

OUVRIR & QUALIFIER UN QUARTIER A FORT POTENTIEL

LA VIEILLE RABIÈRE / LES GÉMEAUX

DIAG 

NPNRU _ ÉTUDES URBAINES ET SOCIALES

Joué les Tours // JUILLET 2017
Cittanova _ URBANISME & Sinopia _ ARCHITECTURE + PAYSAGE

TOURS
MÉTROPOLE
VAL DE LOIRE

SOMMAIRE

0_ Éléments de cadrage

0.1 Les influences géographiques et urbaines	6
0.2 Le contrat de ville	7
0.3 L'environnement réglementaire	8

1_ Contexte et dynamiques

1.1 Genèse du quartier	12
1.2 Un environnement attractif, les leviers en place	16
1.3 Des dynamiques urbaines porteuses en termes d'image	18
1.4 Un découpage foncier ne correspondant pas aux usages	20
1.5 État des lieux du logement social de la métropole	21

2_ Un quartier à fort potentiel humain et paysagé pénalisé par son image et son enclavement

2.1 Le quartier en 3 images	24
2.2 Une offre commerciale de proximité adaptée aux besoins mais un déficit d'image	26
2.3 Des équipements scolaires et sociaux de proximité mais une véritable carence en équipements sportifs	28
2.4 Un quartier bien desservi mais fermé sur lui-même	32
2.5 La qualification écologique	36
2.6 Un parc de logement en attente d'intervention	40
2.6 Un parc de logement en attente d'intervention	41
2.7 La démarche participative	49

3_ Des enjeux prioritaires d'ouverture, d'image, de qualification de la qualité de vie

3.1 Des facteurs d'isolement	54
3.2 Les enjeux humains	56
3.3 Les enjeux urbains et sociaux	58

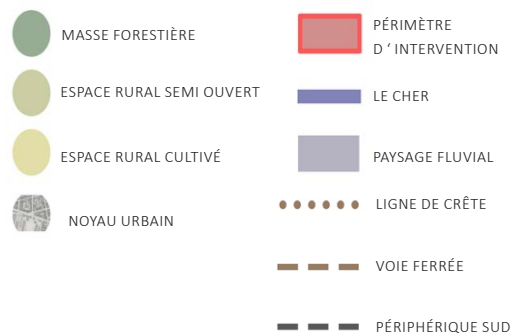
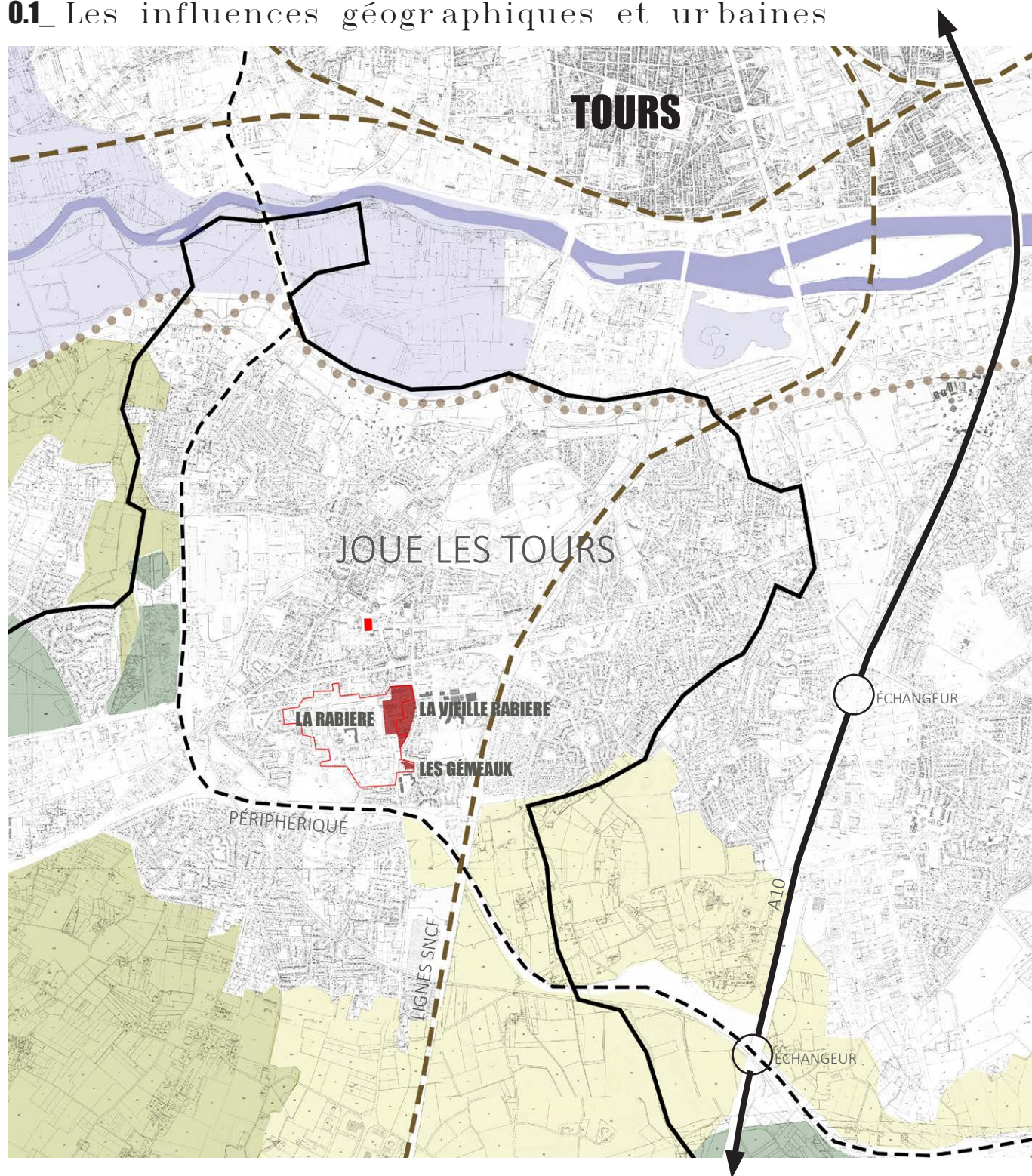


La RABIERE EN DEUX MOTS

- _ Quartier achevé en 1964, dans le cadre d'une ZUP de 1958 à 78.
- _ 35 hectares
- _ 70 logements par hectare
- _ 5850 Habitants
- _ 9 000 euros de revenu médian

0. ELEMENTS DE CADRAGE

0.1_ Les influences géographiques et urbaines



Appréhender les dynamiques du quartier c'est considérer l'armature urbaine à différentes échelles:

_ L'attractivité de Tours dont l'aire d'influence ne cesse de s'étendre : la population atteint aujourd'hui le demi- million d'habitants répartis sur plus de la moitié du territoire géographique d'Indre-et-Loire.

_ La ville de Joué les Tours avec 37 703 habitants en 2013, seconde commune du département bénéficiant de d'équipements communautaires

_ Le quartier social de la Rabière qui rassemble 15% de la population jocondienne avec son histoire, son identité et ses mutations

_ La Vieille Rabière, quartier social historique et parti intégrante de la Rabière jusqu'au «dérochage» lié aux précédents PRU

_ Le très haut niveau d'accessibilité de la Rabière situé à la fois à proximité de l'A10, du périphérique sud de Tours et de la nouvelle ligne de tramway.

0.2_ Le contrat de ville 2015-2020 / Le protocole



LE CONTRAT DE VILLE

Le nouveau contrat de ville 2015- 2020 de l'agglomération Tourangelle concerne 15 quartiers dont 10 prioritaires, parmi ceux-ci, 4 sont élus au protocole de préfiguration des projets de renouvellement urbain; Sanitas, d'intérêt national, à Tours, La Rabaterie à St Pierre des corps, Maryse Bastié à Tours et enfin le quartier de la Rabière à Joué-lès-Tours. La Rabière est un quartier d'intérêt régional, son périmètre d'intervention est réduit aux îlots d'habitat collectif de l'ancienne ZUP (sont ainsi exclus les espaces en copropriété et déjà en renouvellement urbain, les quartiers pavillonnaires et les équipements scolaires, culturels et sportifs)

Le nouveau contrat de ville à vocation à amplifier les actions du précédent contrat(2000-2006), du grand projet de ville (2001-2003, du Programme local de rénovation urbaine (2004-2014) et le contrat urbain de cohésion sociale (2007-2014). Il présente le territoire et les enjeux locaux, il pose les orientations stratégiques du contrat à travers des axes prioritaires et sera complété par des annexes qui déclineront chaque orientation en fiche opérationnelle. Des conventions d'application, comme le protocole de préfiguration des projets de renouvellement urbain de l'agglomération tourangelle (NPRU) viennent également approfondir les enjeux présentés.

Pilier 1. Cohésion sociale

_Renforcer la qualité du lien social dans les quartiers prioritaires et dans l'articulation quartier/ hors quartier

_Favoriser le développement scolaire et éducatif pour la réussite de chacun

_Favoriser la prévention et l'accès à la santé dans les quartiers prioritaires

Pilier 2. Cadre de vie et renouvellement urbain

_Définir une stratégie de renouvellement urbain et de promotion de la ville durable

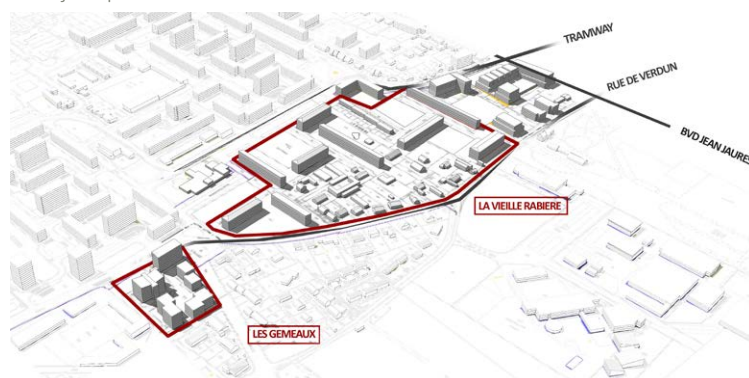
_Approfondir les stratégies de peuplement et les ancrer dans le fonctionnement des quartiers prioritaires

Pilier 3. Développement économique et emploi

_Réduire l'écart de chômage global pour l'ensemble des actifs

_Mobiliser l'économie locale au profit des habitants des quartiers prioritaires

Pilier 4. Promotion des valeurs de la République et citoyenneté



Périmètres d'intervention PRIR

L'étude urbaine vise ainsi à poursuivre la transformation engagée depuis le début des années 2000, en atténuant le contraste important entre les secteurs impactés dans le cadre du PRU et ceux non traités.

PROTOCOLE DE PREFIGURATION DES PROJETS DE RENOUVELLEMENT URBAIN DE L'AGGLOMÉRATION TOURANGELLE

L'ambition pour le quartier à 10-15 ans

Les premiers objectifs opérationnels que les partenaires souhaitent donner au NPNRU visent à poursuivre la transformation engagée depuis le début des années 2000 dans le cadre du GPV et du PRU, en lien avec la stratégie de redéploiement du centre-ville de Joué-lès-Tours, dans le cadre du projet d'aménagement de l'îlot Gratias. Si l'îlot Gratias participe largement à l'ouverture du quartier prioritaire dans l'axe de la rue Rotière et de la nouvelle ligne de tramway, en revanche un contraste important oppose la partie sud de ce nouvel îlot au secteur dit de la Vieille Rabière qui lui fait face, non traité dans le cadre du PRU. Plus ancien secteur d'habitat social du quartier prioritaire, la Vieille Rabière est également en décalage avec les îlots d'habitat social voisins, restructurés et réhabilités dans le cadre du PRU et desservis par le tramway. Les enjeux de désenclavement et de revalorisation du secteur de la Vieille Rabière et les faibles possibilités d'adapter des logements sociaux existants plaident pour une opération de restructuration urbaine combinant des interventions sur les espaces bâtis et non bâtis. Les hypothèses de démolitions et de reconstructions potentielles sur ce secteur concernent tout d'abord le bâtiment situé au nord de la rue du Colonel Picot (36 logements). Par son orientation, sa volumétrie, la présence d'une bande de garages en déshérence à l'entrée du quartier, cet ensemble symbolise l'opposition entre le quartier dit de la « Vieille » Rabière, et la modernité de la ville en reconstruction sur l'îlot Gratias et le tramway. La démolition de ce bâtiment permettrait la création de perméabilités entre ces deux espaces, une meilleure liaison entre la Rabière et le cœur de la ville. Le parc de la Rabière a fait l'objet de plusieurs opérations destinées à en faire un pôle de services publics et d'animation majeur à l'échelle de la ville de Joué-lès-Tours toute entière. Assurée par une voie « en baïonnette », coincée entre 2 barres d'habitat social, la rue Picot présente des caractéristiques de voie de desserte qui ne correspondent pas à sa vocation d'entrée nord-est du quartier et prive le quartier de perspective visuelle vers la rue de Verdun et le parc de la Rabière. La démolition du bâtiment situé 23-25 rue de Verdun (32 logements) permettrait de créer une véritable transparence entre le quartier prioritaire et les nombreux services publics installés à l'est (médiathèque, collège et lycée professionnel de la Rabière, équipements sportifs, parc urbain, etc.).

Ouvrir et valoriser les espaces résidentiels à l'est du quartier

Le désenclavement du secteur de la Vieille Rabière, non traité dans le cadre du PRU, suppose de créer de nouveaux espaces de transition vers les îlots voisins (îlot Gratias au nord, parc urbain de la Rabière et pôle d'équipements publics à l'est) et de compléter le maillage des liaisons perpendiculaires à la rue de Verdun, axe de circulation intercommunal nord-sud desservant le quartier, voire d'intervenir sur une partie du parc bâti existant social au nord et privé au sud. Le désenclavement de la partie sud pourrait nécessiter de mettre en place une politique d'acquisition foncière sur les franges pavillonnaires du quartier. La reconversion des groupes de garages en cœur d'îlot contribuerait également au désenclavement des espaces résidentiels paysagers des immeubles collectifs d'habitat social. Afin de préserver l'identité végétale du secteur qui constitue un élément de transition avec le parc urbain et les boisements situés à l'est de la rue de Verdun, une attention particulière devra être accordée à la faible minéralisation des aménagements futurs ainsi qu'à la préservation des arbres existants.

Poursuivre la réhabilitation et l'adaptation du parc social

Cette orientation concerne principalement le patrimoine de Val Touraine Habitat sur le secteur de la Vieille Rabière et celui de Logi-Ouest à l'extrémité sud-est du quartier. L'amélioration des performances énergétiques demeure un enjeu pour une part importante du parc de logements du quartier, peu d'opérations d'isolation extérieure ayant été réalisées jusqu'à présent, en raison de la présence de façades en pierre de taille.

L'amélioration du réseau de chaleur du quartier constitue une autre piste pour réduire les émissions de gaz à effet de serre et le coût de l'énergie distribuée aux habitants. La ville conduit actuellement une réflexion avec Dalkia en vue d'alimenter le réseau en énergie renouvelable (projet de chaufferie biomasse).

Accompagner l'amélioration du parc privé

À l'instar de la Rabaterie, le quartier de la Rabière compte une part importante de logements en copropriété qui contribue à la diversité sociale et dont l'état technique et la situation locative ne semblent pas préoccupantes (en l'état des données disponibles). Une réflexion plus approfondie mériterait toutefois d'être engagée afin d'anticiper une dégradation future de leur situation financière et sociale compte-tenu du vieillissement de leurs occupants (âge moyen : 54 ans).

Soutenir les deux centres commerciaux de proximité

Si dans le cadre du PRU, le centre commercial de la rue Rotière a bénéficié d'une amélioration complète de ses locaux et des espaces publics situés en façade (desservis par le tramway), sa situation demeure fragile compte-tenu du faible pouvoir d'achat d'une partie de sa clientèle issue du quartier et de la spécialisation des enseignes. Le centre commercial Lavoisier, non réhabilité pendant le PRU, dispose d'une localisation favorable, ouverte sur l'extérieur (rue de la Douzillière), mais présente une offre commerciale réduite et des locaux relativement vétustes. La situation de ces deux pôles commerciaux pourrait aussi pâtir de l'implantation de nouveaux commerces sur l'îlot Gratias (comportant actuellement des locaux commerçants vacants) ou sur la rive sud du Bd Jean Jaurès tout proche.

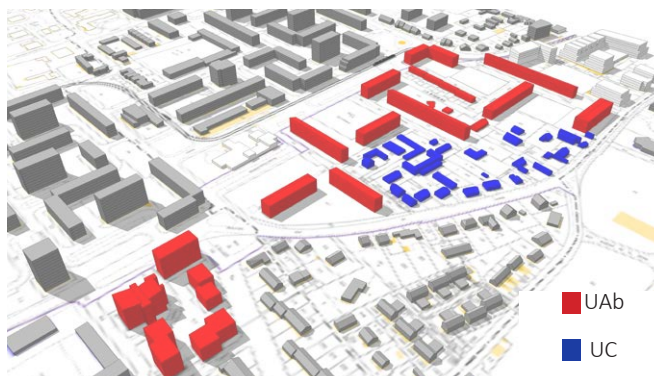
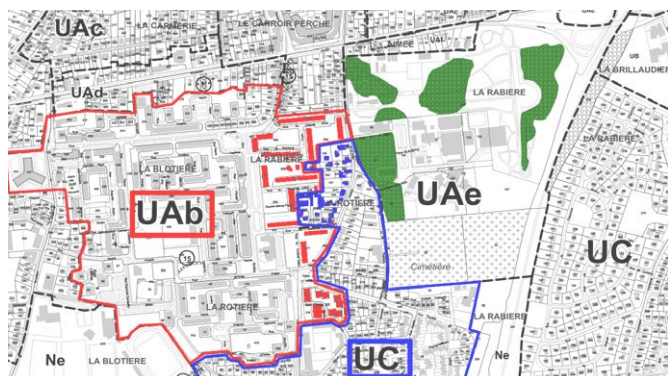
Diversifier les fonctions et l'habitat

Les possibilités de diversification sur le quartier sont inexistantes, faute d'espace libre vacant ou mutable. Seule la restructuration du parc de logements existant permettrait de poursuivre la diversification engagée lors du PRU (cf. secteur de la Vieille Rabière ci-avant). Contribuant à la diversité des statuts d'occupation et à la mobilité résidentielle des habitants, la vente du parc HLM est peu développée sur le quartier et ne rencontre pas un grand succès (un immeuble de Val Touraine Habitat mis en vente à la périphérie ouest du quartier dont seulement 2 logements ont été vendus). La restructuration éventuelle d'une partie du parc social de la Vieille Rabière (dont l'opportunité devra être démontrée dans le cadre de l'étude urbaine préalable inscrite dans le protocole) pourra constituer une opportunité pour introduire une offre alternative à celle proposée dans le quartier prioritaire et sur l'îlot Gratias, constituée exclusivement de logements collectifs.

Maintenir la qualité des espaces réaménagés par une GUP renforcée

Compte-tenu de l'importance des espaces traités dans le cadre du GPV et du PRU, même si le niveau d'entretien général des espaces livrés est jugé globalement satisfaisant, certains aménagements doivent être adaptés compte-tenu du déplacement des détournements d'usage, de nuisances ou d'attentes particulières des habitants, comme le montrent les déambulations inter-partenariales organisées une fois par mois sur le quartier dans le cadre de la GUP.

0.3_ L'environnement réglementaire



L'objectif global du PLU est de créer un centre ville à la taille d'une commune de près de 40 000 habitants. La zone Ua correspond au centre ville élargi aux quartiers s'articulant autour du boulevard Jean-Jaurès, elle a été découpée en des secteurs spécifiques afin de prendre en compte les différentes formes urbaines et les projets en cours. Le périmètre d'intervention se situe entre les zones UAb et UC du plan local d'urbanisme de la commune de Joué les Tours. La zone Uab (en rouge sur le plan de localisation) correspond aux grands ensembles et les terrains urbanisés dans le cadre de la ZAC Chantepie, celle Uc (Bleu) englobe un territoire au sud est à forte dominante pavillonnaire, il est à noter qu'un EBC (le parc de la Rabière en vert sur le plan) vient affleurer le secteur du projet urbain dans sa partie nord-est. Ce découpage vient, à l'échelle du quartier, séparer les logements collectifs de la zone UAb plus axé sur les grands ensembles, des maisons individuelles de la zone Uc majoritairement pavillonnaire. **La première a pour objectif de renforcer l'image urbaine du centre alors que la seconde veut surtout assurer le coté aéré de son périmètre.**

Zone UAb

L'implantation des constructions doit assurer une continuité visuelle et venir dans l'alignement des voiries. On observera un recul de 5 m par rapport au boulevard Jean Jaurès. Les extensions en façade peuvent être autorisées dans le cadre de rénovation ou de réhabilitation, l'implantation par rapport aux limites séparatives doit s'intégrer à l'ordonnancement de fait.

Pour une surface supérieure à 400m², l'emprise au sol ne doit pas dépasser 50% de la superficie terrain, pour une surface inférieure à 400m², celle-ci ne doit pas aller au-delà de 70%. La hauteur maximale est de R+4 (14m70), celle-ci ne concerne pas les équipements publics, la construction de comble au-delà de cette limite sur des bâtiments existants est autorisée.

Les règles de stationnement attribuent 1 place de parking par logement collectif, 2 pour une maison individuelle, les bureaux qui se situent à moins de 300m de la ligne de tramway devront réserver 1.5 places pour 100m² de SHON. Il n'y a pas de Coefficient d'Occupation des Sols pour la zone UAb.

Zone Uc

Elle est constituée de grands lotissements et de quartiers plus diffus, quelques opérations de collectifs s'y installent ponctuellement. L'objectif du plan local d'urbanisme est donc d'assurer le coté aéré du territoire, les typologies n'ont pas vocation à évoluer.

On observera ainsi un recul systématique de 5m par rapport à la voirie, l'emprise au sol ne devra pas dépasser 33% de la superficie des terrains supérieurs à 400m², 50% pour ceux plus petits, la hauteur maximale est de 6.50m et 2 places de stationnement devront être attribuées à chaque unité de logement.

CHIFFRES-CLÉS DU SCOT

40

communes

361.060

habitants en 2013

185.855

logements en 2013

5.360

logements vendus/an
entre 2007 et 2014

169.140

ménages en 2013

+ 1.570

logements/an
entre 1999 et 2013

223.120 €

prix moyen d'une maison

Le Schéma de COhérence Territoriale de l'agglomération Tourangelle a été approuvé le 27 septembre 2013, les 40 communes concernées ont ainsi, à travers ce document, adopté **un projet de territoire à l'horizon 2030 avec 30 000 habitants en plus.**

Ce texte s'articule autour de 5 grands piliers et de 5 grandes orientations; **La Nature, une valeur capitale - Faire la ville autrement - Atténuer la vulnérabilité - Changer la pratique de vulnérabilité - Une métropole active pour développer les emplois.**

LE PROGRAMME D'ACTIONS DU PLH 3 2018/23

La stratégie métropolitaine en matière d'habitat s'appuie sur un état des lieux des besoins et une analyse prospective. Cette stratégie se décline dans un programme de 9 actions thématiques regroupant 26 mesures, à partir de trois orientations principales :

- _ Conforter la vocation d'accueil résidentiel de la Métropole ;
- _ Faciliter les parcours résidentiels des habitants ;
- _ Faire du logement un vecteur de la qualité de vie.

