois ouvrages magistraux ou ensemble d'ouvrages à l'échelle du périmètre de l'opération :

- Au nord, sont proposés trois bassins paysagers en terrasse. Ces trois bassins sont adossés au fossé existant au point bas du site, et ne viennent pas en perturber l'écoulement.
- Au centre du quartier, sont proposés deux bassins, situés derrière la maison de quartier, ainsi que d'autres ouvrages plus petits destinés à renforcer le paysagement des espaces publics de la polarité principale du futur quartier.
- Au sud, l'ouvrage double, constitué d'une buse enterrée et d'une noue. Ces deux ouvrages forment un seul et même volume de stockage. Il récupère l'ensemble des eaux pluviales de la partie sud du projet.

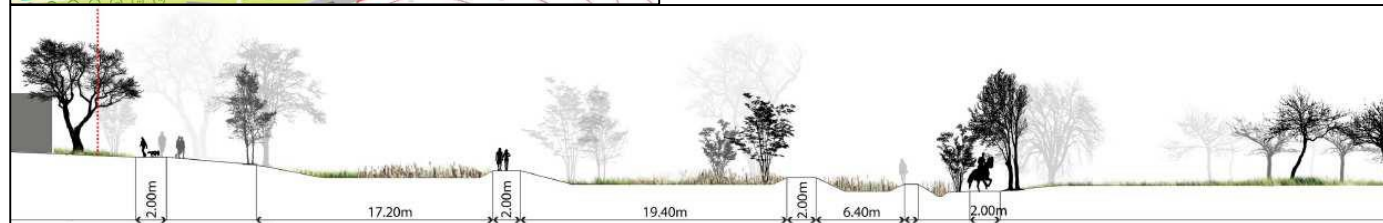


La gestion des eaux pluviales : *exemple* - le parc du vallon

Le Parc du Vallon met en valeur un paysage marqué par la présence de bassins plantés nécessaires à la gestion des eaux pluviales, de jardins partagés et de mobiliers bien intégré.



L'ambiance paysagère du parc du vallon



Principes d'aménagement des liaisons douces



Photographies du site



Photographies du site



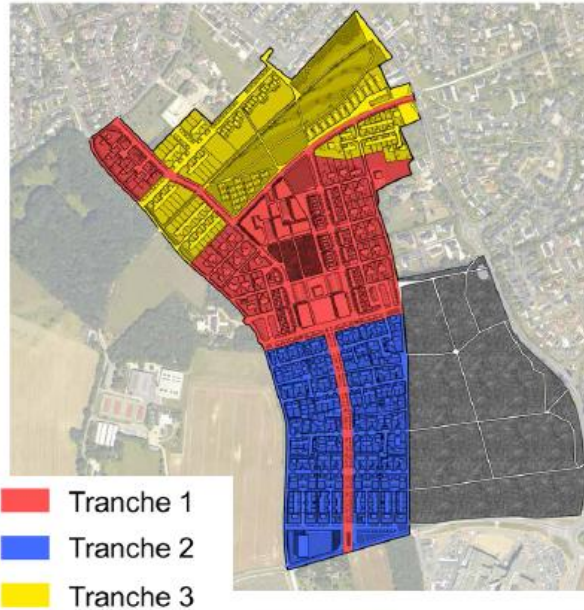
Le planning de l'opération

Montage opérationnel

La commune de Chambray-lès-Tours est propriétaire des terrains.

Elle a opté pour le montage opérationnel suivant :

- Un permis d'aménager, une étude d'impact
- Une cession des terrains à des aménageurs promoteurs par macrolots



2016 - 2017

Démarrage des travaux de viabilité des voiries primaires et de l'ensemble des espaces publics du quartier

2019

Construction de la maison de quartier

2019-2020

Construction du programme de la Tranche 1

2021 - 2023

Construction du programme de la Tranche 2

2023 - 2026

Construction du programme de la Tranche 3