Pour permettre d'atteindre les objectifs du PLH et, en particulier, le développement d'une offre de logements abordables et vertueux, les élus de la Métropole ont décidé de mobiliser 46 millions d'euros sur 6 ans, qui devraient contribuer à générer près d'un milliard d'investissement dans le BTP et concerner 10.000 emplois

Actions	Total sur 6 mois	Moyenne par an
CONFORTER LA VOCATION D'ACCUEIL RESIDENTIEL DE LA METROPOLE		
n°1 : Accueillir 21 000 habitants supplémentaires	210 000 €	35 000 €
n°2 : Mobiliser le foncier nécessaire à l'atteinte de l'ambition	3 050 000 €	505 000 €
n°3 : Développer le logement abordable	8 540 000 €	1 420 000 €
FACILITER LES PARCOURS RESIDENTIEL DES HABITANTS		
n°4 : Encourager les mobilités résidentielles	0 €	0 €
n°5 : Veiller à une répartition équilibrée du parc social et de ses occupants	10 320 000 €	1 720 000 €
n°6 : Favoriser l'accès et le maintien de populations aux besoins spécifiques	9 070 000 €	1 510 000 €
FAIRE DU LOGEMENT UN VECTEUR DE LA QUALITE DE VIE		
n°7 : Investir prioritairement le tissu urbain existant	5 610 000 €	935 000 €
n°8 : Offrir un cadre de vie désirable aux habitants	0 €	0 €
n°9 : Veiller à proposer des logements de qualité	9 000 000 €	1 500 000 €
POUR UNE GOUVERNANCE PARTAGEE DE L'ACTION PUBLIQUE		
n°10 : Renforcer les synergies entre acteurs	0 €	0 €
n°11 : Renforcer la connaissance territoriale	490 000 €	80 000 €
	46 290 000 €	7 705 000 €

Mesure 5.3 : Développer la mixité sociale dans les quartiers du contrat de ville

Objectifs opérationnels

- _ Diversifier l'offre de logements dans et à proximité des quartiers prioritaires
- _ Définir une politique d'attributions et de mutations spécifique aux quartiers prioritaires, au sein de la convention intercommunale d'attributions du logement social ;
- _ Organiser et accompagner le relogement des ménages prioritaires ;
- _ Mettre en place des mesures favorisant le maintien ou l'accès de populations non pauvres dans les quartiers prioritaires ;
- _ Adapter les procédures d'attributions HLM à la spécificité des quartiers prioritaires.

Quand ? 2018-2023

Où ? Dans et à proximité des dix quartiers prioritaires et des cinq territoires de veille du contrat de ville.

Comment ?

- _ Marketing territorial pour valoriser les quartiers prioritaires et leur l'environnement immédiat
- _ TVA à taux réduit pour l'accession à la propriété dans et à proximité des quartiers prioritaires
- _ Pré-commissions d'attributions HLM par quartier
- _ Soutien à la vacance volontaire, modulation des loyers HLM, exemption du supplément de loyer de solidarité, dérogation aux plafonds d'attribution HLM

Avec qui ?

- _ Pilote : Tours Métropole Val de Loire (Direction du Développement Urbain)
- _ Partenaires : Etat, ANRU, Bailleurs sociaux, Réservataires (communes, Action logement), associations

Avec quels moyens ?

- _ 120 000 € sur 6 ans pour soutenir la vacance volontaire

1. CONTEXTE ET DYNAMIQUES

1.1_ Genèse du quartier

DANS L'AGGLOMÉRATION TOURANGELLE (Source SCoT)

L'analyse historique de Tours révèle une urbanisation progressive depuis les vallées (Loire et Cher, Indre...) jusque les plateaux, à l'époque les inondations successives ont contraint le développement des bourgs vers les hauteurs plus protégées.

Aujourd'hui le terme de «village» est obsolète car les traces des anciens bourg sont effacés et les extensions urbaines se ressemblent, tant au niveau des entrées de ville, des vallées ou des plateaux, avec une approche normalisée. Il est donc difficile de faire une coupure franche entre le noyau urbain et les territoires ruraux. Néanmoins on peut catégoriser l'ensemble des villes et villages du SCoT tourangeaux en 2 familles; les villages de vallée et les villages de plateau, Joué lès Tours appartient à la deuxième.

Dans cette famille, le centre ancien, groupé et très réduit, est souvent modifié par un volume bâti contemporain, le paysage est caractérisé par d'importants boisements.

On observe ensuite des tendances de développement et une urbanisation le long des axes d'entrée d'agglomération. Aujourd'hui ces villes se sont profondément rapprochés du fait de l'étalement pavillonnaire et du développement de nombreux secteurs d'activités.

L'important défi est alors de prendre en compte les nombreuses qualités paysagères et les composantes naturelles de ces territoires à la limite des villes dans les projets urbains et les futures extensions.

Joué lès tours est une des 7 communes du coeur métropolitain, celui ci rassemble 67% de la population et 78% des emplois de la communauté. Tours (+) a gagné 22 000 habitants entre 1999 et 2013 mais cette croissance a été portée par les communes péri-urbaines, Joué lès tours a par exemple simplement constaté une évolution entre 0 et 0.5% de sa population, la hausse des habitants a donc été portée par des espaces de plus en plus éloignés du centre.

Alors qu'on observe un taux assez fort de renouvellement de la population au sein du coeur métropolitain (dans certaine commune parfois plus de 12% de la population en 2013 n'y résidait pas en 2012), **celui de Joué lès tours s'inscrit dans la tranche basse, avec un taux inférieur ou égal à 4%.**

Concernant les constructions neuves, on observe à l'échelle de l'agglomération, que celles ci tendent à renforcer les spécialisations déjà en place, cela se confirme pour la commune jocondienne qui propose **une spécialisation en appartement dans un secteur ou le logement individuel représente moins de 50% du parc global.**

En continuant à observer ces typologies, comparé à l'agglomération (hors ultra centre) qui va proposer une majorité de grands logements, le **parc de Joué lès tours va lui disposer d'une plus grande diversité d'offre.**

Cette volonté de diversifier le parc global de logement se confirme avec moins de 50% de la production récente dédiée aux propriétaires occupants dans une commune qui compte entre 50 et 65% de propriétaires vivants dans leurs logements.

Enfin, le prix de vente moyen à Joué lès Tours est légèrement en dessous du reste du coeur métropolitain.

LE SECTEUR DE LA VIEILLE RABIÈRE

Le quartier a été achevé, dans le cadre d'une Zone d'Urbanisation Prioritaire, en 1964 sur d'anciens terrains agricoles à proximité du centre ville et de la zone industrielle de Joué Les Tours et son site de l'entreprise Michelin, la dernière tranche de cette ZUP, sur sa partie Est, à été converti en ZAC à dominante d'habitat pavillonnaire.

Le quartier est situé entre le centre ville de Joué lès Tours et le boulevard périphérique sud. Le grand projet de ville (GPV) et le projet local de renouvellement urbain (PRU) y ont impacté une forte transformation urbaine depuis le début des années 2000 qui va être amplifié ensuite par l'arrivée du tramway, essentiel pour connecter le quartier au centre ville dont la proximité est coupée par l'axe fort du boulevard Jean Jaurès.

C'est donc le PRU, engagé en 2004, qui a livré l'action la plus visible sur les conditions de vie. Mais pendant que certains quartiers d'habitat social ont achevés leur mutation, d'autres comme le secteur de la «vieille Rabière» un des objets de cette étude urbaine (périmètre en rouge sur l'axonométrie), nécessitent une intervention supplémentaire.

Il ne s'agit pas ici d'une véritable «cité» dans le sens de la représentation collective mais d'un quartier plutôt modeste, les logements collectifs ne montent pas excessivement hauts et les différents aménagements réalisés ont laissés leurs empreintes. Pourtant le quartier souffre d'une image de ville négative, on évoque alors un «fossé» ou une «fracture» sociale qui se déroule le long du nouveau tramway depuis le centre ville de Tours jusque le secteur de la Rabière fermé par le boulevard périphérique.

Le taux de chômage y est ici deux fois plus important que celui de la moyenne de Tours, certains événements violents ont par ailleurs dans le passé, attirés les projecteurs sur le quartier mais l'insécurité n'apparaît pas comme le vrai problème de la Rabière.

La photographie aérienne du 13 avril 1962 montre que le plan de circulation du quartier- le premier- n'a pas évolué depuis...55 ans et de lourdes mutations urbaines.



ZUP 1 : 2004-2008

- 1 Désenclavement des îlots : 36 logements démolis (VTH)
- 2 Restructuration des voies et du stationnement (T+)
- 3 Résidentialisation et réhabilitation du parc locatif social (VTH)
- 4 Aménagement du local CEL (T+)

Secteur Marie Curie : 2008-2011

- 8 Démolition du foyer-logement Marie Curie (NLCL)
- 9 Construction de 10 logements individuels pour seniors (NLCL)
- 10 Construction de 24 logements locatifs sociaux (NLCL)
- 11 Construction de 6 logements en accession (NLCL)
- 12 Construction de 12 logements locatifs sociaux (VTH)
- 13 Construction de 6 logements en accession (VTH)

ZUP 2 : 2008-2013

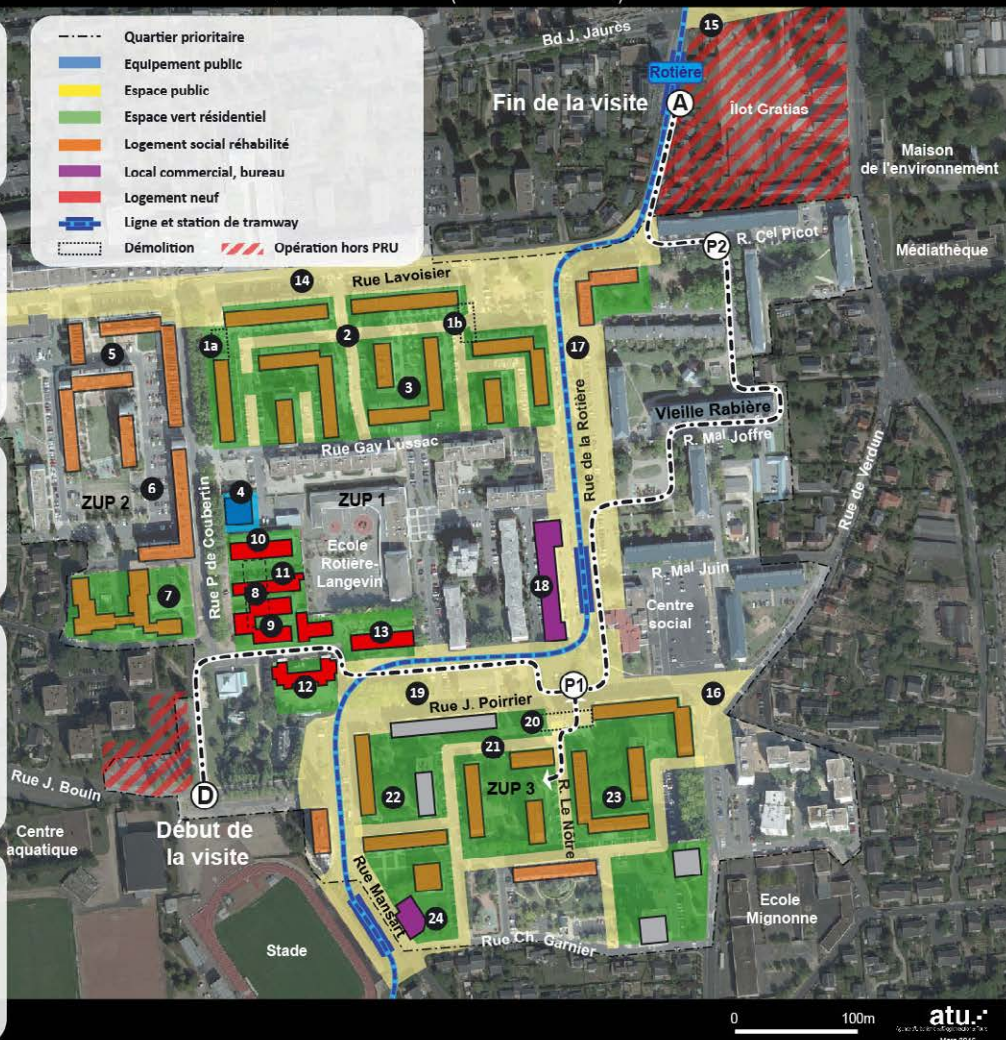
- 5 Résidentialisation et résidentialisation du parc locatif social (VTH)
- 6 Réhabilitation et résidentialisation du parc locatif social (SEM MB)
- 7 Réhabilitation et résidentialisation RPA J.Goujon et M.Colombe (VTH)

Espaces publics structurants : 2008-2013

- 14 Requalification de la rue Lavoisier (T+)
- 15 Requalification du Boulevard Jean Jaurès (T+)
- 16 Requalification de la Place du 11 novembre (T+)
- 17 Aménagement de la place Laplace et de la rue de la Rotière (T+)
- 18 Réhabilitation du centre commercial de la Rotière (Ville JLT)
- 19 Requalification de l'espace public secteur Pradier / Poirrier (T+)

ZUP 3 : 2009-2013

- 20 Désenclavement au nord-est : 30 logements démolis (SEM MB)
- 21 Restructuration des voies et du stationnement (T+)
- 22 Résidentialisation et réhabilitation du parc locatif social (VTH)
- 23 Résidentialisation et réhabilitation du parc locatif social (SEM MB)
- 24 Construction d'un immeuble de bureaux (T+)



Plan des opérations du PRU1

Le programme de rénovation urbaine de l'agglomération tourangelle 2004-2015 en quelques chiffres

Quartier	Surface traitée(ha)*	En %	Équipements construits/réhabilités**	Logements réhabilités	En %	En euros par logement	Logements résidentialisés	En %	Logements démolis	Logements construits
Le Sanitas	18	39%	2	534	13%	16.790	585	14%	126	-
La Rabièrre	20	31%	3	784	25%	11.440	1 175	37%	126	64
La Rabaterie	14	31%	1	843	33%	19.867	688	27%	-	45
Les Fontaines	7	50%	-	-	0%	-	380	23%	-	-
Europe-Chateaubriand	17	100%	4	1.349	100%	12.854	1.349	100%	-	7
Hors quartier										182
Total	76	41%	10	3.510	27%	14.821	4.177	33%	252	298

*-GPV inclus, Espaces public et privés confondus.

**.-Y compris centre commercial de proximité et pépinière d'entreprises.

Source : Tours Métropole Val de Loire.

LA ZUP DE LA RABIERRE

Le GPV (ZUP1) et le PRU (ZUP1,2 et 3) ont profondément transformés la zone urbaine prioritaire de la rabièrre. Le renouvellement et la densification des îlots bordant le centre-ville, situés au nord du quartier de la Rabièrre de part et d'autre du Boulevard Jean Jaurès, ont été stimulés par la construction de la 1ère ligne de tramway et par le dispositif de TVA à taux réduit pour l'accession à la propriété dans les zones ANRU. Les démolitions partielles et les résidentialisation ont permis de réorganiser les déplacements, de clarifier l'adressage des immeubles les plus enclavés et de limiter les regroupements. Les travaux d'aménagement du tramway ont parachevés le désenclavement et la mise en valeur des principaux espaces publics du quartier, du centre commercial de la Rotière, des opérations de logements neufs et de la pépinière d'entreprises.

L'ÎLOT GRATIAS

L'îlot Gratiàs s'est construit en limite nord de la vieille Rabière. Les travaux - en trois tranches - sont achevés en 2017.

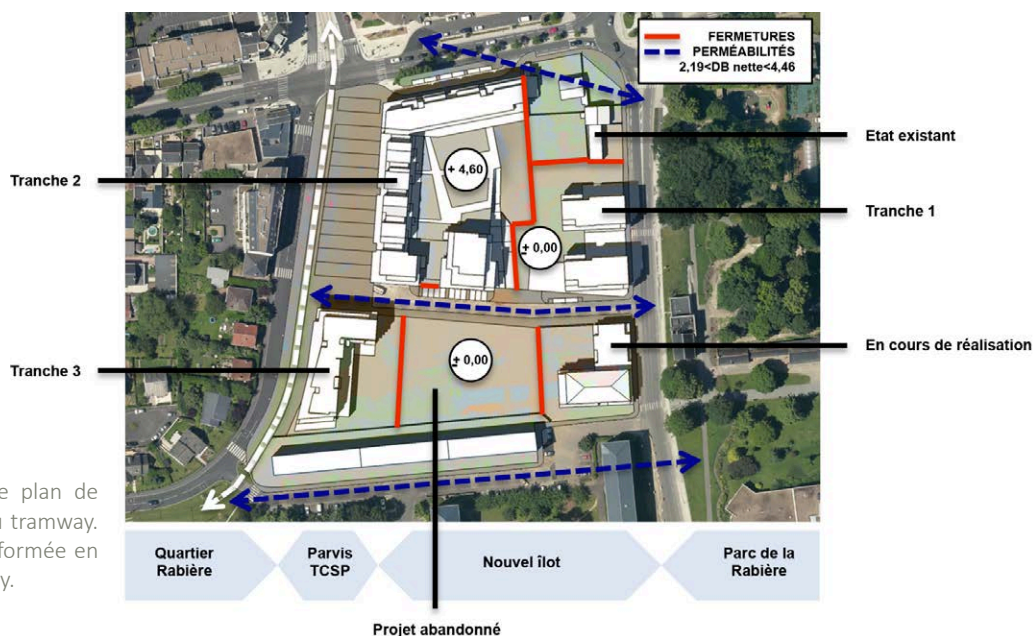
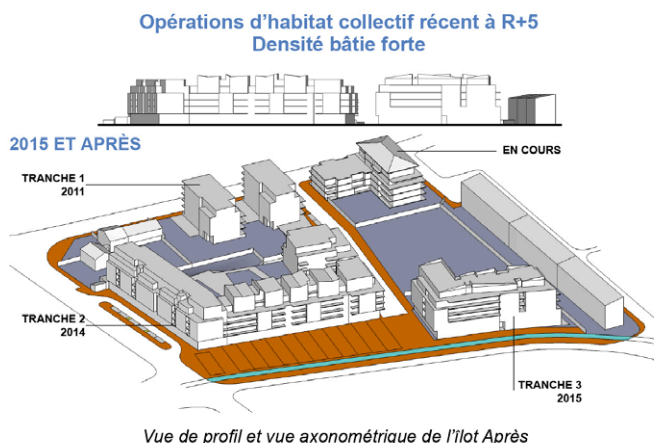
PROGRAMME GLOBAL : 30 000 m² SHON

_ 1.800 m² de surface commerciale prévus en rez-de-chaussée dont carrefour city (450m²)

_ Nexity, qui pilote le projet, a construit 127 logements (du 2 aux 6 pièces, pour un prix de 2.400€ le m²) dont 40 ont été vendus au bailleur social Touraine Logement.

_ Installation de la Maison départementale de la solidarité du conseil général (sur 1.750 m²) dans le bas de la parcelle (près des premiers immeubles de la Rabière).

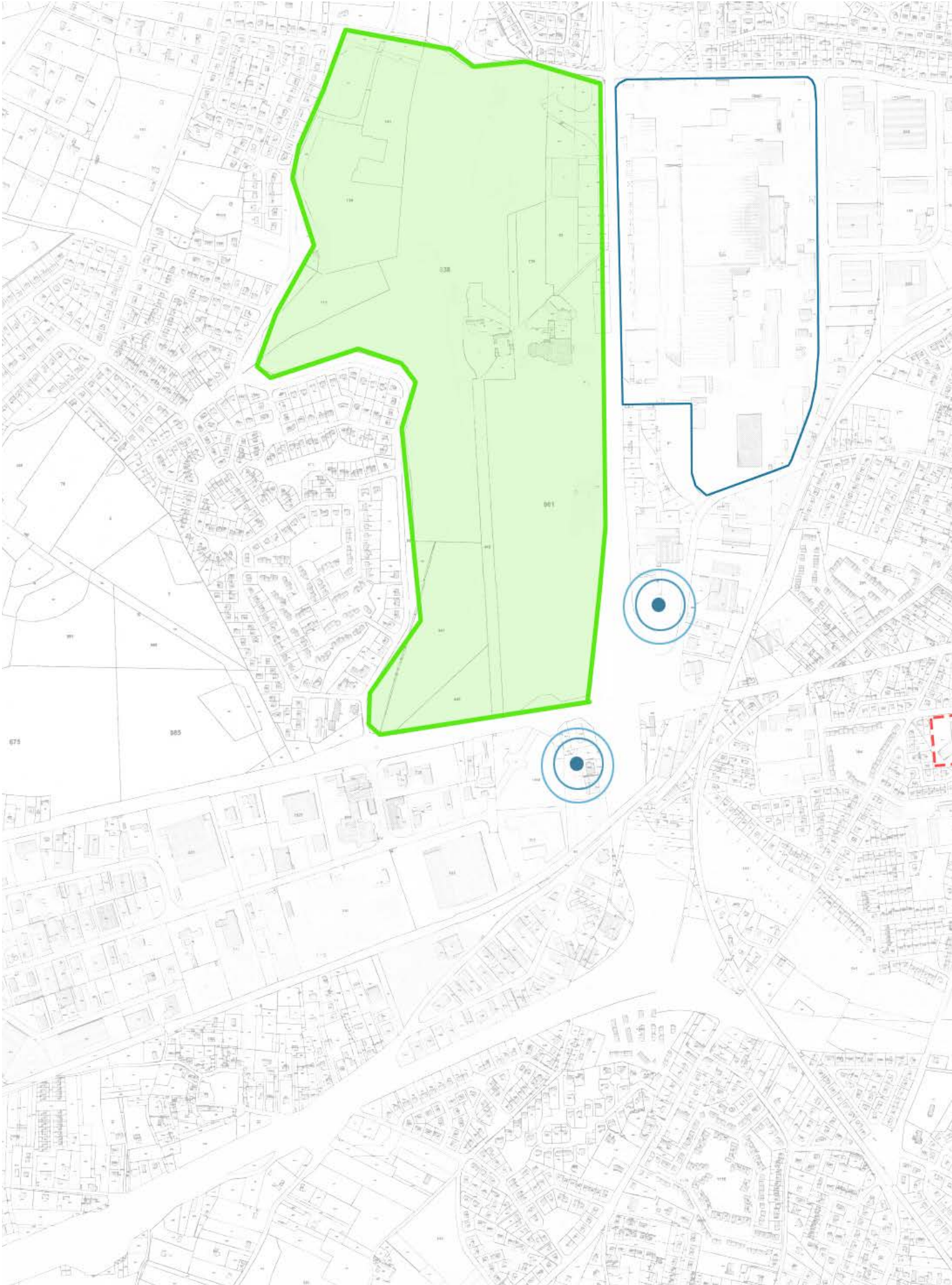
_ Il est équipé d'un parc à vélo couvert en extérieur

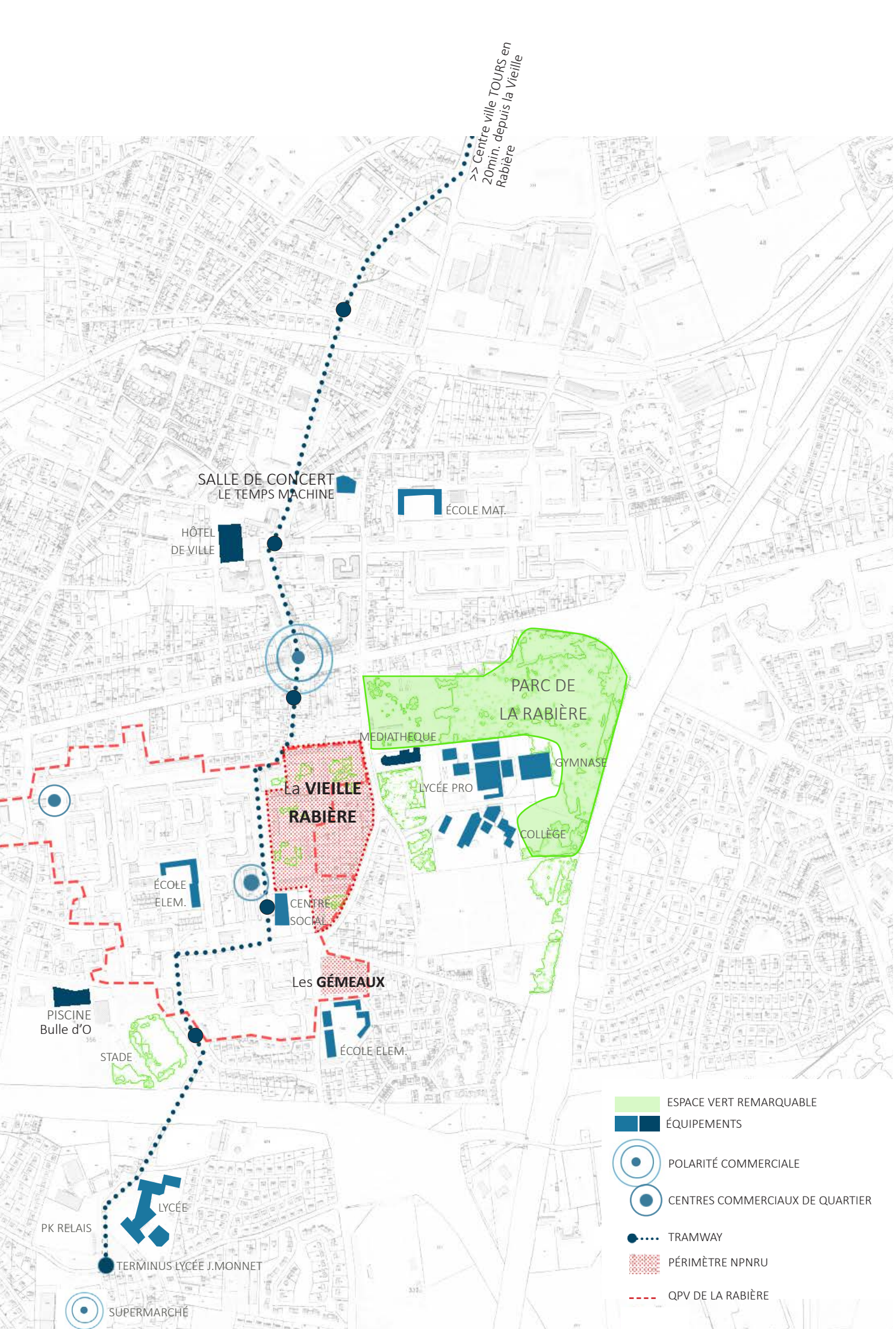


Considérant le plan masse ci-contre, le plan de circulation a évolué suite aux travaux du tramway. La voirie traversante centrale s'est transformée en impasse s'arrêtant sur la ligne de tramway.



1.2_ Un environnement attractif, les leviers en place





1.3_Des dynamiques urbaines porteuses en termes d'image

La vie de quartier est principalement régie par des structures internes ou périphériques; le centre commercial, l'église, le centre social et le marché place Nelson Mandela.

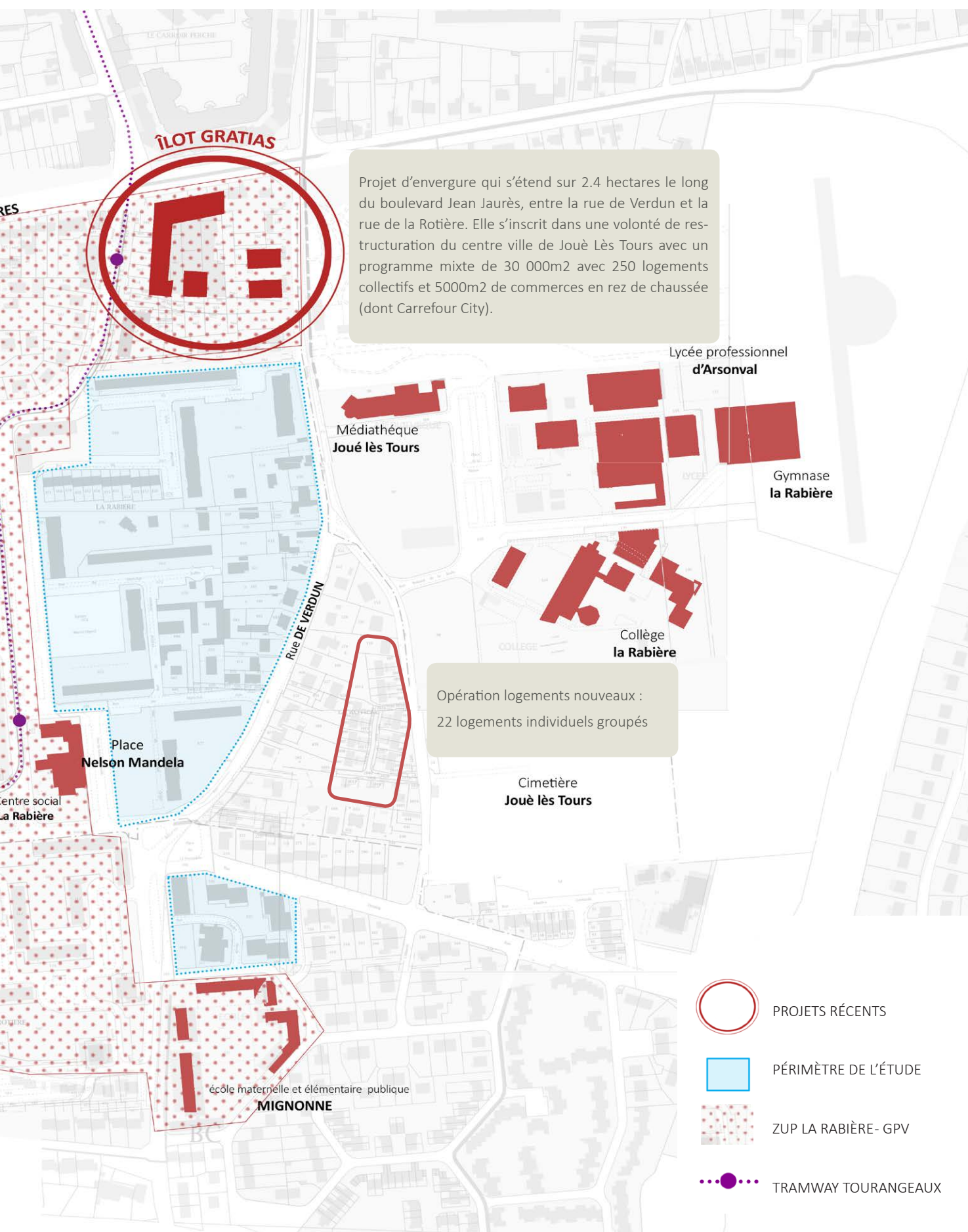
Le quartier profite également de l'influence des dynamiques urbaines qui s'opèrent à proximité. L'îlot Gratiot en limite nord et le centre aquatique renforcent l'offre en équipements commerciaux et sportifs.

En l'état ces structures sont peu à pas utilisées par les habitants du quartier, cependant elles participent indirectement à en renforcer l'attractivité et en améliorer l'image, au même titre que les précédentes ORU de la Ravière.

Ces projets périphériques peuvent être appréhendés comme les premiers leviers, prémices de la requalification de la vieille Ravière.

Construction d'un centre aquatique comprenant un bassin de nage de 25 m x 15 m, un bassin d'apprentissage et d'aquagym de 180 m², une plage aqua-ludique intérieure de 80 m², un espace détente et forme (hammam, saunas, SPA, douches massantes) et un pentagone (555 m² de bassins couverts et 1 500 m² d'espaces extérieurs (plages et solarium)- Bassin nordique





1.4_ Un découpage foncier ne correspondant pas aux usages

Le quartier se distingue par une propriété foncière qui ne correspond pas toujours aux usages et à la fréquentation.

Le pied d'immeuble appartient ainsi directement aux deux bailleurs sociaux, Val, Touraine Habitat et Logi Ouest.

La répartition publique/privée apparaît plus compliquée; la place Nelson Mandela est sectionnée entre propriété ville et VTH alors que l'on observe des variables sur les espaces verts comme par exemple le square Marcel Pagnol géré par les services municipaux alors que les aires de jeux rue Colonel Picot restent elles sous la gestion de Val Touraine Habitat.

On observe également la présence de garages privatifs en plein coeur du quartier qui impactent sur la lisibilité et qualité paysagère d'ensemble.

Il est par contre à signaler que le foncier correspond bien au découpage en termes de gestion; les bailleurs entretiennent bien les terrains leur appartenant.

La propriété foncière n'apparaît pas toujours en adéquation avec la fonction et l'usage, notamment au niveau de la séparation des espaces publics et privés.

Le foncier mériterait d'être simplifié sur l'îlot Ouest et sur certains espaces publics.



1.5_ Etat des lieux du logement

Echelle métropole

(source PLH 2018/2023)

_ Joué Les Tours concentre 13.3% des logements sociaux de la métropole

_ La part de logements sociaux à Joué les Tours en 2015 est d'environ 24%, soit 4 407 logements.

_ 1.550 logements locatifs sociaux sont manquants au 1er janvier 2016 sur les huit communes en obligation de production de logement social (Ballan-Miré, Chanceaux-sur-Choisille, Chambray-lès-Tours, Fondettes, Luynes, Notre-Dame-d'Oé, Saint-Avertin et Saint-Cyr-sur-Loire).

_ Le parc de logements locatifs sociaux de la Métropole de Tours, composé pour les 3/4 de logements construits avant 1975, se caractérise par une large majorité de logements collectifs, avec une typologie équilibrée entre 1/3 de petits logements (T1/T2), 1/3 de T3 et 1/3 de grands logements (T4 et plus).

LOGEMENTS AGREES ET LIVRES 2011-2016

Sur la période 2011-2016, plus de 3.500 logements locatifs aidés ont été agréés par Tours Métropole Val de Loire dont 28% de logements PLUS/PLAI destinés aux plus modestes (PLAI). 29% des logements PLUS/PLAI/PLS sont localisés sur les communes en rattrapage de logements aidés. Par ailleurs, 700 PLS structures ont été agréés sur cette même période pour des besoins spécifiques (logement des seniors : résidences autonomie et EHPAD, logement des étudiants : résidence étudiante du CROUS). Plus de 3.000 logements locatifs aidés ont été livrés sur cette même période 2011-2016 dont 28% destinés aux plus modestes et quasi 20% localisés sur les communes en rattrapage de logements aidés.

NOMBRE DE DEMANDES ET ÉVOLUTION DEPUIS 2013

Depuis 2013, le nombre total de demandes portant sur le périmètre de Tours Métropole Val de Loire est en légère augmentation. 11.802 demandes sont en cours au 1er janvier 2017. Le poids de la ville centre est stabilisé entre 56% et 58%, soit près de 6.100 demandes.

Les locataires HLM représentent près de 43% des demandes en cours, soit un poids qui invite les différents partenaires à examiner le traitement des mutations sur le territoire.

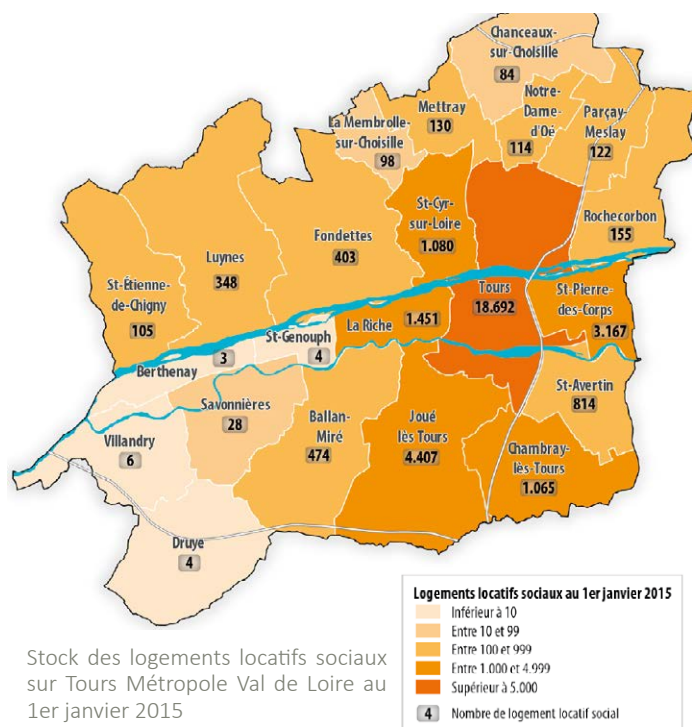
Plus d'un tiers du fichier est constitué de demandes qui sont plutôt anciennes, mais sans être obsolètes, puisque les demandeurs ont manifesté le souhait de les renouveler. Cette démarche est indispensable

	2013	2014	2015	2016
Nombre total de demandes en cours (choix localisation 1 à 10)	10.724	11.277	11.707	11.679
Nombre total de demandes en cours 1 ^{er} choix localisation	10.010	10.595	10.941	10.618
dont ville de Tours	58%	57%	56%	58%
dont locataires HLM	40%	42%	42%	43%
dont ancienneté > 1 an	35%	34%	35%	37%

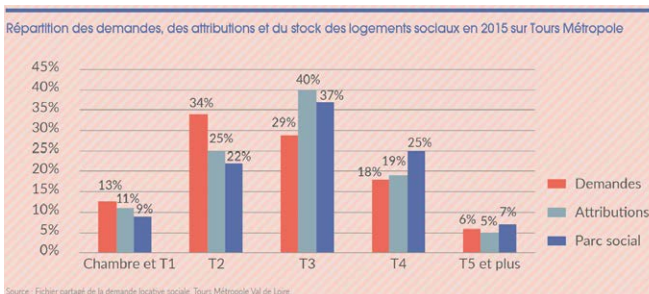
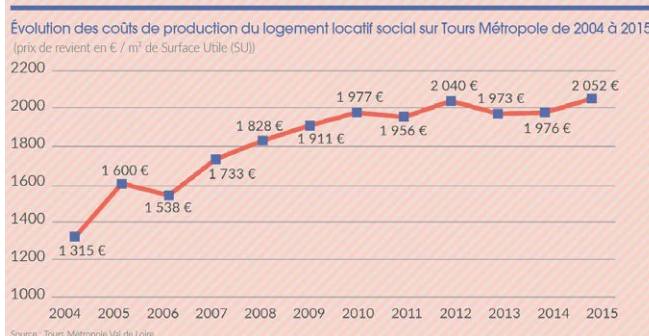
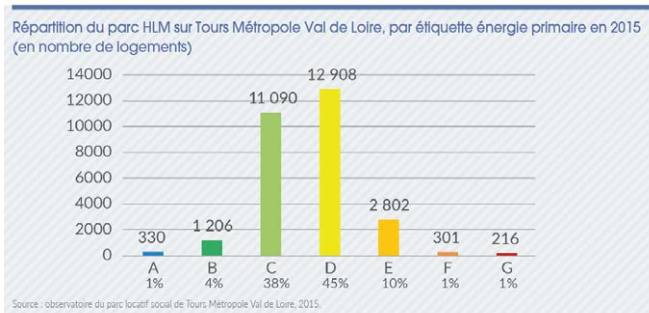
Source : Fichier partagé de la demande locative sociale, Tours Métropole Val de Loire

chaque année pour que la demande soit maintenue.

Depuis 2013, le territoire compte moins de 3 demandes en cours pour 1 entrée dans les lieux effective, soit un taux de pression moyen de 2,6%. Les situations sont relativement hétérogènes en fonction des communes et varient en fonction des livraisons de programmes neufs, L'adéquation entre offre et demande peut s'observer selon la typologie des logements. La tension qui s'exerce sur les logements de petite taille est nettement plus forte, en particulier pour les Type 2, et dans une proportion inférieure, les Type 1 qui génèrent une capacité d'attribution momentanée supérieure.



Stock des logements locatifs sociaux sur Tours Métropole Val de Loire au 1er janvier 2015



Échelle commune

(source <https://www.demande-logement-social.gouv.fr/etat/soumettreEtatLogementChoixLocation.do3>)

Type de logement	Nombre de logements dans cette commune au 01/01/2015	Nombre de demandes de logement en attente dans cette commune au 31/12/2015	Nombre de logements attribués dans cette commune en 2015
Chambre	0	0	0
T1	118	129	21
T2	815	368	134
T3	1748	374	220
T4	1368	265	138
T5	358	77	20
T6 et plus	16	4	2

Intitulé de l'organisme	Nombre de logements dans cette commune au 01/01/2015	Nombre de logements attribués dans cette commune en 2015
VAL TOURAINE HABITAT - OPH	2525	261
S.A. TOURAINE-LOGEMENT E.S.H	930	125
S.A. NOUV. LOGIS CENTRE LIMOUSIN	460	54
S.A.I.E.M. MARYSE BASTIE	285	24
S.A. LOGI-UEST	206	71
FONCIERE DI 01/2005 Société Civile	16	0
SCI FICOSIL	1	0

Joué-Les-Tours remplit ses obligations en termes de logements sociaux avec 4 423 logements sociaux en 2015, soit environ 25% du parc. A noter qu'en 2015 le nombre de logements attribués est deux fois inférieur environ au nombre de demande.

2. UN QUARTIER A FORT POTENTIEL HUMAIN ET PAYSAGÉ PÉNALISÉ PAR SON IMAGE ET SON ENCLAVEMENT

2.1_ Le quartier en 3 images



IMAGE 1 : LA PERCEPTION DEPUIS LE TRAM AVEC LES 3 POINTS D'ACCROCHE VISUELLE : Le centre commercial, le bâti réhabilités en terrasses et le centre social.

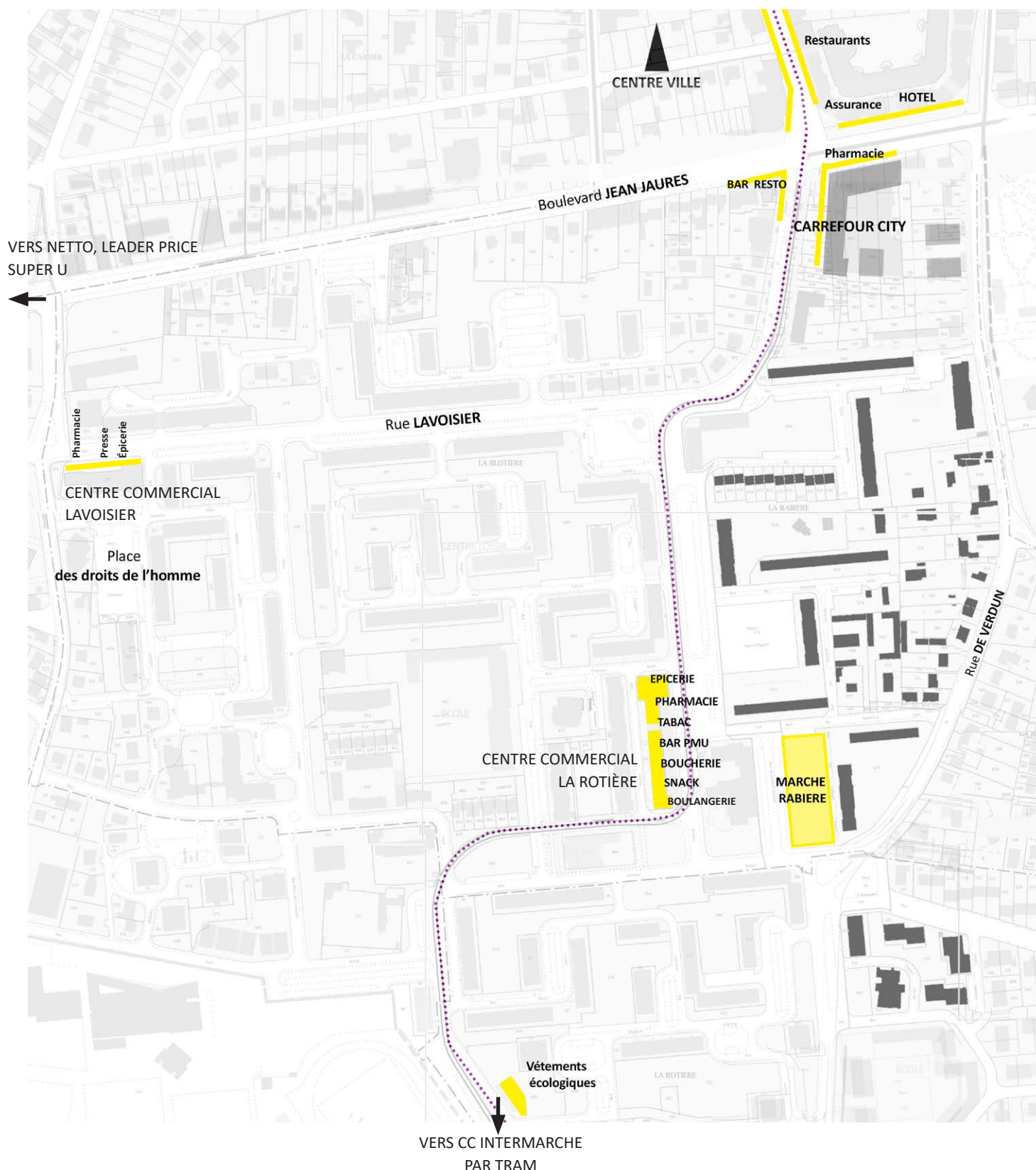


IMAGE 2 : LA PLACE NELSON MANDELA LORS DE SES FESTIVITÉS



IMAGE 3 : LA PERCEPTION DEPUIS LA RUE DE VERDUN AVEC LE BATI DU COLONEL PICOT

2.2 Une offre commerciale de proximité adaptée aux besoins mais un déficit d'image



L'offre commerciale est adaptée et accessible en Transport en commun:

_ Deux centres commerciaux de quartier regroupant le commerce de proximité (Epicier, boulanger, tabac...) sont installés en frange du quartier (La Rotière) et à 10 minutes à pied (CC Lavoisier). Le Contrat de ville- considérant la fragilité des deux centres commerciaux-indique dans ses enjeux le soutien des deux structures.

_ Les grandes surfaces sont situées au sud et à l'Ouest; ces espaces sont accessibles directement depuis la Rabière en tram ou en bus.

_ Le jeudi de 8h30 à 12h30 sur la place Nelson Mandela se tient le marché de la Rabière. Il compte plus d'une centaine de stands, ce qui en fait **le marché le plus important de la ville et se place dans les cinq marchés les plus importants de l'agglomération, il est ainsi un élément de forte attractivité externe.**



Centre commercial de la Rotière ; Espace public animé du quartier avec ses commerces de proximité animant la Rue de la Rotière. Un site stratégique hors périmètre d'études qui mériterait d'être valorisé.



Commerces en RDC de l'îlot Gratias dont le Carrefour City. Un espace encore peu plébiscité par les habitants du quartier.



Le centre commercial Lavoisier présente avec sa pharmacie une offre d'appoint accessible par bus.



Le marché hebdomadaire de la Place N.Mandela : Un vecteur d'attractivité et de liens avec la métropole.

Le marché génère des conflits ponctuels de stationnement. La place hors marché est un parking ouvert; la population en demande d'intervention est de qualification (espaces verts) de la place.

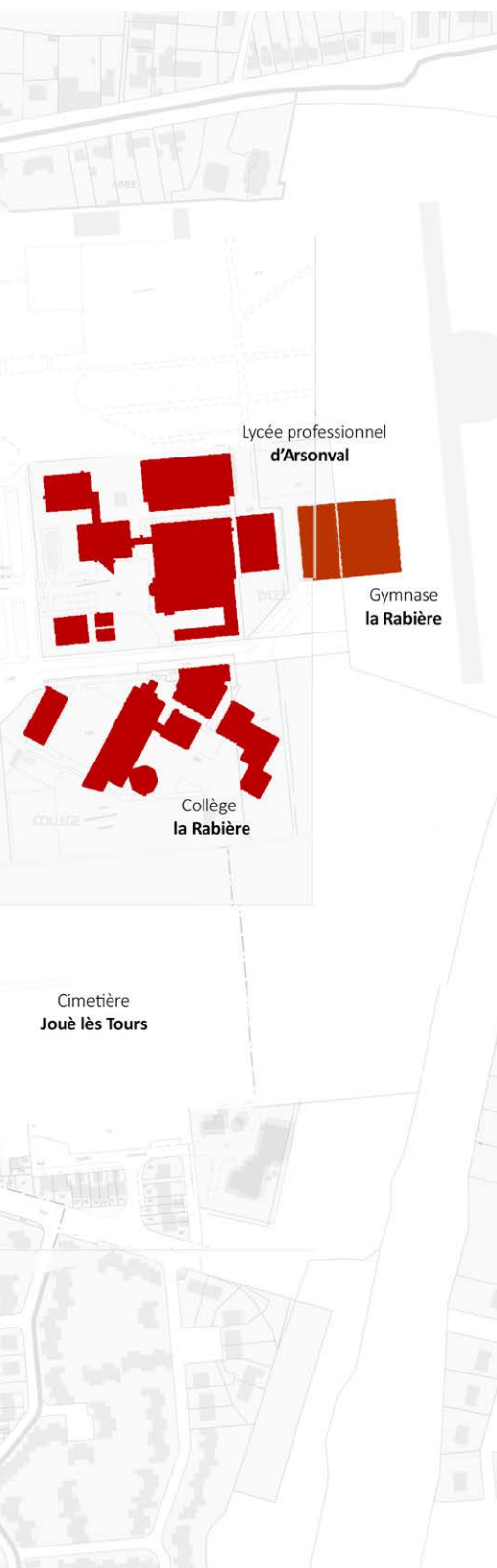
Le Marché de la Rabière est un formidable atout à faire valoir; cet espace public est un vecteur de liens et d'images à l'échelle de la métropole. Une action prioritaire doit être portée aussi bien sur l'harmonisation de traitement des espaces publics que sur le cadre architectural connoté sur ce site.

L'offre de services de santé est réduite dans le quartier (3 médecins généralistes, 2 spécialistes, 3 pharmacie et un laboratoire d'analyse médicale, Source : INSEE, 2010) mais compensée par l'offre du centre-ville de Joué les Tours.

L'offre commerciale est bonne en quantité et accessibilité. Elle est adaptée aux besoins, et permet - notamment grâce au marché - de générer une attractivité dans le quartier.

2.3_ Des équipements scolaires et sociaux de proximité mais une véritable carence en équipements sportifs





Le centre social de la Rabière est un équipement ouvert à tous les habitants du quartier, géré par l'association Tourangelles des centres sociaux (ATCS). Au total l'équipe regroupe une trentaine de salariés dont une dizaine d'animateurs. Des permanences sociales y sont assurées (assistantes sociales, CAF, planning familial...). Il propose également plusieurs activités allant de la petite enfance (halte garderie, poussette, accueil loisir) aux activités pour les seniors, une bibliothèque et un point relais emploi formation (accompagnement, bilan linguistique...). Le centre organise chaque année la fête de quartier de la Rabière qui permet depuis douze ans aux habitants de se réunir le temps d'une journée sur la place Nelson Mandela. Durant les vacances d'été le centre maintient l'accueil loisirs, la bibliothèque et des sorties sont organisées pour la section adulte. **Installé le long de la ligne de tramway le centre social apparaît comme un équipement associatif fort et fédérant l'ensemble des acteurs du quartier.**



Le chalet Rabière est situé en plein cœur de l'îlot de logements collectifs du quartier de la vieille Rabière. La structure de loisirs propose- en accès libre- d'accompagner les jeunes de 16 à 18 ans dans leurs temps libre et dans leurs projets divers (loisirs, formation, emploi, vacances). Le chalet accueille en ce moment 60 jeunes issus du quartier et de ceux limitrophes, tous jocondiens. Le bâtiment en bois est enclavé en cœur d'îlot, son positionnement n'est aucunement favorable aux échanges intergénérationnels et à la découverte des activités.



L'unique but de foot se situe rue du Maréchal Foch ; un site très apprécié de part sa qualité paysagère et la capacité du site à capter une population intergénérationnelle. Lors de la promenade de quartier trois informations nous sont parvenues ; Cet espace est de part sa polyvalence un des plus appréciés / Il existe un très fort attachement aux arbres / le quartier manque de bancs (de manière générale).

Si l'offre d'équipements scolaires et sociaux est bonne sur le quartier, nous observons de véritables carences en équipements sportifs de plein air (accessibles) et en équipements culturels. Les habitants sont en demande d'un citystade ainsi que d'activités pour les filles et en particulier pour les adolescentes.

Si les écoles sont situées à proximité il existe un véritable enjeu à favoriser les cheminements doux, en particulier les échanges avec le collège et donc le Parc de la Rabière. De plus, du fait du découpage scolaire et du manque d'attractivité des écoles élémentaires, l'école - qui est un puissant levier d'intégration - accueille principalement les enfants du quartier ; un frein à la mixité.

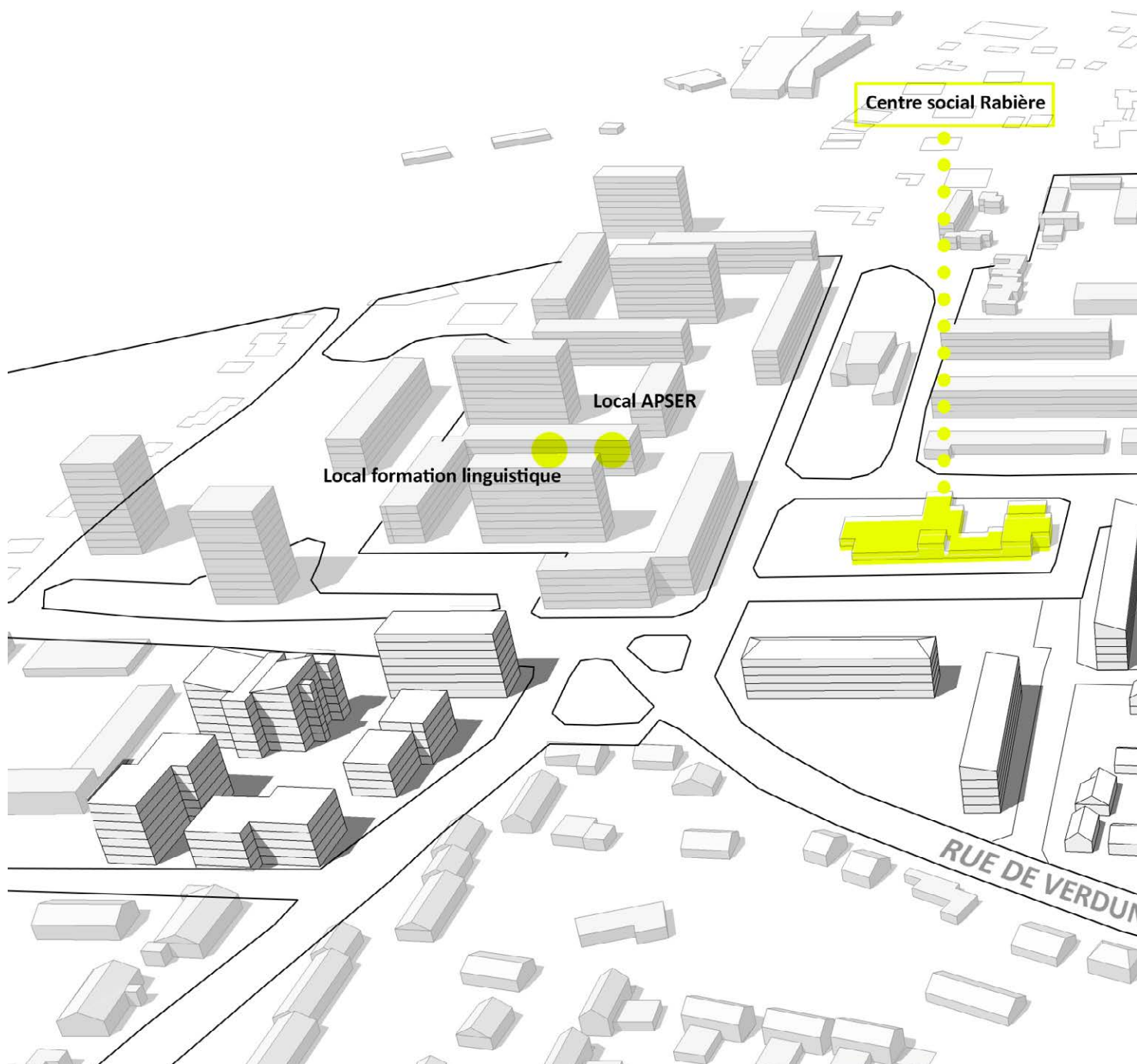
L'activité du chalet semble ralentir ; l'implantation du bâtiment est trop intimiste pour imaginer un développement des activités et l'échange intergénérationnel/entre les jeunes et les habitants. Il apparaît pertinent d'intervenir pour désenclaver/valoriser le Chalet.

ATTRACTIVITÉ DES ÉCOLES

Sur l'attractivité des 2 groupes scolaires :

Phénomène d'évitement observé sur Rotière/ Langevin : rapport déficitaire de 59 élèves (le plus élevé de la Ville) entre les entrants et les sortants par rapport aux dérogations du découpage scolaire.

Mignonne est plus attractif (notamment des demandes de dérogation de l'école Rotière vers Mignonne) : rapport bénéficiaire de 25 élèves au total sur les dérogations accordées.



LA DYNAMIQUE SOCIALE

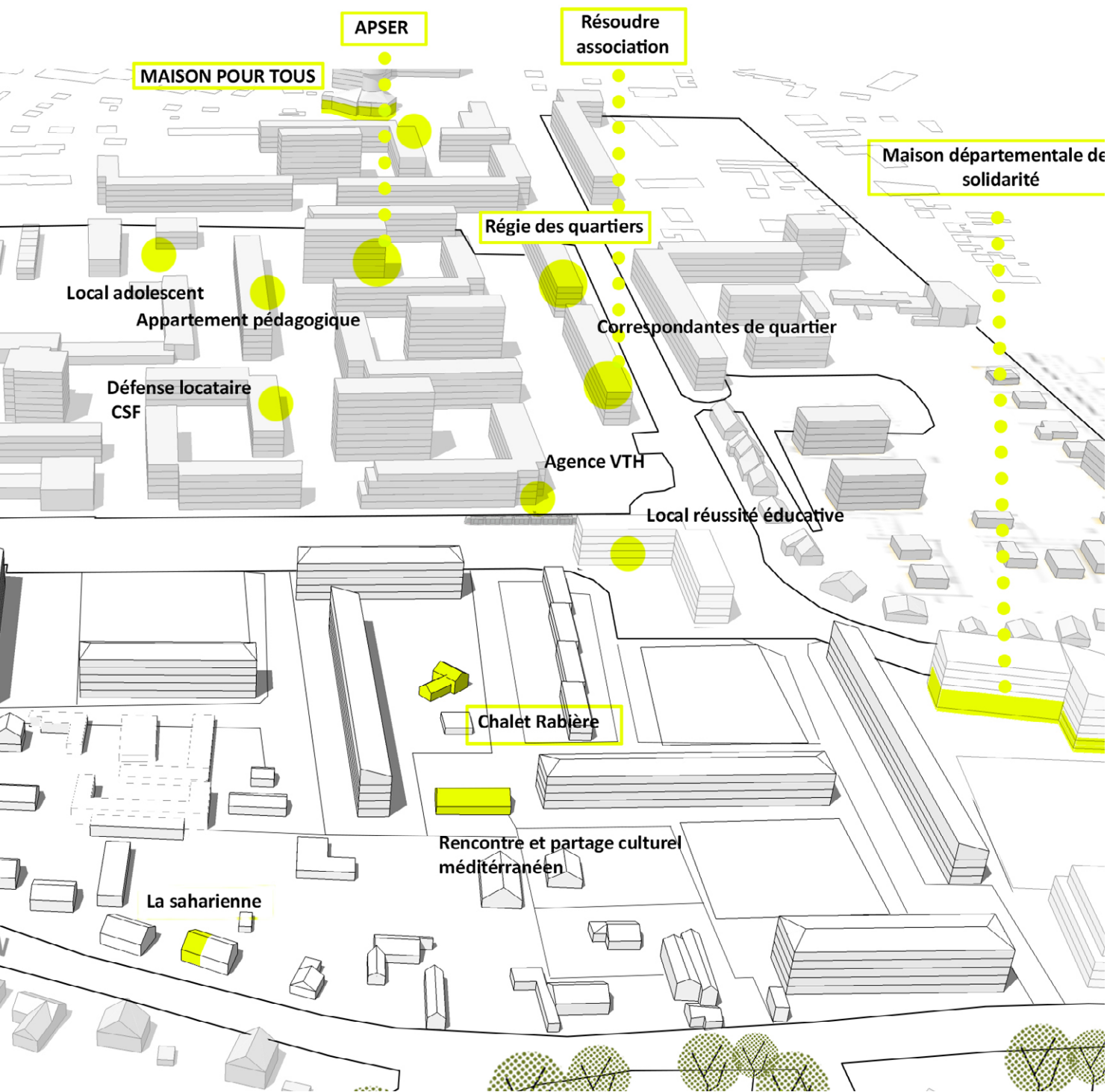
La régie des quartiers, association créée en 2004, oeuvre dans le domaine de l'insertion par le travail et propose donc des chantiers d'insertion à Joué-lès-Tours, ceux-ci se décomposent en trois domaines; nettoyage urbain, espaces verts et peinture. 80% de son public vient du quartier de la Rabière. En l'état la régie occupe une vingtaine de personnes.

L'association de prévention socio-éducative de la Rabière (APSER), implantée sur Joué-lès-Tours depuis 1974, gère deux pôles; un service de prévention spécialisée, qui exerce une mission de Protection de l'Enfance. Financé par le Conseil Général sur les fonds de l'Aide Sociale à l'Enfance, il s'adresse prioritairement aux jeunes de 11 à 25 ans et aux familles en difficulté habitant sur 3 quartiers de Joué-lès-Tours : Rabière – Vallée Violette – Morier. Un service de réussite éducative financé par l'État et la Ville de Joué-lès-Tours sur des fonds Politiques de la Ville (CUCS) qui s'adresse aux collégiens « pré-décrocheurs et décrocheurs » des Collèges de la Rabière et de l'Arche du Lude (jeunes de 11 à 16 ans).

La maison départementale de la solidarité, gérée par le conseil départemental, est organisée en 4 pôles pour Joué-lès-Tours; Le pôle insertion : suivi du RSA, le pôle action sociale : accueil par des assistantes sociales, le pôle enfance et le pôle Protection maternelle et Infantile (PMI).

Résoudre association, créée en 1995, propose un accompagnement personnalisé par une équipe de permanents et de bénévoles. L'offre s'organise autour de cinq piliers; l'accueil social (L'écriture au service du public, l'accompagnement administratif, l'accompagnement social et prévention, la permanence du surendettement) la formation linguistique, l'informatique pour tous (avec 12 postes informatiques mises à disposition)

8 agents de proximité de la ville remplissent des missions de médiation et de prévention de la délinquance :- 4 médiateurs de rue (dont 2 adultes relais)- 2 médiateurs sportifs (2 adultes-relais)- 2 correspondantes de quartier(médiation logement), postes cofinancés par Val Touraine Habitat et la Ville.



LE CENTRE SOCIAL DE LA RABIERE C'EST :

276 adhérents: 129 féminins et 147 masculins.

135 entre 0 et 3 ans.

99 entre 4 et 10 ans.

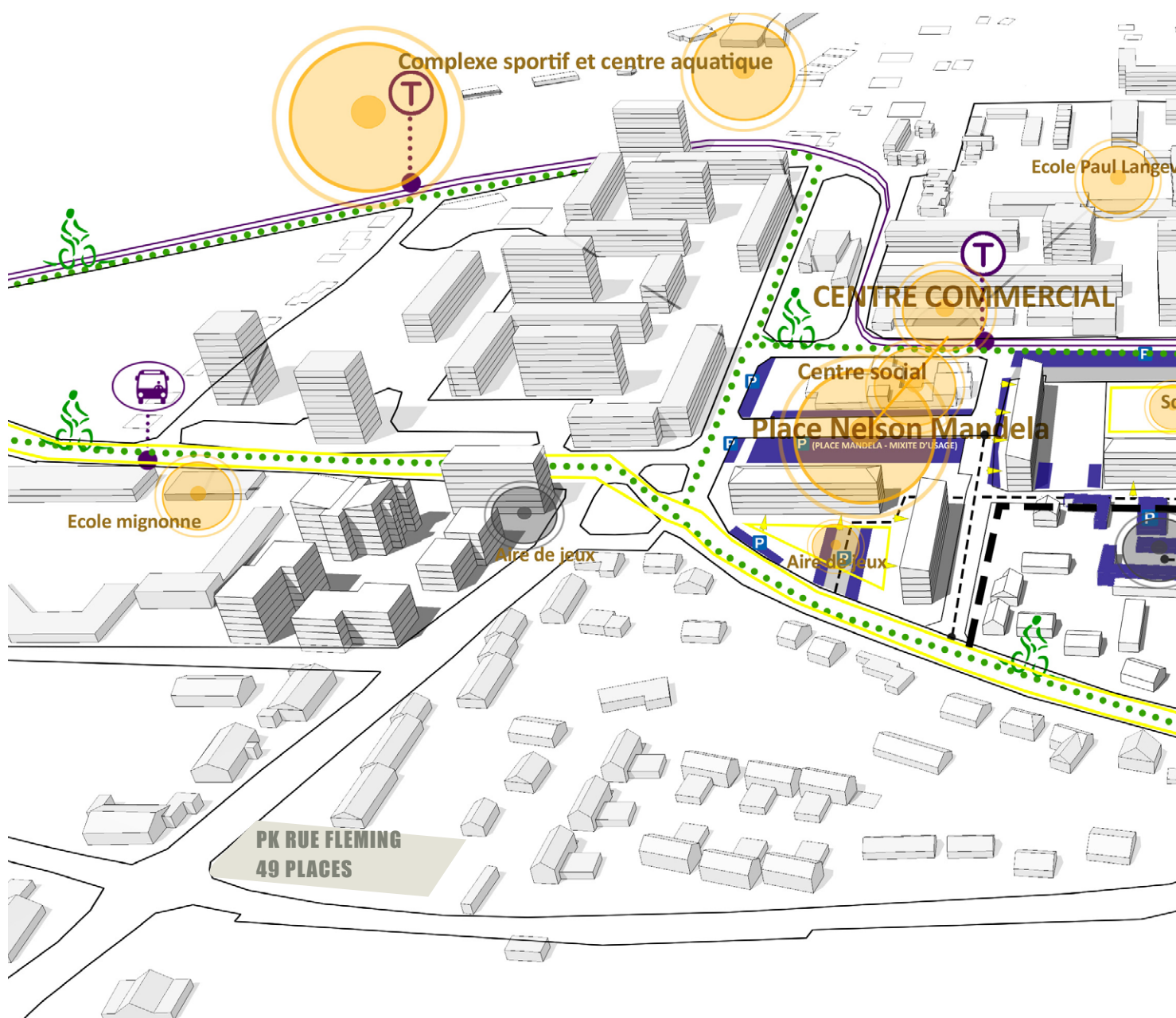
3 entre 16 et 25 ans.

39 entre 61 et 95.

Le centre social fait figure de coeur de quartier. Appuyé par son implantation stratégique, il rassemble les populations de tous âges et fédère l'action sociale de la Rabière. Le tissu social et associatif est très riche sur le quartier, il couvre les besoins de chacun. La faiblesse de ce tissu est peut être un manque de lisibilité et de coordination. Un point information proche de la Place Mandela permettrait d'offrir une vision globale et journalière des services et activités offertes. Ce point serait un complément physique à l'"Agora Rabière" - outil collaboratif au service des habitants du quartier de la Rabière" qui en l'état demanderait un investissement plus important.

Considérant la forte proportion de personnes âgées dans le quartier (22% de plus de 60 ans en 2012) et d'adolescents, les structures en place pourraient être renforcées (Chalet / Les frères lumières et Association AGIRabcd pour les personnes âgées isolées). Ces carences trouvent aussi des réponses avec des aménagements adaptés; Terrain de sport pour les jeunes, des bancs bien localisés pour les personnes âgées,...

2.4_ Un quartier bien desservi mais fermé sur lui même



DE NOMBREUX ESPACES PUBLICS LIBRES MAIS UNE CARENCE EN LIEUX DE RENCONTRE INTERGENERATIONNELS POUR UNE POPULATION QUI APPRÉCIE LE PARTAGE

Le GPV, le PRU ainsi que l'arrivée du tramway ont transformés les espaces publics et résidentiels des secteurs traités. L'îlot Gratias a également permis une valorisation des espaces extérieurs avec notamment la création d'un parvis connecté au centre ville. Par contraste à ces aménagements périphériques, la Vieille Rabière semble plus vétuste et en décrochement.

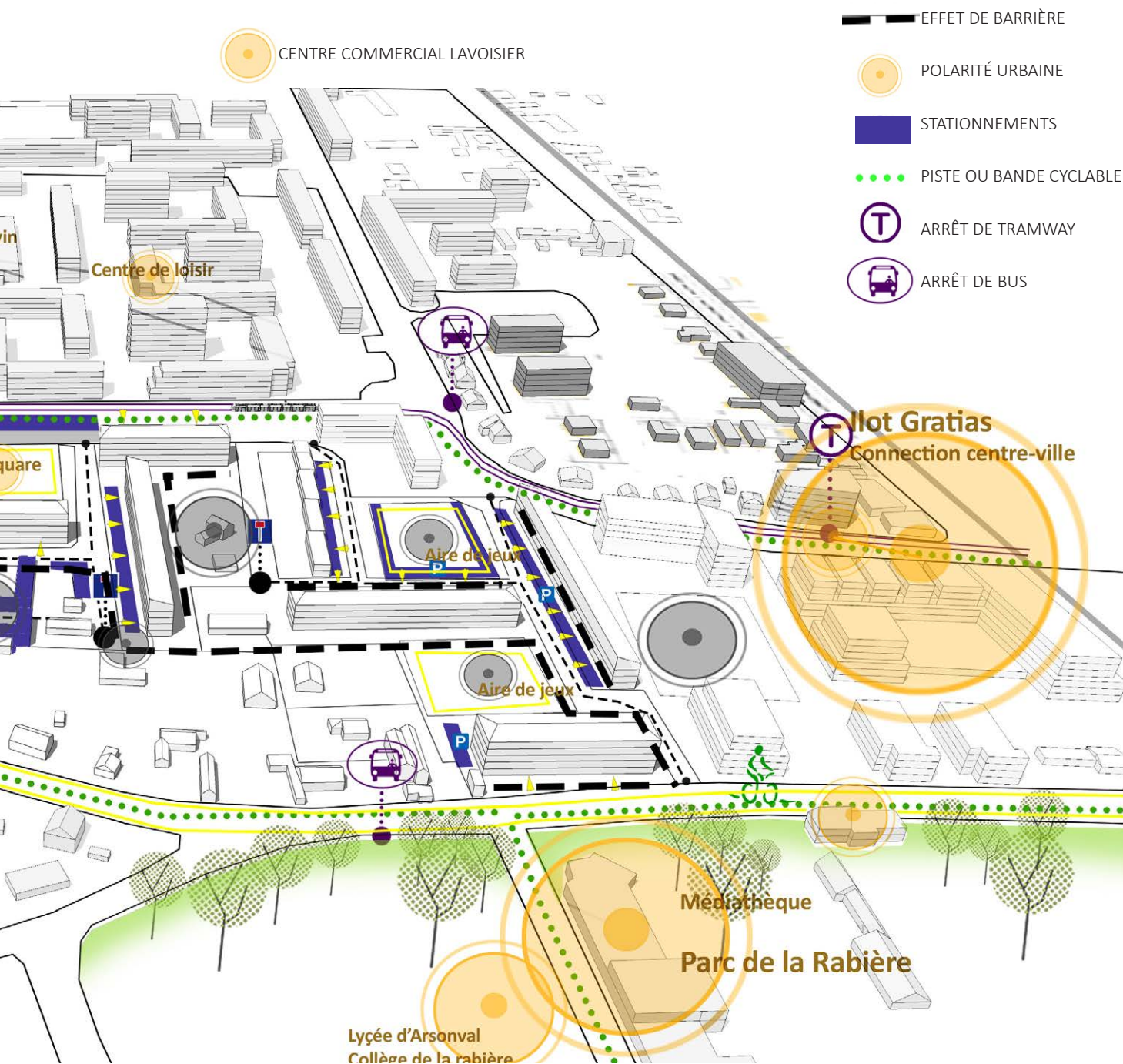
Le quartier est riche de ses espaces publics qui sont le plus souvent des espaces verts. **La place Nelson Mandela** - coeur battant du quartier les jours de marché - est un vaste parking ouvert qui mériterait d'être valorisé et intégré aux aménagements du parvis du tramway.

Le square Marcel Pagnol - en lien direct avec l'arrêt de tramway - est un atout pour le quartier aussi bien en termes d'image que de pratiques. Cependant les habitants y voient une carence en offre de jeux et une sous-valorisation de l'espace. A l'avant du square est localisé un lieu de squat vidéo surveillé; un paradoxe puisque ce site est très ouvert sur la ligne de tramway.

L'espaces public vécu comme tel à savoir comme un lieu de rassemblement et de partage se décline en trois typologies;

- _ Les parvis des commerces et de l'église
- _ Les pieds d'immeuble qui sont souvent occupés par les habitants qui n'hésitent pas à sortir des chaises le long des rues
- _ La rue elle même et les coeurs d'îlots quand ceux-ci sont équipés de bancs.

La population du quartier est très demandeuse d'espaces publics de rencontre. Les familles se connaissent et aiment à palabrer le soir près de leur bâtiment. Il y a une véritable carence en espace de rencontre intergénérationnel.



UN HAUT NIVEAU DE DESSERTE MAIS UNE VÉRITABLE PROBLÉMATIQUE D'ACCESSIBILITÉ

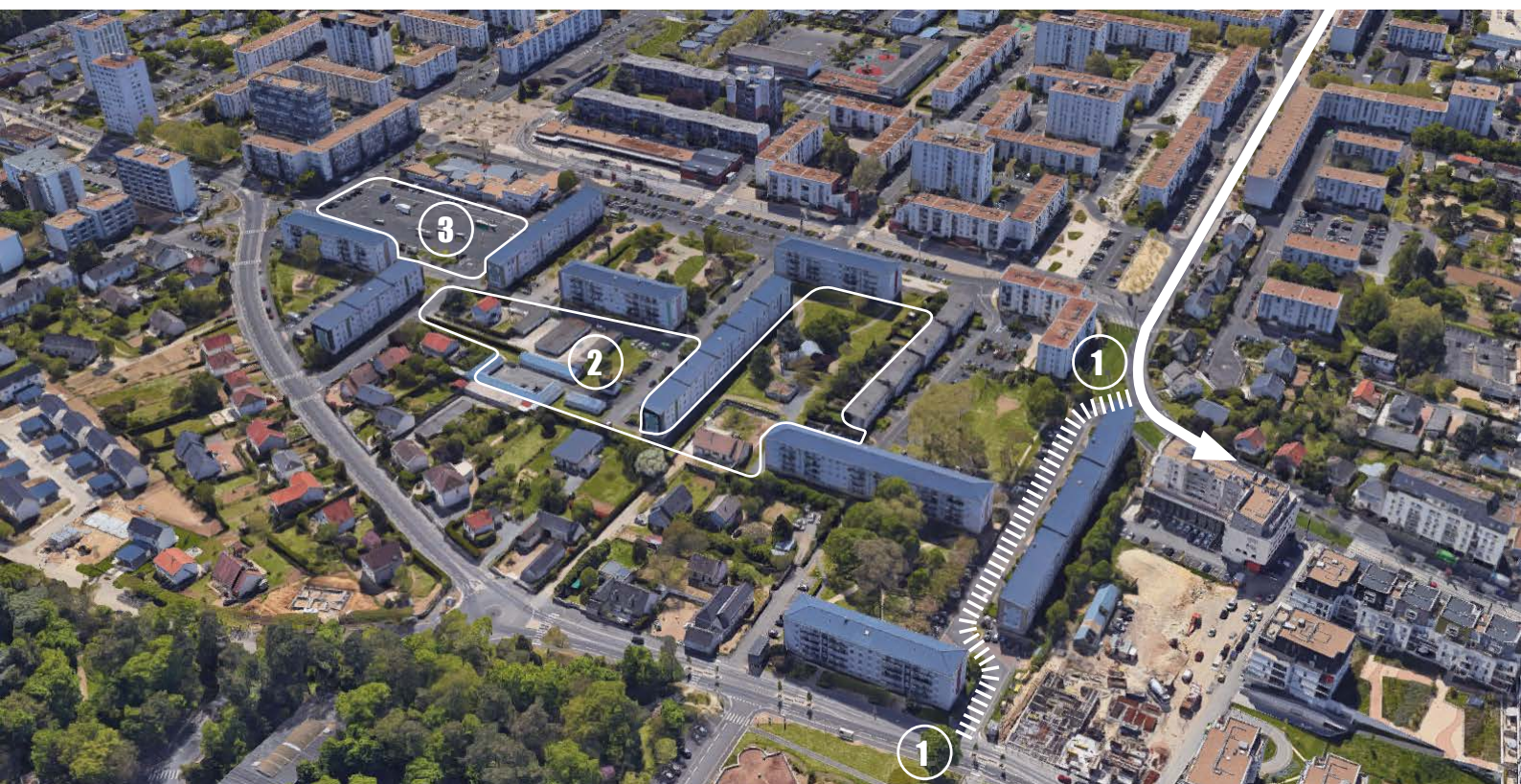
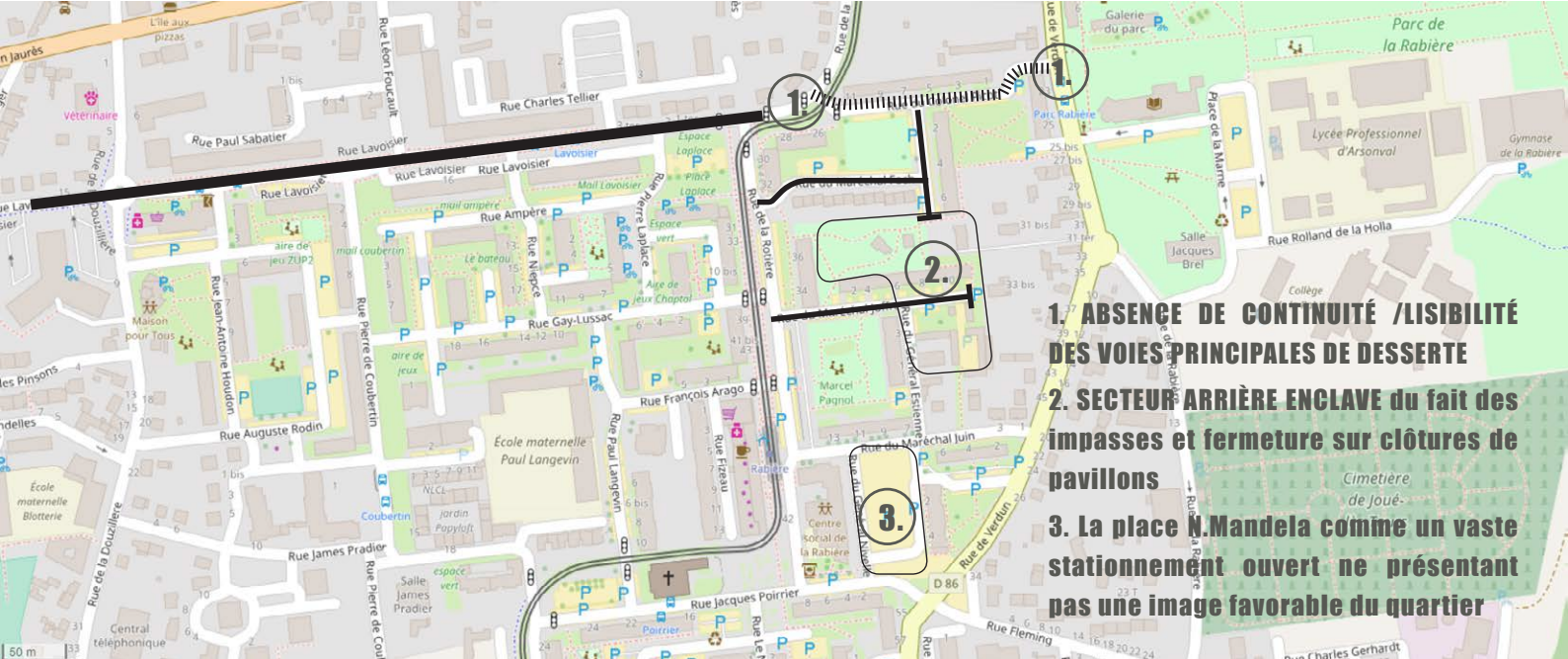
La périphérie de la Vieille Rabière est très accessible car drainée par le tramway d'un côté et la rue de Verdun de l'autre. Celle-ci a fait l'objet d'un réaménagement récent; Après l'enfouissement des réseaux en 2012, la chaussée et les trottoirs ont été complètement refaits intégrant la plantation d'arbres et l'installation de mobilier urbain neuf. Cette intervention a permis d'élargir les bandes cyclables existantes et l'installation de l'arrêt de bus «parc de la Rabière» en face de la maison de l'environnement.

De la même manière la desserte périphérique cycle est bonne, mais il n'existe aucune piste cyclable au sein de la Vieille Rabière. Un parc à vélo est accessible devant l'îlot Gratias au niveau de la station de tramway. Un parking relais et un autre parc à vélo sont également présents au terminus du tramway Lycée J.Monnet.

L'offre de stationnements est relativement bien répartie. Il existe une vraie tension côté sud du quartier et sur Les Gémeaux les jours de marché. En ce sens la valorisation du parking rue Flemming devant le cimetière permettrait de désengorger le quartier ces jours de forte fréquentation.

La problématique d'accessibilité est multiple;

- _ Les stationnements sont systématiquement alignés en pied de bâtiment; **la voiture dessine les paysages de pied d'immeuble**
- _ **Les logements ne sont pas accessibles** ; soit du fait des constructions (Boxes au RDC et pas d'ascenseurs sur patrimoine VTH) soit du fait du traitement des espaces extérieurs (trottoirs publics et ressaut trop important de la dalle du hall)
- _ Enfin de nombreuses voies sont en impasse ; les déplacements sont augmentés, une configuration peu propice aux échanges et à la lisibilité du quartier. **L'absence de structure viaire traversante en cœur de quartier participe largement à son enclavement/sa perte d'attractivité**, avec la matérialisation d'un «arrière» du quartier encadré par les clôtures des pavillons composant une véritable barrière visuelle et physique.



Les cartes ci-dessus présentent les principales problématiques structurelles de la trame viaire, défavorables à l'attractivité et au dynamisme du quartier.

Le tramway est une vraie force pour le quartier. Il renforce les relations avec les quartiers sud de Joué (nouveau pont du tramway ouvert aux modes doux). Ce dernier a été mis en service le 31 août 2013, la première ligne accueille désormais 55 000 voyageurs par jour, il circule sept jours sur sept de 5h à minuit trente avec un tramway toutes les 6 minutes en période de pointe. La desserte des pôles d'emplois périphériques (à l'est et à l'ouest de l'agglomération) par le réseau de bus est insuffisante pour concurrencer l'usage de la voiture. Si la marche à pied est le mode le plus utilisé (52% des déplacements), mais le vélo est très peu utilisé (2%). La voiture domine pour les déplacements domicile-travail (69% dont 49% à moins de 4 km, Source : SITCAT, EMD, 2008).

Cependant il existe **un véritable enjeu en termes de mobilité douce** et ce pour différentes raisons ;

- _ Le quartier offre à moins de 5 minutes en vélo l'ensemble des commerces, services et équipements scolaires utiles
- _ Pour limiter les surfaces de stationnement trop impactantes
- _ Pour des raisons évidentes de qualité de vie et de développement durable

Le quartier depuis ses franges est très accessible. Le tramway a lui permis une connection vers le centre ville et les quartiers sud de Joué les Tours ainsi qu'au niveau de l'agglomération mais il n'a pas effacé la sensation d'enclavement à une échelle locale. L'offre d'emploi locale est faible et l'usage de la voiture reste le 1er mode de transport journalier des habitants de la Rabrière.

La structuration /harmonisation des espaces publics et des voiries seraient favorables aux échanges interquartier et à la qualification du quartier aussi bien depuis ses franges qu'en son sein - trop ramassé sur lui même pour être attractif.



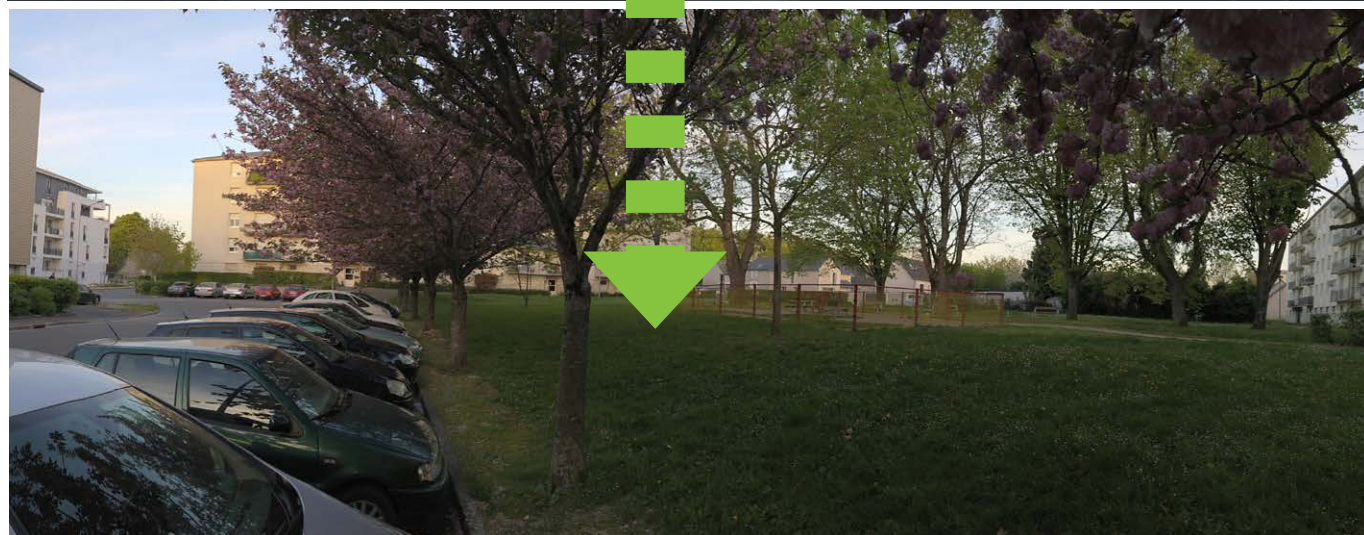
LA NOUVELLE IMAGE DE LA RABIERE ÉCRITURE ARCHITECTURALE ET ESPACES PUBLICS CARACTÉRISANT

POURQUOI CES IMAGES NOUS INTÉRESSENT T-ELLES ?

Car elles préfigurent le quartier de demain dans l'optique de qualifier globalement la Rabière et d'en renforcer l'image. Il s'agit de lisser les disparités architecturales et sociales de part et d'autre de la ligne de tramway. S'instaurer dans la continuité urbaine et renforcer l'identité nouvelle du quartier.



2.5_ La qualification écologique



Le parc de la rabière, espace naturel Jocondien classé réserve municipale depuis 1980, s'étale sur 20 hectares depuis la maison de l'environnement et à côté du lycée d'Arsonval. Des haies bocagères, des ifs centenaires ainsi qu'une rivière aménagée entourent des chemins de promenade et des tables de pique nique. Un projet de mise en lumière a été réalisé en 2012 par l'agence de conception lumière Neo Light. Cette mise en lumière doit permettre aux gens de s'y promener la nuit et de se l'approprier.

De manière générale le parc de la Rabière a fait l'objet de plusieurs opérations destinées à en faire un pôle de services publics et d'animation majeur à l'échelle de la ville de Joué-lès-Tours toute entière. Ce dernier est relié au secteur de la Vieille Rabière par la rue Picot, voie « en baïonnette », coincée entre deux barres d'habitat social **privant le quartier de perspective visuelle vers la rue de Verdun et le parc de la Rabière.**

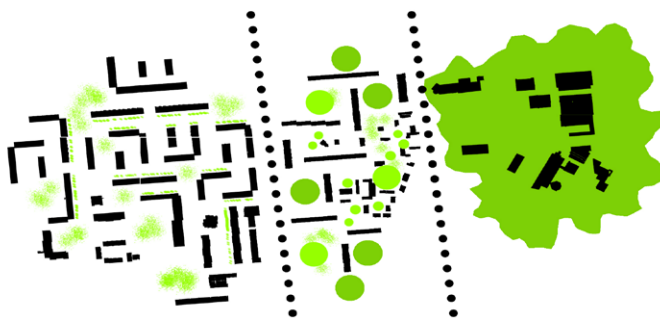
Pour des raisons de qualification écologique il apparaît pertinent de favoriser la création de corridors entre les principaux espaces naturels du quartier. L'enjeu est de faire rentrer autant que faire se peut la nature (du parc) dans le quartier.

UN QUARTIER EN TRANSITION

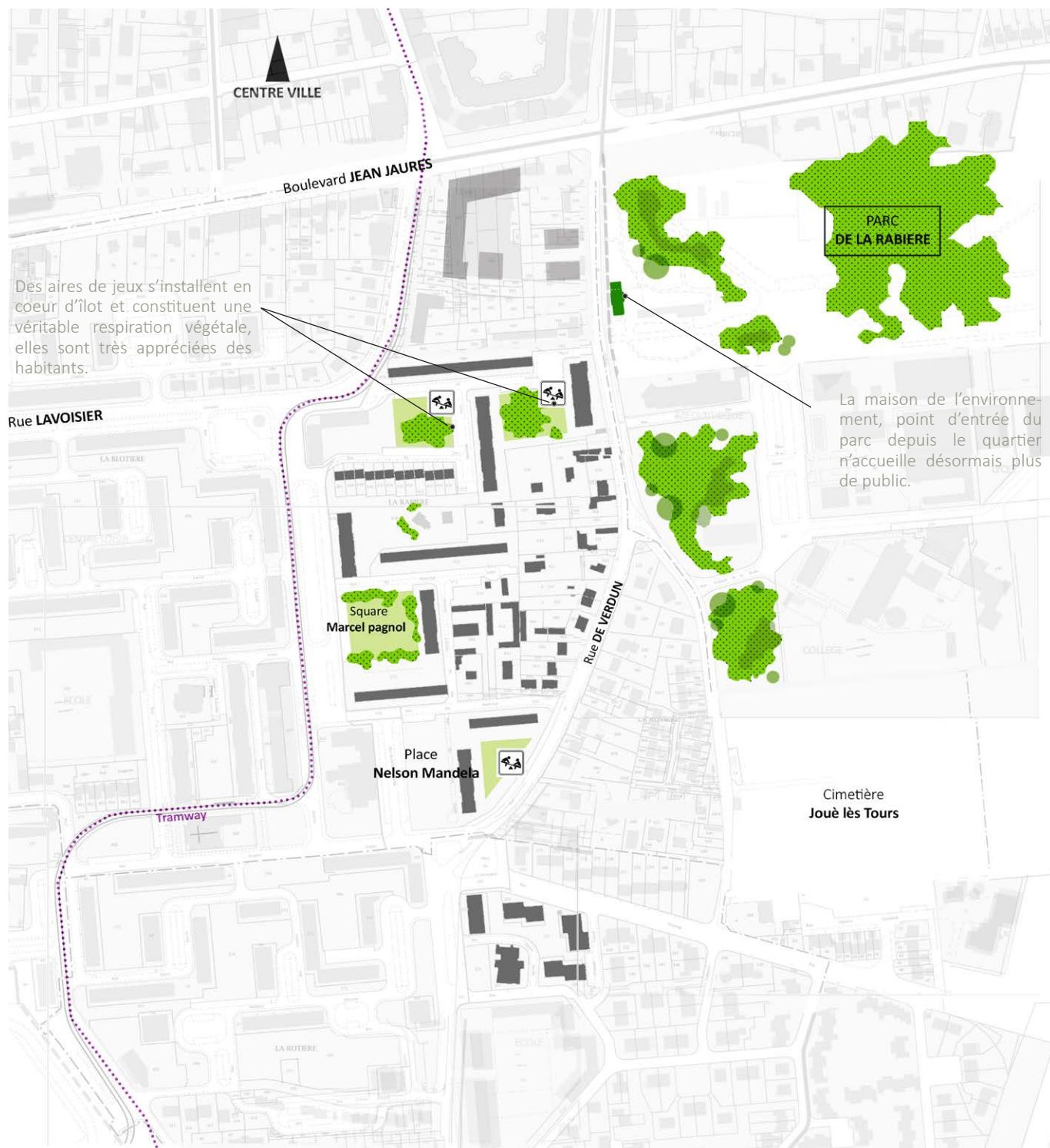
LA VEILLE RABIERE

Une entité de transition douce entre minéral et végétal.

LA RABIERE
 Ilot urbain ordonné et structuré, le minéral prédomine, le végétal s'y invite.



PARC HABITE
 Les équipements forment des masses bâties qui se glissent au coeur du végétal.



Le quartier a une forte identité végétale, il apparaît comme une entité de transition entre le symbolique parc de la rabrière et les ZUP1, 2 et 3 plus structurées et urbaines. Les aires de jeux et les cœurs d'îlots verts et plantés sont très appréciés des habitants.



DES JARDINS DE QUARTIER ou COURS A FAIBLE VALEUR ECOLOGIQUE



SQUARE ENTRE RUE DE VERDUN ET PLACE N.MANDELA

Foncier : VTH

Palette végétale : Un pin remarquable, Erables sycomore et Catalpas. Haies mixtes ornementales (troène, osmanthe, Berberis, viorne, spirée,...) et monospécifiques

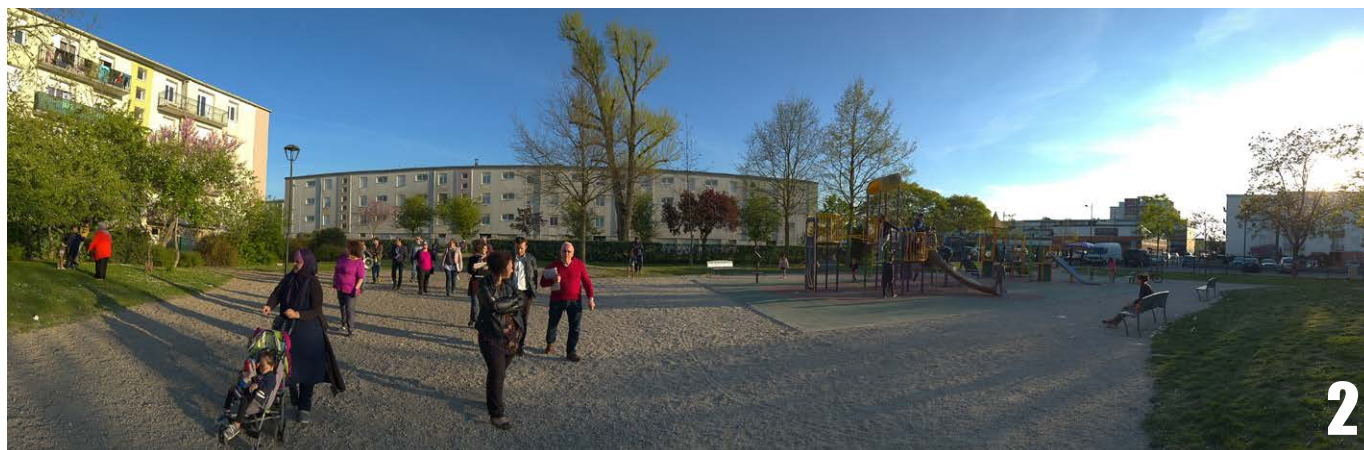
État sanitaire: Bon état sanitaire des arbres et arbustes (végétaux jeunes sauf un Pin)

Particularisme de gestion: Entretien par VTH. Espace demandeur d'entretien considérant le volume végétal : Tonte, taille de haies et d'arbres d'alignement proche des façades/au dessus des parkings + Bois cassant du catalpa.

Intérêt paysager : Pauvre (pas d'unité)

Intérêt écologique : Pauvre

> Proximité rue de Verdun, essences peu favorables à l'installation d'une faune indexe, sauf quelques érables champêtres et la haie mixte derrière les érables (mais proche bâti. et éclairage artificiel)



SQUARE MARCEL PAGNOL

Foncier : Ville

Palette végétale : Peuplier, cerisier fleur, Prunus pissardi, Erable sycomore, Aubépine et autres sujets ornementaux isolés (dont chênes). Beau robinier à l'angle Nord Ouest du square. De beaux chênes au Nord, à faire valoir. Nombreuses haies périphériques de troène, osmanthe, laurier, charme, berberis, photinia)

État sanitaire: Bon état sanitaire des arbres et arbustes du square. Les arbres d'alignement sur la contre allée sont en mauvais état. Taille agressive sur le peuplier.

Particularisme de gestion: Entretien par les services de la ville. Espace demandeur d'entretien considérant le volume végétal : Tonte, taille de haies et d'arbres d'alignement ou isolés.

Intérêt paysager : Pauvre (pas d'unité)

Intérêt écologique : Moyen

> Cadre bâti et Coupure Du tramway. Essences peu favorables à l'installation d'une faune indexe sauf le groupe d' érables champêtres au Nord Est (coin calme).



COURS _ MARECHAL FOCH

Foncier : VTH

Palette végétale : Beaux Platanes homogènes, peupliers, Frênes, Tilleuls, Cerisiers fleur

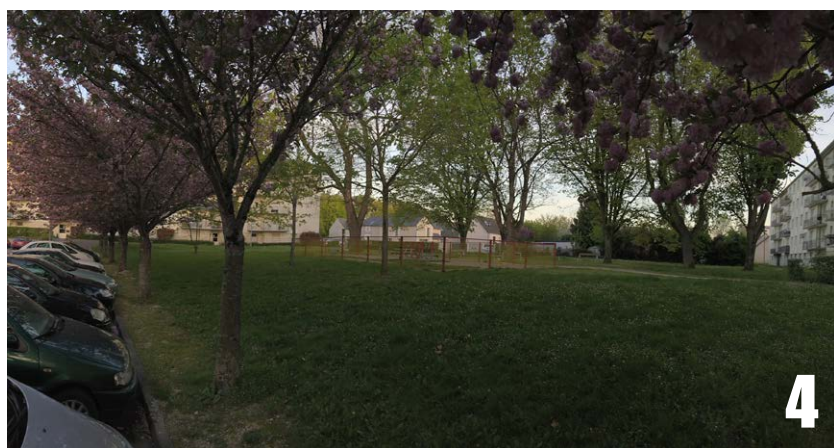
État sanitaire: Bon état sanitaire des arbres et arbustes (végétaux jeunes sauf un Pin)

Particularisme de gestion: Entretien par VTH. Espace demandant un entretien modéré. La majorité des arbres peuvent être laissés à leur croissance naturelle. La pelouse demande à être entretenue (voir ressemée vers pelouse sportive)

Intérêt paysager : Moyen (de beaux platanes et Frênes, un paysage de "futaie aérée" se dégage)

Intérêt écologique : Moyen

> Présence du terrain de foot et voirie limitrophe. Mais de beaux sujets de même essence permettant d'attirer des oiseaux.



COURS _ COLONEL PICOT

Foncier : VTH

Palette végétale : Cerisiers fleur, Erables sycomore, Tilleuls, Frêne (beau sujet)

État sanitaire: Bon état sanitaire des arbres et arbustes

Particularisme de gestion: Entretien par VTH. Espace demandant un entretien modéré. La majorité des arbres peuvent être laissés à leur croissance naturelle. La pelouse demande à être entretenue.

Intérêt paysager : Moyen (de beaux sujets isolés, et un alignement de cerisier fleur très apprécié/ Manque d'homogénéité)

Intérêt écologique : Faible

> Pelouse plantée de quelques arbres tiges à vocation ornementale.



COURS _ CHALET

Foncier : Ville

Palette végétale : Pin Griffithi, Erables, Cerisiers fleurs, Cèdre de l'Atlantique, Charmes

État sanitaire: Bon état sanitaire des arbres

Particularisme de gestion: Entretien par la ville. Espace demandant un entretien modéré. La totalité des arbres peuvent être laissés à leur croissance naturelle. Pas de haies.

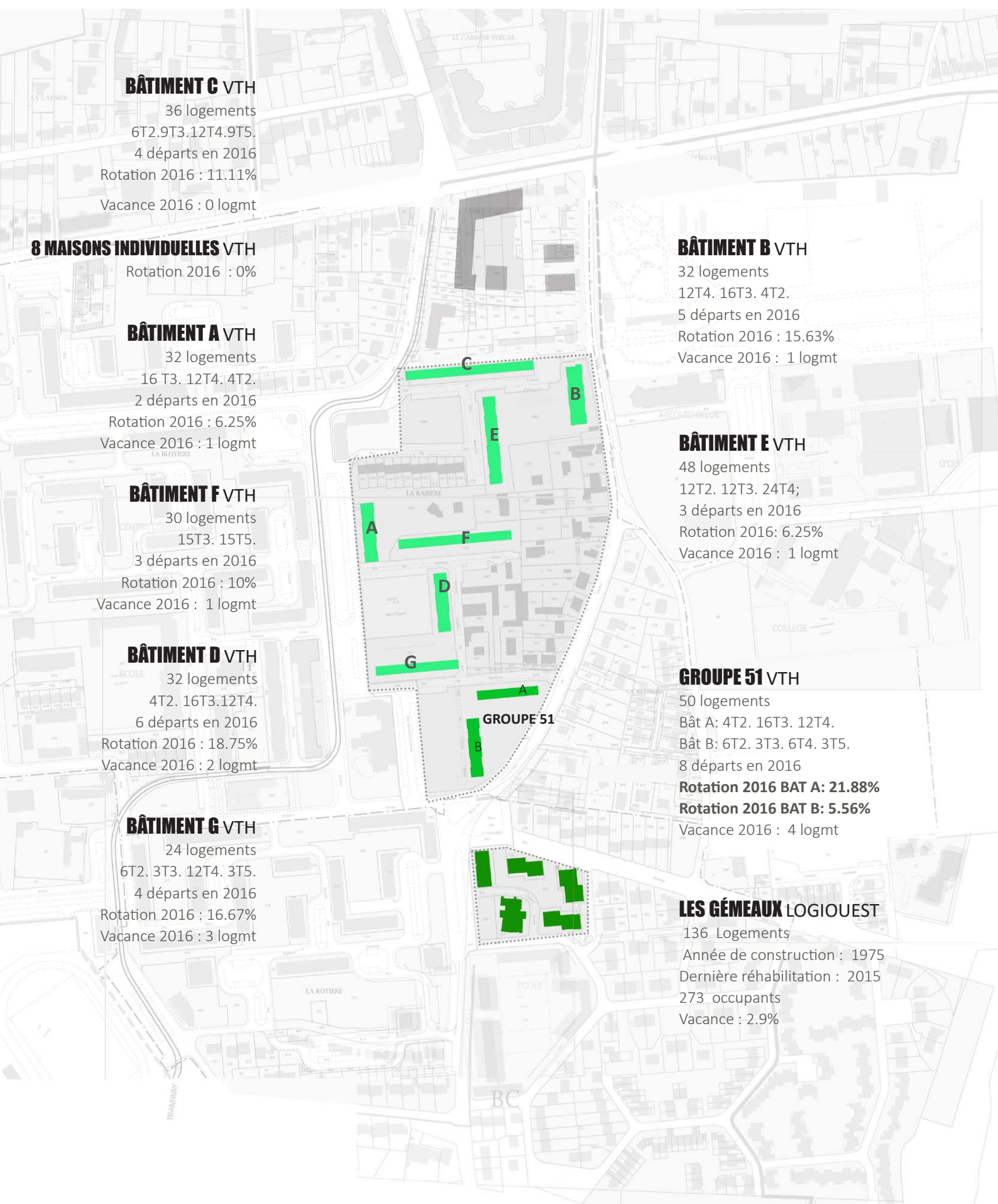
Intérêt paysager : Faible (cadre bâti, bâti du Chalet et sous station)

Intérêt écologique : Faible

> Pelouse plantée de quelques arbres tige à vocation ornementale.

Il ressort que les espaces verts reprennent plus ou moins la même écriture paysagère; quelques arbres d'ornements installés sur des pelouses vertes, avec des franges souvent plantées d'arbustes. L'ensemble végétale - peu dense et très ouvert et diversifié - montre globalement une faible qualité écologique et un niveau d'entretien élevé en rapport eux surfaces à entretenir. Il n'existe généralement pas de relations écologiques entre ces espaces. L'enjeu est donc d'améliorer la qualité écologique des sites (et par le même biais réduire la complexité de l'entretien) et de créer des relations écologiques (et/ou humaines) dans l'optique de créer un "complexe" en réseau à l'échelle du quartier.

2.6_ Un parc de logement en attente d'intervention



LE PARC DE LOGEMENTS

BILAN DU PARC

Collectif social: 420 logements.

Les Gêmeaux : 136 logements

Groupe 51: 50 logements.

Groupe 35 : 234 logements

Individuel social: 12 maisons (dont 4 en accession).

Individuel privé: 18 pavillons.

APPROCHE DU TAUX DE ROTATION

Les taux de rotation sont globalement dans la moyenne nationale :

11.16% pour le groupe 35 et 16% pour le groupe 51..

Deux bâtiments se démarquent:

_ Les Bâtiments D et G du Groupe 35 avec de fortes variations et un taux moyen (2012 - 2016) assez élevé: 13.75% pour D à 17.5% pour G.

_ Le bâtiment A du groupe 51 a un taux de rotation de 21.88% en 2016, avec un taux moyen élevé depuis 2012 (18.75%).

De manière générale, la rotation (liée à l'attractivité) est d'autant plus élevée que l'on s'écarte de centre ville.

LA VACANCE

La vacance est très faible.

TYPOLOGIE DE LOGEMENTS

Les logements en location sont en majorité des T3 et des T4 alors que la population du quartier tend à se desserrer (vieillessement et augmentation des familles monoparentales). La part des 60 ans et plus représentent 22% des locataires ; dans le cadre d'opérations lourdes de réhabilitation il serait possible d'imaginer d'adapter les logements aux besoins et aux demandes nouvelles.

COMPOSITION FAMILIALE

Personnes isolées et familles monoparentale représentent 73.2% de l'occupation du parc.

> 75.54% pour le groupe 35-(ABCDEFGH)

> 61.7% pour le groupe 51

Cette variable entre les deux groupes s'explique par une offre de logements globalement plus grands sur le groupe 51.

DEMANDES ACTIVES DE LOGEMENT LA RABIERE (juin 2017)

Il y a 1366 demandes actives de logements sociaux sur la commune de Joué Les Tours (3.7% de la population). 1022 demandes concernent "Tous quartiers", 150 demandes ciblent Joué Centre. 55 demandes sont ciblées sur le quartier de la Rabièrre.

De manière générale, la priorité pour les demandeurs est d'obtenir un logement et cela quelque soit le quartier. Ensuite la proximité du centre est un facteur de préférence. Ce même facteur d'attractivité s'exprime à l'échelle de la Vieille Rabièrre.

Sur les 55 demandes actives du quartier de la Rabièrre (choix n°1) :

> 5 T1

> 15 T2

> 20 T3

> 9 T4

> 5 T5

> 1 T6 et plus

Les T2 et T3 représentent 64 % de la demande.

En choix n°1 - sur les 55 demandes - 37 ciblent des appartements contre 18 indifférent.

CARACTÉRISTIQUES SOCIALES DE LA RABIERE en 2012

DEMOGRAPHIE

Population du quartier: **8311 habitants**

0/2ans	6%
3/5ans	6%
6/10ans	7%
11/17ans	10%
18/24ans	9%
25/39ans	19%
40/59ans	21%
60/74ans	15%
75et+	7%

CATEGORIES SOCIO-PROFESSIONNELLES

Artisans,commerçants	1%
Cadres	2%
Professions intermédiaires	9%
Employés	19%
Ouvriers	21%
Retraités	27%
Autres sans activités	21%

EMPLOI

Taux chômage 15/24 ans	48.70%
Taux chômage 25/54 ans	29.61%
Taux chômage 55/64 ans	27.50%

LOGEMENTS

Nombre de logement	3695
Résidences principales	3447
Résidences secondaires	18
Logements vacants	230
Taux de vacance	6.22%
Maisons	725
Appartements	2959

FAMILLES

Nombre de familles	2195
mono-parentales	548
familles nombreuses	386
personnes seules	1184
part des 60 ans et +	22.10%
part des 80 ans et +	3.44%

COMPOSITION FAMILIALE DU QUARTIER DE LA VIEILLE RABIERE (patrimoine VTH) en 2017

Nb total de logements occupés : 276

Personne isolée	32.61%
Famille monoparentale	40.58%
Couple avec enfant	14.86%
Couples sans enfants	10.51%

LES GEMEAUX

LOGIOUEST



LES BÂTIMENTS

LOGEMENTS

T1 : 6 logements (45,5 m²)
 T2 : 22 logement (53.6 m²)
 T3 : 59 logements (65,3 m²)
 T4 : 36 logements (74.27m²)
 T5 : 14 logements (89 m²)

TOTAL : 136 logements

LOYERS

T1 : 253.47€ / mois HC
 T2 : 270.60€ / mois HC
 T3 : 331.36€ / mois HC
 T4 : 375.15€ / mois HC
 T5 : 394.16€ / mois HC

MOYENNE : 4,98 €/m²/mois HC

CHAUFFAGE

Chauffage : gaz collectif

Charges: 3.66/m²/mois

Année de construction : 1975

Dernière rénovation : 2015

Enveloppe

Ravalement des façades avec nouvelle écriture architecturale, réfection de l'étanchéité de la toiture terrasse remplacement des persiennes existantes par des volets roulants. Mise en place des garde-corps sur les loggias rez-de-chaussée.

Parties communes

Remplacement des portes palières logements. Remplacement des portes de hall et de l'interphonie. Condamnation des locaux vides ordures. Mise en conformité électrique. Remplacement de la colonne Eaux Usées. Travaux en cours sur réseaux de chaleur

Logements

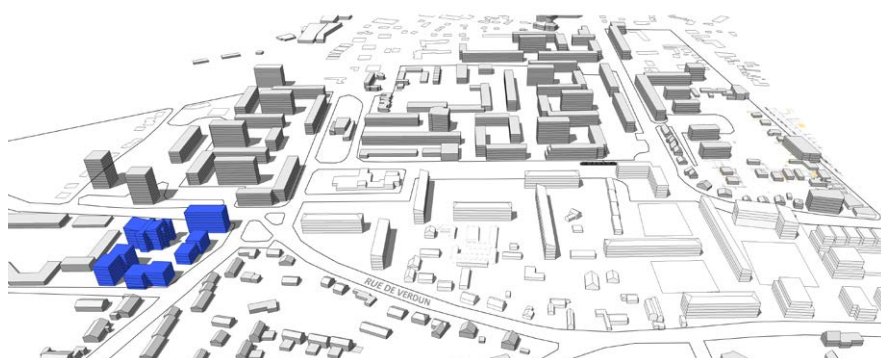
Mise aux normes électriques. Mise en place de compteur individuel Eau Froide. remplacement des robinets thermostatiques sur les radiateurs.

LES HABITANTS

Tous les logements sont conventionnés à l'APL /61 logements en profitent.

Ancienneté:

- de 18 ans: 85
 de 18 à 24 ans: 29
 de 25 à 49 ans: 79
 de 50 à 64 ans: 47
 de 65 à 74 ans: 20
 + de 75 ans: 13



L'îlot fonctionne plutôt bien même si le marché de la Rabière crée des tensions ponctuelles. Les bâtiments sont en bon état et les parties communes sont refaites à neuf. Les Points d'Apport Volontaires installés récemment vont permettre de faciliter la gestion des déchets.

Il est à regretter l'occupation de la cour centrale par une voirie et du stationnement. La principale poche de stationnement est pu fonctionnelle car elle se termine en impasse.



LE SUJET DE LA RESIDENTIALISATION DES GEMEUX

Pour améliorer la qualité de vie LOGIOUEST souhaite intervenir sur les espaces extérieurs du bâtiments.

En l'état l'îlot d'habitation montre différents dysfonctionnements;

_ La cour centrale de caractère jardiné est scindée par une venelle doublée de places de stationnement, occupant la moitié de la surface du cœur d'îlot

_ Les halls ne sont pas accessibles principalement du fait de l'état de dégradation des trottoirs

_ Le plan de circulation est contraint et peu efficace; le parking principal finit en impasse / le stationnement Rue Poré est compliqué du fait du passage du bus scolaire (entrée école maternelle par l'Est". La giration de la rue Poré devra être améliorée pour améliorer le trafic bus, ou une nouvelle solution de desserte de l'école pourra être proposée.

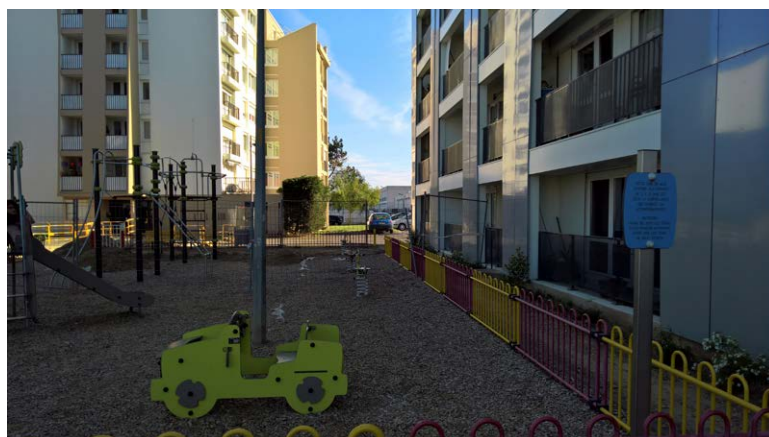
_ L'aire de jeux est intéressante mais trop proche des logements

_ Manque de bancs (demande des habitants)

_ Le stationnement est complexe le jour du marché (jeudi) > Proposition de créer une signalétique pour renvoyer vers PK rue de Verdun/rue Fleming

_ La contrainte des aménagements est de maintenir - à minima- le nombre de stationnements en place

_ Le foncier est très fractionné et ne correspond pas aux usages.

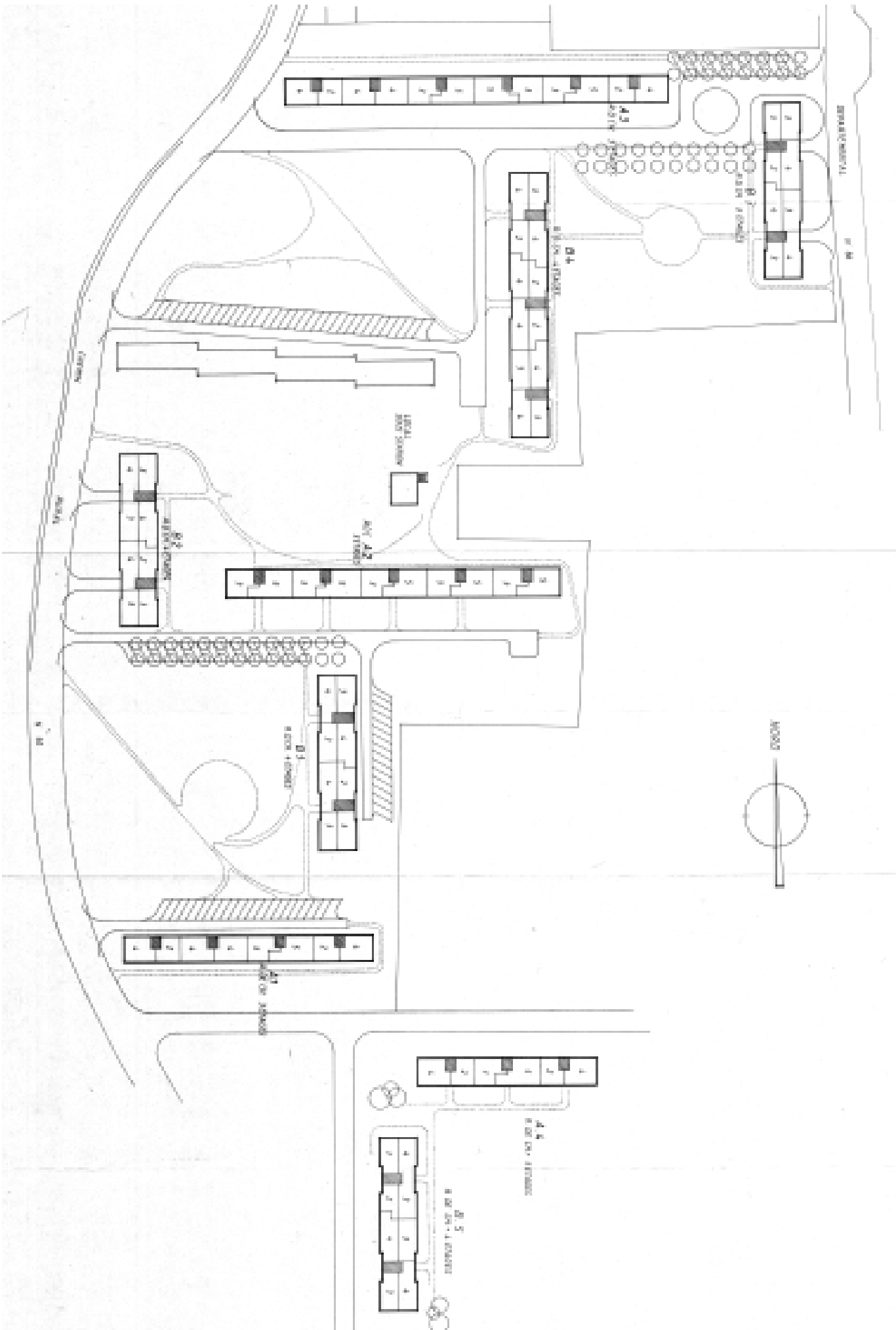


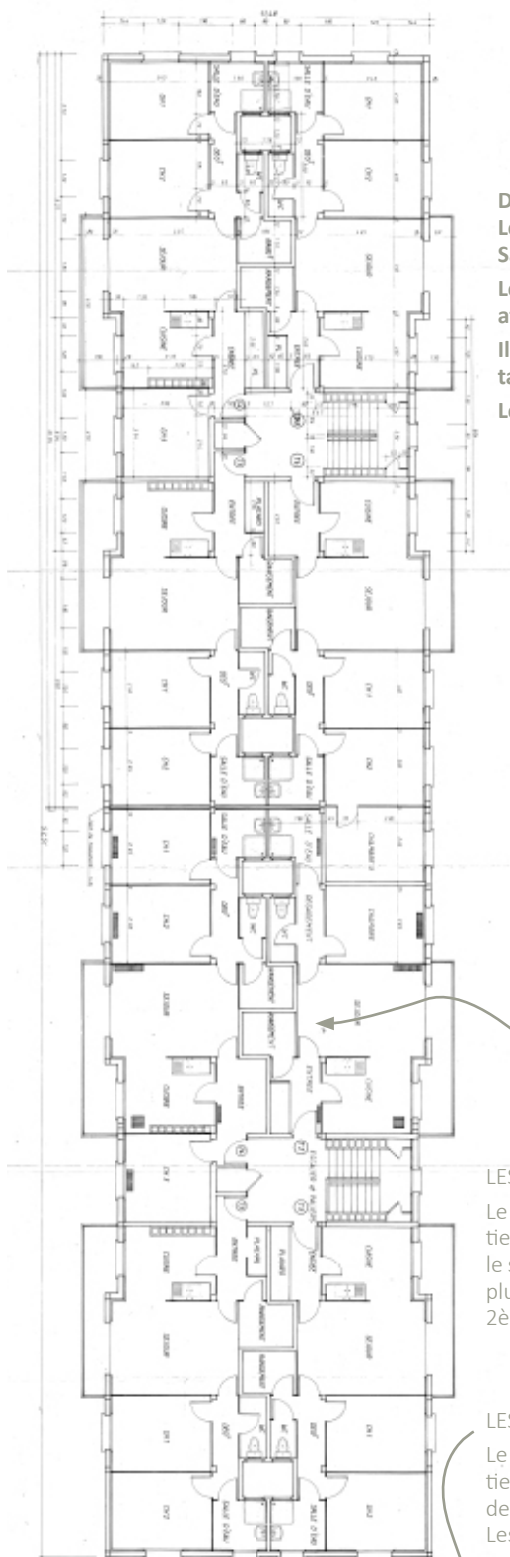
L'aire de jeu publique est sollicitée mais génère des nuisances puisque située à 3 m. des terrasses en RDC.



Les trottoirs sont dégradés et la dalle du hall est généralement en ressaut de plus de 2 cm (norme PMR).

LE PATRIMOINE DE VAL TOURAINE HABITAT





De part leur morphologie il sera très compliqué d'intervenir sur la disposition des logements. Les grands logements (T4 et T5) pourraient être reconfigurés pour mieux répondre aux besoins. Salles de bains et séjours mériteraient d'y être agrandis.

Les bâtiments orientés Nord/Sud - offrant des logements traversant - sont plus lumineux et attractifs.

Il est possible d'intervenir au niveau des loggias et balcons en offrant des espaces plus confortables. Une réflexion doit être portée sur l'usage des caves et locaux communs.

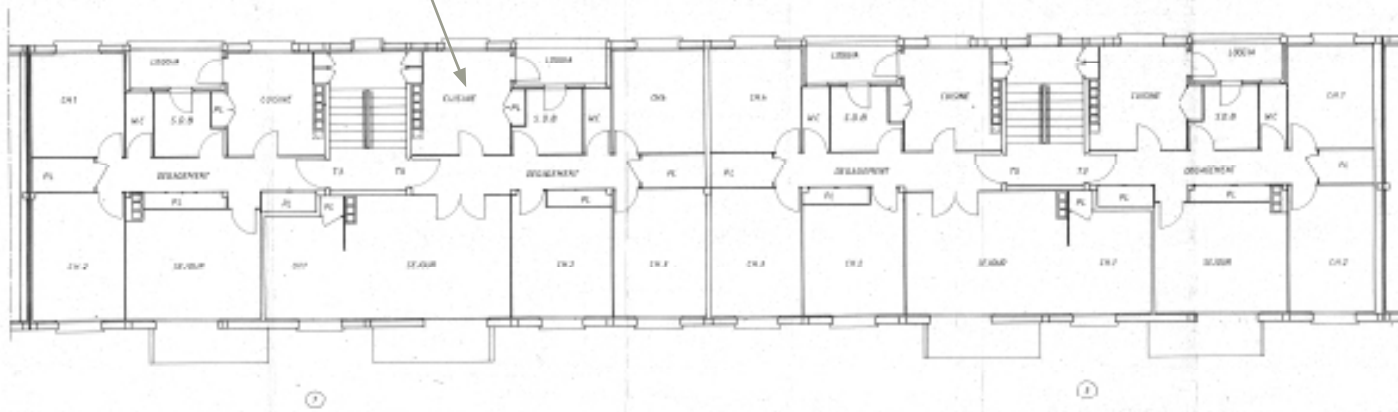
Les bâtiments sont tous en attente d'une réhabilitation thermique.

LES LOGEMENT ORIENTES EST / OUEST SUR 4 NIVEAUX

Le RDC est occupé par des caves. Collecte des déchets par PAV. Le hall dessert 4 logements, les parties communes consomment très peu d'espace. Chaque logement profite d'un balcon filant devant le séjour et la cuisine. L'ensemble est très fonctionnel, les ouvertures des chambres pourraient être plus grandes pour mieux laisser rentrer la lumière. Sur les T4 la 3ème chambre est accessible par la 2ème (chambres en enfilade). Les séjours et les salles de bain sont petits, en particulier pour les T4.

LES LOGEMENT TRAVERSANT ORIENTES NORD/SUD SUR 3 NIVEAUX

Le RDC est occupé par des caves. Collecte des déchets par PAV. Le hall dessert 2 logements, les parties communes consomment très peu d'espace. Chaque logement profite d'un balcon façade sud devant le séjour. L'ensemble est très rationalisé. Un couloir central dessert l'ensemble des pièces. Les T5 pourraient être reconvertis en T4 ; ce qui permettrait d'agrandir le salon et une chambre.



LA VIEILLE RABIERE GROUPE 35 (Bâtiments A,B,C,D,E,F)

VTH



LES BÂTIMENTS

LOGEMENTS

36 T2, 87 T3, 84 T4, 27 T5

LOYERS	T2 : 236.40€ / mois HC
	T3 : 266.99€ / mois HC
	T4 : 300.54€ / mois HC
	T5 : 315.82/ mois HC

MOYENNE : 280.79€/m²/mois

ÉNERGIE

Chauffage : collectif urbain
Eau Chaude Sanitaire : collectif
Classe DPE : D
Bilan GES : Classe B
La réhabilitation thermique de 85/86 sur le patrimoine de VTH a permis d'améliorer la qualité thermique des bâtiments. Aujourd'hui le parc de la vieille Rabièr est- en termes de qualité d'isolement- 10% au dessus de la moyenne de son parc.

ACCESSIBILITÉ

Accès véhicules tout venant devant garage
Accès piéton pavé
Pas d'accès PMR

PRINCIPES CONSTRUCTIFS

Moellon traditionnel.
Couverture bac acier avec bardage ardoise naturelle
Façade, enduit mince sur isolant 8cm, tufeu en partie basse
Fenêtres PVC double vitrage.
Occultations volets roulants.

Année de construction : 1960

Dernière réhabilitation : 2005

ESPACES COMMUNS

Porte hall métal, platine interphonie anti vandales, ventouses électromagnétiques.

Hall d'entrée avec sol carrelé, peinture mur/plafond, éclairage incandescent.

Locaux communs, sol carrelé, murs peints, portes métal.

Caves, porte plaine métal, éclairage sur circulation, sol terre et cloisons parpaing.

LOGEMENT

Porte d'entrée stratifiée, gardes corps acier tabulaire, pas de doublage intérieur.

Sanitaires avec lavabo, baignoire et wc.

Gaz flexible vissé.

Chauffage radiateur fonte avec distribution acier.

Ventilation mécanique

Garage individuel avec porte métallique basculante.

Sans jardin privatif

LES HABITANTS

ANCIENNETÉ

de 0 à 5 ans	43.23%
de 5 à 10 ans	6.59%
de 11 à 20 ans	17.47%
de plus de 20 ans	22.71%
Total général 229	100.00%

TRANCHE AGE

inférieur à 30 ans	10.48%
de 30 à 49 ans	37.99%
de 50 à 64 ans	22.27%
de 65 ans et plus	29.26%
Total général	100.00%

COMPOSITION FAMILIALE

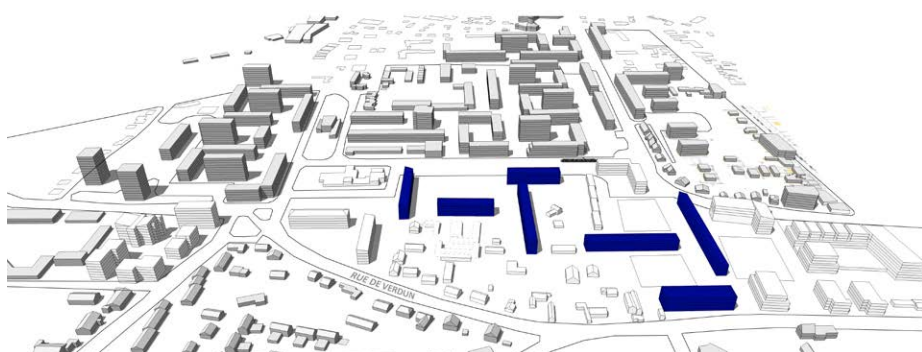
isolée	34%
famille monoparentale	41.48%
couple avec enfant	13.54%
couple sans enfant	9.61%
co locataire	0.44%
association	0.44%
PM	0.44%
Total général 229	100.00%

NATURE DES RESSOURCES

CDI	14.85%
RETRAITE	27.07%
CDD	9.17%
CHOMAGE	32.75%
AU FOYER	3.06%
EN INVALIDITE	3.93%
INACTIF	2.62%
ETUDIANT	2.18%
INSERTION	0.72%
INCONNU	3.26%
PM	1.09%
Total général 229	100.00%

NIVEAU DES RESSOURCES (RFR 2015 OU 2014) (taux plafond PLUS)

inférieur à 60%	66.81%
entre 60 et 100%	15.28%
entre 100 et 120%	0.44%
supérieur à 120%	0%
inconnu	16.59%
PM	0.87%
Total général 229	100.00%



LA VIEILLE RABIERE GROUPE 51 (Bâtiments A,B) VTH



LES BÂTIMENTS

LOGEMENTS

Bât A: 4T2. 16T3. 12T4.
Bât B: 6T2. 3T3. 6T4. 3T5.

LOYERS

T2 : 236.98€ / mois HC
T3 : 266.81€ / mois HC
T4 : 300.58€ / mois HC
T5 : 317.16€ / mois HC

MOYENNE : 280.46€/m²/mois

ENERGIE

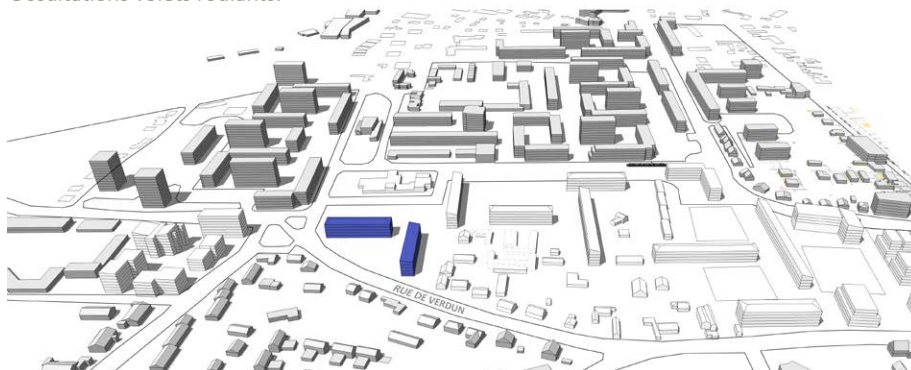
Chauffage : collectif urbain
Eau Chaude Sanitaire : collectif
Classe DPE : D
Bilan GES : Classe B
La réhabilitation thermique de 85/86 sur le patrimoine de VTH a permis d'améliorer la qualité thermique des bâtiments. Aujourd'hui le parc de la vieille Rabièr est - en termes de qualité d'isolement - 10% au dessus de la moyenne de son parc.

ACCESSIBILITÉ ET EXTERIEUR

Accès véhicules enrobé
Accès piéton pavé
Accès PMR en RDC
Aires de jeux, 3 à 12 ans.

PRINCIPES CONSTRUCTIFS

Moellon traditionnel, soubassement.
Couverture bac métallique
Façade, enduit mince sur isolant 6cm, tufeu en partie basse
Fenêtres PVC double vitrage.
Occultations volets roulants.



Année de construction : 1960

Dernière réhabilitation : 2005

Prochaine réhabilitation prévue en 2020

ESPACES COMMUNS

Porte hall métal, platine interphonie anti vandales, ventouses électromagnétiques.

Hall d'entrée avec sol carrelé, peinture mur/plafond, éclairage incandescent.

Escalier, circulation, sol carrelé 5*5, Faïence et peinture sur mur et plafond, éclairage incandescent.

Caves, porte plaine métal, éclairage sur circulation, sol terre et cloisons parpaing.

LOGEMENT

Porte d'entrée stratifiée, gardes corps acier tabulaire, pas de doublage intérieur.

Sanitaires avec lavabo, baignoire et wc.

Gaz flexible vissé.

Chauffage radiateur fonte avec distribution acier.

Ventilation mécanique

Sans garage individuel ni jardin privatif

LES HABITANTS

ANCIENNETE

de 0 à 5 ans	51.06%
de 5 à 10 ans	23.40%
de 11 à 20 ans	14.89%
Plus de 20 ans	10.64%
Total général 47	100.00%

TRANCHE AGE

inférieur à 30 ans	14.89%
de 30 à 49 ans	46.81%
de 50 à 64 ans	21.28%
65 ans et plus	17.02%
Total général 47	100.00%

COMPOSITION FAMILIALE

isolée	25.53%
famille monoparentale	36.17%
couple avec enfant	21.28%
couple sans enfant	14.89%
co locataire.	0%
association	2.13%
PM	0%
Total général 47	100.00%

NATURE DES RESSOURCES

CDI	14.49%
RETRAITE	24.64%
CDD	9.06%
CHOMAGE	32.61%
AU FOYER	3.62%
EN INVALIDITE	3.99%
INACTIF	71%
ETUDIANT	1.81%
INSERTION	0.72%
INCONNU	3.26%
PM	1.09%
Total général 47	100.00%

NIVEAU DES RESSOURCES

(RFR 2015 OU 2014)
(taux plafond PLUS)

inférieur à 60%	67.39%
entre 60 et 100%	13.41%
entre 100 et 120%	1.09%
supérieur à 120%	0.36%
inconnu	16.67%
PM	1.09%
Total général 47	100.00%

La réhabilitation thermique de 85/86 sur le patrimoine de VTH a permis d'améliorer la qualité thermique des bâtiments. Aujourd'hui le parc de la vieille Rabièr est - en termes de qualité d'isolement - 10% au dessus de la moyenne de son parc.

LA VIEILLE RABIERE

8.16.18.20.22.24.28.30 rue Maréchal Foch

VTH ET 4 PARTICULIERS



LES BÂTIMENTS

LOGEMENTS

8 maisons individuelles sur 2 niveaux

loyer moyen : 32.94 €/m²/an HC

ÉNERGIE

Chauffage : gaz individuel naturel

Eau chaude sanitaire : gaz individuel

Classe DPE : D

Bilan GES : Classe F

PRINCIPES CONSTRUCTIFS

Moellons, gouttières métal

Façades avec enduit peint

Fenêtres simple vitrage

Persiennes métalliques

ACCESSIBILITÉ

Accès voiture et piéton enrobé.

Pas d'accès PMR.

Proche Tramway.

Année de construction : 1960

Dernière réhabilitation : 2005

LOGEMENT

Porte d'entrée métallique 1999.

Gardes corps acier tabulaire

Sans doublage intérieur

Sanitaires avec lavabo, baignoire et wc.

Chauffage radiateur, chaudière sur conduit naturel, distribution acier.

Ventilation naturelle

Boîtes à lettres normatives individuelles.

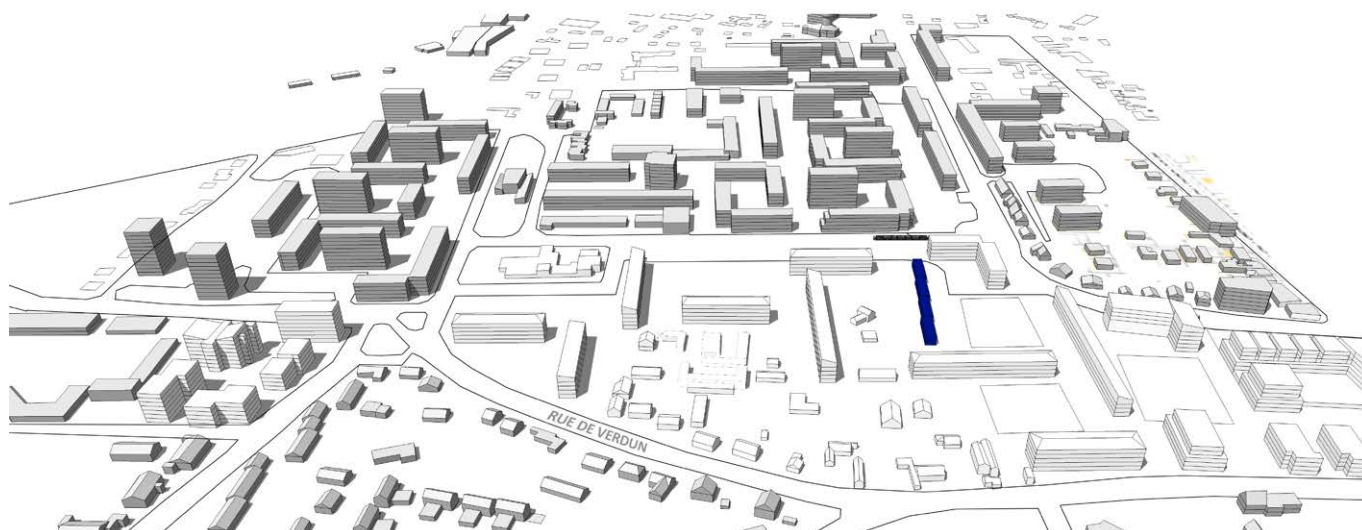
Jardins privatifs

Cloture grillage et haie.K

GARAGE

Porte battante bois.

Sol béton.



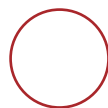
2.7_ La démarche participative



La parole est donnée aux habitants pour penser le devenir de leur quartier.

MÉTHODOLOGIE GÉNÉRALE : 3 TEMPS D'ÉCHANGE AVEC LA POPULATION / le conseil citoyen systématiquement impliqué

Notre connaissance du quartier s'est enrichie le 11 avril 2017 lors de promenade de quartier organisée avec le Conseil Citoyen.. Les habitants très mobilisés (une vingtaine de personnes tournantes) nous ont fait part de leurs attentes.



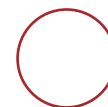
TEMPS 1 / avril 2017
**CONNAITRE LE QUARTIER
EN MARCHANT**

Une permanence d'une journée par secteur dans un bâtiment «clé» du quartier sera réalisée, les habitants seront reçus en groupe, la règle du jeu; dessiner sur un support cadastral leur quartier de demain...



TEMPS 2 / juin 2017
**UNE MAQUETTE INTERACTIVE
AVEC LES HABITANTS**

Projection en plein air en trois temps; synthèse du travail avec le conseil citoyen et les habitants, , présentation du plan masse du projet, présentation d'une vidéo 3D du projet.



TEMPS 3 / Août 2017
**RÉALISATION D'UNE VIDÉO
3D DU PROJET**



Les habitants du quartier très impliqués lors de la promenade de quartier.

TEMPS 1 DE LA PARTICIPATION CITOYENNE : LA PROMENADE DE QUARTIER DU 11 AVRIL 2017

Départ

1

2

Centre social **Rabière**

Les **Gémeaux**

Rue **Colonel Driant** - Place **Nelson Mandela**

L'aire de jeux centrale, propriété de la ville, est très proche des logements > problème de nuisances sonores.

Les parkings sont en impasse > Possibilité de se raccorder sur la rue Fleming? > Il faudra alors restituer les 15 places perdues.

Les cheminements piétons se sont dessinés par l'usage et l'appropriation devant le bâtiment et au cœur des îlots.

Idee est émise de développer des lieux de pause avec des bancs.

Manque d'éclairage public.

Difficultés de circulation et de stationnement du bus et des véhicules lors de la rentrée et la sortie des élèves, la rue Poré se retrouve encombrée.

Se pose ainsi la question de l'accès vers l'école.

Le pignon d'un immeuble (40 rue de Verdun), manque d'habillage et de végétation.

Question de fermer la rue Driant à la circulation motorisée, peu utilisée aujourd'hui.

Remarque sur le manque de poubelles sur la place.

NB : Lors de la ballade, interpellation par un groupe de personnes installées en bas de l'immeuble pour profiter du soleil.

L'aire de jeux devant le bâtiment (façade est, coté rue de Verdun) est peu utilisée selon les habitants et le choix des cailloux ou des copeaux comme revêtement n'est pas adapté car matériaux mobiles – préférence pour du revêtement souple.

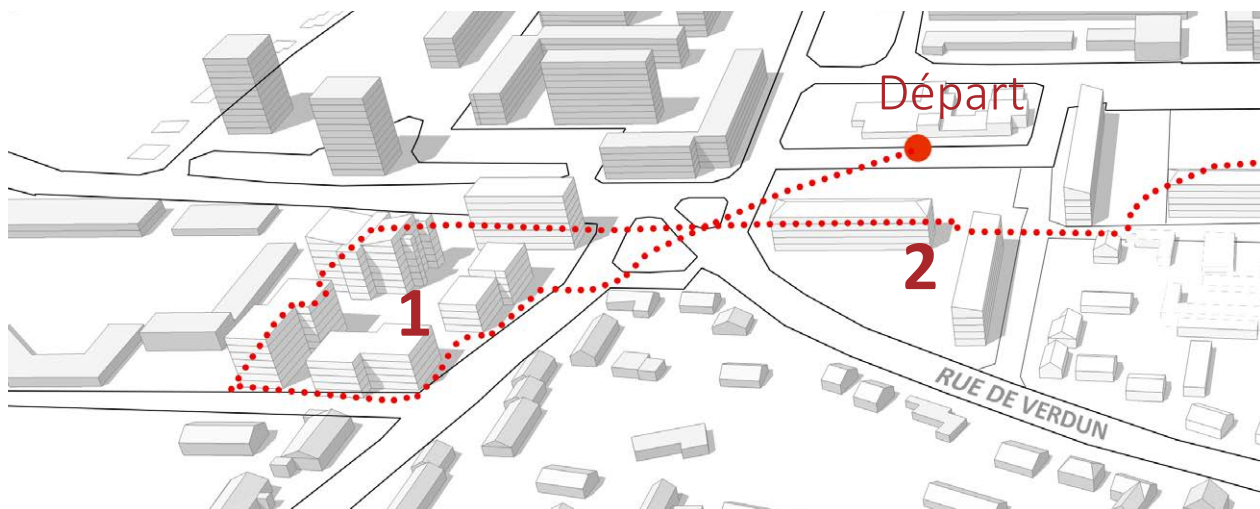
Idee de mixité des fonctions : stationnement / marché / jeux au sol.

La place est adaptée essentiellement à sa fonction de marché (jeudi matin) mais peu exploitée le reste de la semaine.

Occupation des parties communes par des personnes extérieures qui fument dans les halls, entraînant dégradations, déchets...

Coulures d'eau visibles sur les fenêtres arrière du bâtiment.

Allée à l'arrière du bâtiment (face nord) boueuse par temps de pluie + installation récente par VTH de potelets en bois pour empêcher le stationnement. Des barbecues informels s'y produisent.



Le square Marcel Pagnol a fait beaucoup parlé... beaucoup aiment sa verdure, d'autres regrettent sa fréquentation et le manque de jeux considérant la surfaces à disposition.

3

4

Arrivée

Square **Marcel Pagnol**Chalet **Rabière**Rue **Maréchal Joffre**Rue **Colonel Picot**Rue **de Verdun**

Le site est sensible, installation de vidéo surveillance coté tramway.

Les jeux sont très utilisés, demande de fermeture des portillons donnant sur la contre-allée Rotière (ouverte à la circulation) pour la sécurité des enfants

Allée à l'arrière du bâtiment (façade ouest) n'invite pas à être utilisée et nombreux feux sauvages en bordure de façade.

Les arbres hauts et touffus du square Pagnol empêchent-ils la lumière dans les logements ?

Beaucoup d'enfants qui jouent au foot dans la rue.

Espace vert à l'arrière du bâtiment (façade nord) jets par les fenêtres

A l'arrière, station DALKIA (chauffage), un bloc de béton décoré par des tags faits par le Service Jeunesse de la Ville, mais ne s'intègre pas dans le paysage et des individus grimpent sur son toit idée de faire une butte de terre la recouvrant ?

Interrogations sur la fréquentation et l'attractivité du Chalet

Cheminement piéton au pignon du 6 Foch, parfois utilisé par des véhicules motorisés (voiture, scooters ...)

6 rue Maréchal Foch : Problème d'occupation des parties communes + attroupements réguliers d'un groupe de jeunes devant le bâtiment.

Le trottoir est altéré du 2 au 6 Foch par l'abattage d'arbres et l'enlèvement des souches = Habitants expriment le besoin de remplacer les arbres.

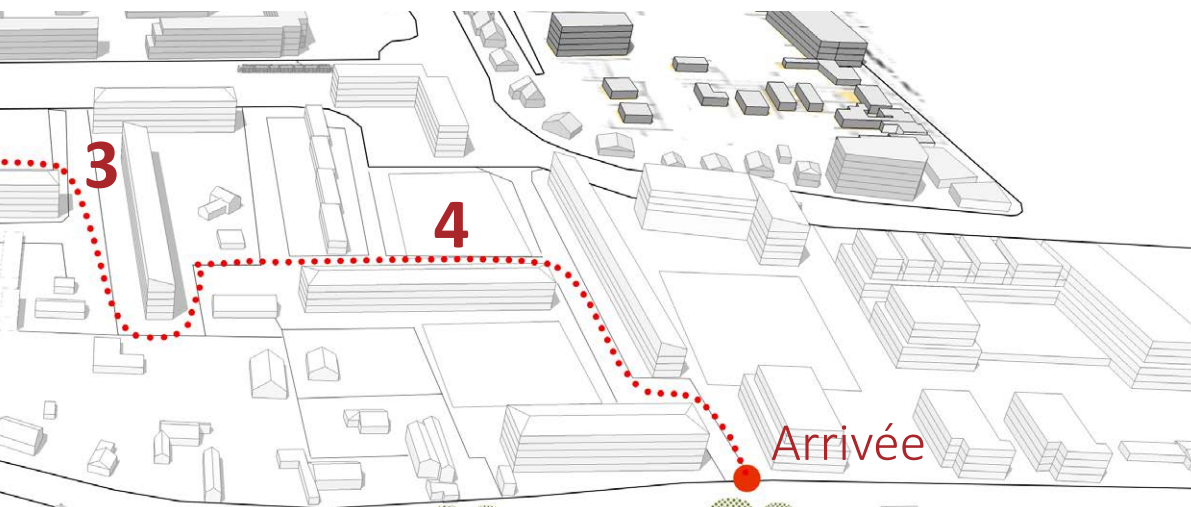
Espace vert très utilisé pour jouer au foot. Souhait d'un 2e but de foot, mais celui-ci serait orienté dans ce cas vers des places de stationnement.

Dysfonctionnement du réseau d'évacuation des eaux usées- desservant les maisons individuelles Vétusté des plates-bandes végétales et remarques sur l'odeur des buis.

Beaucoup d'anciens locataires (personnes âgées) qui demandent à être plus pris en compte.

Les locataires apprécient les arbres implantés devant l'aire de jeux Picot / Verdun (très coloré au printemps)

Les bâtiments n'ont pas de problèmes significatifs.



3. DES ENJEUX PRIORITAIRES

D'OUVERTURE, D'IMAGE, DE QUALIFICATION DE LA QUALITÉ DE VIE

3.1_ Des facteurs d'isolement

L' ENCLAVEMENT



Pas d'ouverture visuelle vers le nord et l'est



Effet de frontière



Effet d'écran des barres de logement

L'IMAGE



La Place Nelson Mandela site stratégique en manque d'articulations

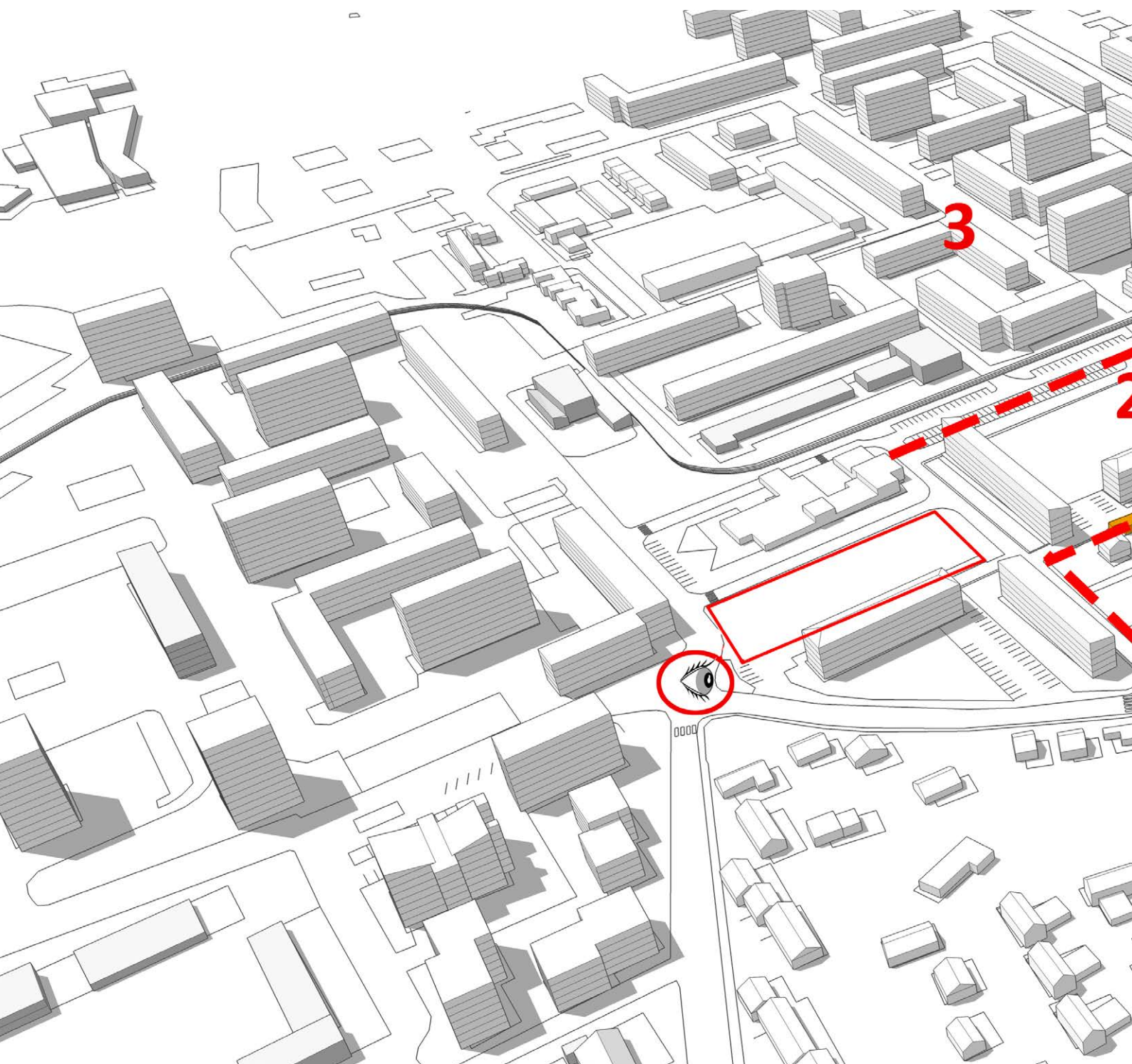


Boxes privés en coeur de quartier



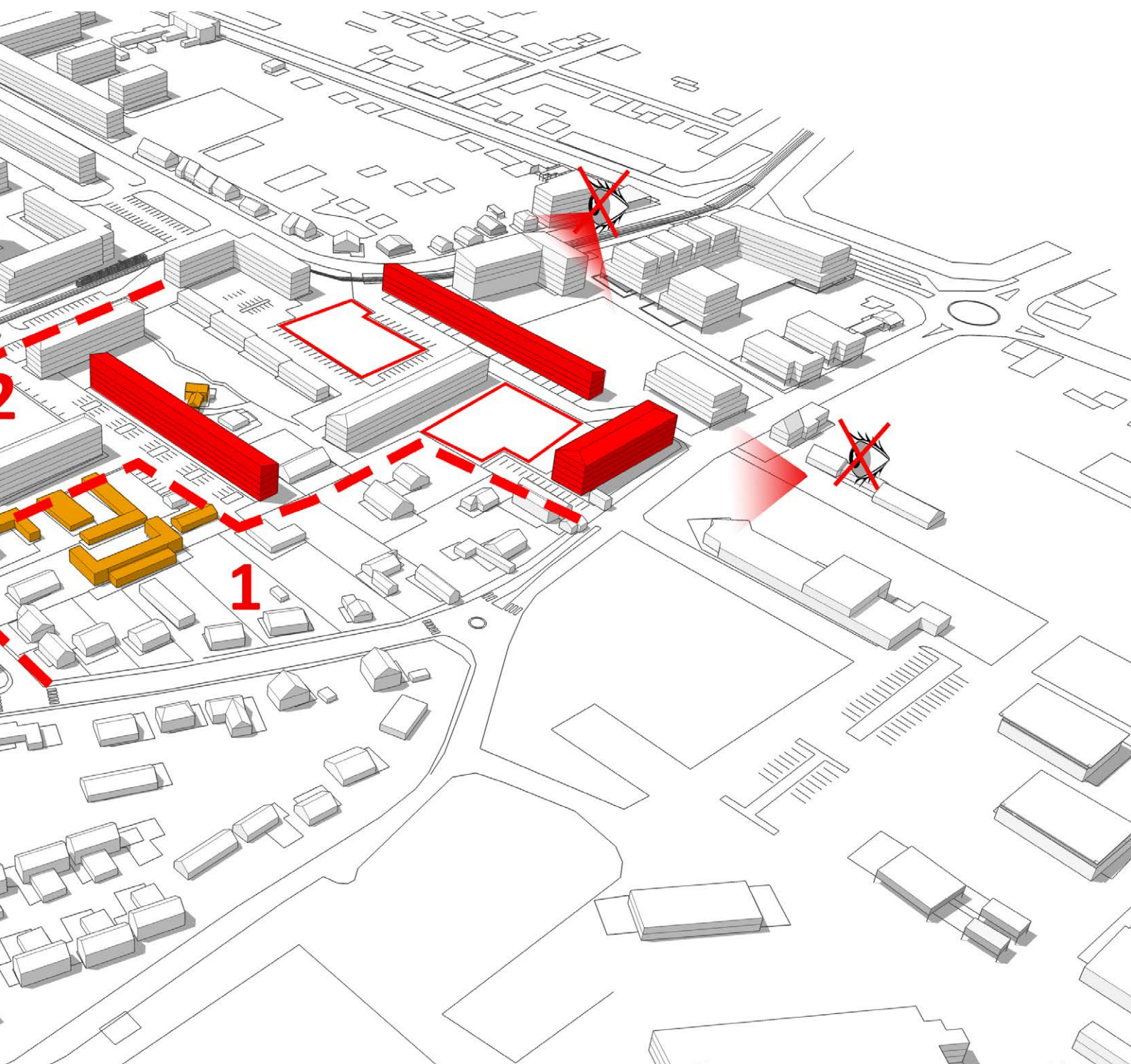
Des espaces en attente de qualification

Image connoté des "dernières" barres de logements sociaux non réhabilitées



DES BÂTIMENTS ET DES ESPACES PUBLICS EN MANQUE DE CONTINUITÉ/ D'IDENTITÉ

- 1 Tissu pavillonnaire aéré
- 2 La Vieille Rabière en attente d'interventions
- 3 La Rabière (LES ZUP) ayant bénéficié des ORU



3.2_ Les enjeux humains

«Je ne peux pas accéder à mon boxe depuis le hall comme les autres»

«Il manque des places de stationnement»

«Il faut sécuriser le terrain, les ballons vont sur la rue»

«Le chalet n'est plus très actif, avant il y avait des sorties cinéma, bowling...»

«Il manque de balançoires, des toboggans, des bancs»

«Il faut plus d'éclairage public»

«Il faut moins d'espace et plus de jeux»

«L'été c'est mort, il n'y a pas de distractions, les clubs ferment»

«Les arbres sont très colorés»

«Des jeunes squattent le hall et la rue»

«Les boîtes aux lettres ont été cassées plusieurs fois»

«Le chalet est une structure pour ado mais il n'est pas souvent ouvert»

«Il faut débaptiser la rue Nivelles»

«Il manque aujourd'hui de verdure et d'une fontaine»

«Les bruits de la nature et de l'eau peuvent changer la nature humaine, pas le béton»

«Il faudrait un centre culturel et sportif avec un endroit pour garder les enfants... comme un centre social multiculturel»

«Il y a beaucoup de misère sociale»

«La place pourrait accueillir plusieurs fonctions, dont des jeux dessinés au sol...»

«L'allée est boueuse»

«Les gamins jouent au foot sur la rue qui est dangereuse»

«Il y a du deal dans la rue»

«Il faut surveiller le square, des gens boivent ici le soir»

«Il n'y a aucuns jeux pour les moins de 10 ans»

«Il manque des poubelles»

«Le marché est très connu, même en dehors de la ville»

«Le pignon manque de végétation»

«Les parkings sont en impasse»

«les jeux sont trop proches des logements»

«la rue est encombrée»

Paroles recueillies lors du conseil citoyen et de la promenade de quartier.



3.3_ Les enjeux urbains et sociaux

_ Au regard des différentes rencontres avec la population les, priorités pour les habitants sont de deux ordres:

1. Offrir des espaces publics de rencontre et d'usages mixtes
2. Améliorer la qualité des logements, notamment avec des interventions d'entretien et de mise en accessibilité

_ Créer une ouverture qualifiée du quartier par la continuité de la Rue Lavoisier. Renforcer ainsi les liens physiques, visuels et écologiques avec la médiathèque, le parc.

_ Qualifier les deux "portes d'entrée" du quartier depuis la rue de Verdun

_ Harmoniser le traitement des espaces publics avec le quartier de la Rabière, qualifier la façade depuis le tramway.

_ Investir la place Mandela et ses abords.

_ Offrir des équipements sportifs gratuits (type city stade) pour les jeunes du quartier, et également un équipement culturel.

_ Travailler sur des outils de communication efficaces dans les domaines de l'offre sociale/sportive/pédagogique. Le chalet (enclavé) doit être ré-activé pour prendre une place plus centrale dans la dynamique sociale.

_ Imaginer une couture entre le tissu pavillonnaire qui «butte» sur les collectifs, désenclaver "l'arrière" du quartier par un vecteur de liens.

_ Investir le square Marcel Pagnol et ses abords, créer un lieu de rassemblement interquartier et intergénérationnel

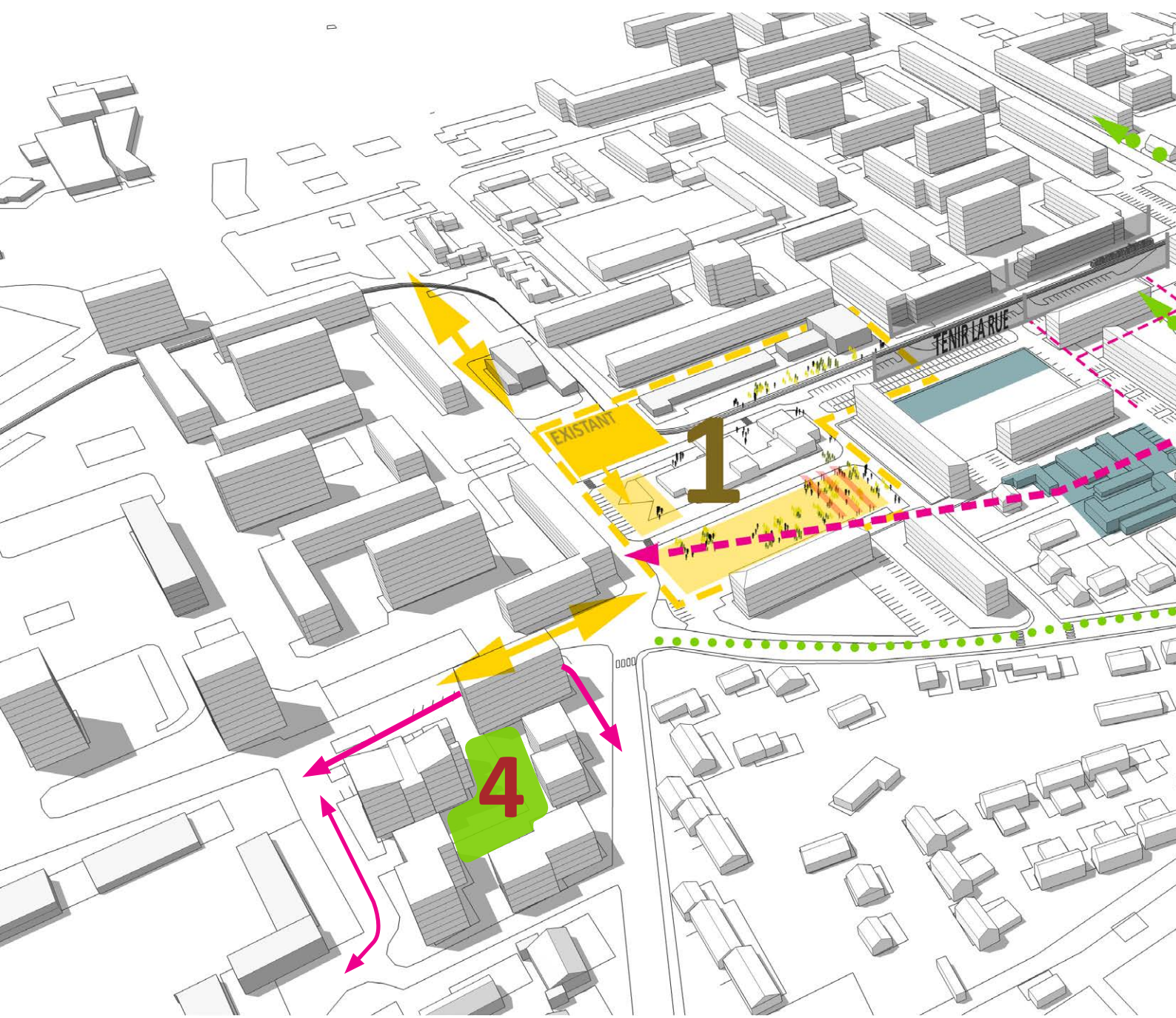
_ Favoriser la mixité par une offre stratégique de logements nouveaux / le renforcement de l'offre d'équipements / la valorisation des commerces en place.

_ Prioriser les réhabilitations thermiques sur le patrimoine de VTH. Intervenir ponctuellement pour améliorer l'attractivité des logements; restructuration des T4 (bâti orientés Est/Ouest), agrandissement des loggias et balcons. Ces derniers travaux-réalisés en même temps que la réhabilitation thermique - permettraient de rythmer la façade et de générer une image plus contemporaine. Il est nécessaire d'évaluer la faisabilité de restructurer les logements vers des logement plus petits (T2/T3 au dépend de T4/T5).

_ Travailler sur les pieds d'immeubles pour retrouver des espaces qualitatifs de socialité.

_ Sur les Gémeaux, offrir une cours apaisée tout en améliorant les conditions de fonctionnement et de stationnement. La mise en accessibilité des halls est une priorité.

_ Valoriser la proximité du parking rue Fleming.



Vers un quartier mixte et unifié, ouvert à la ville.

- 1** QUALIFIER LE QUARTIER PAR SA «PORTE»
TRAITEMENT HOMOGENÈME DE L' ESPACE PUBLIC
- 2** OUVRIR LE QUARTIER
VALORISER LES DÉPLACEMENTS DOUX
- 3** FAVORISER LES ÉCHANGES ET LES LIENS
FAIRE RENTRER LE PARC DE LA RABIÈRE
- 4** OFFRIR UNE COURS JARDINÉE A LA RÉSIDENCE
AMÉLIORER L'ACCESSIBILITÉ DES HALLS ET
LES CONDITIONS DE STATIONNEMENT

→ CONNECTER AUX ÉQUIPEMENTS
PROFITER DE L'ENVIRONNEMENT URBAIN

■ VALORISER LE POTENTIEL FONCIER

■ CONFORTER L'ARMATURE URBAINE

■ HARMONISER LES ESPACES PUBLICS



QUALIFIER LE QUARTIER DES MÉLANGES

LA VIEILLE RABIÈRE / LES GÉMEAUX

DIAG 

NPNRU _ ÉTUDES URBAINES ET SOCIALES

Joué les Tours // JUILLET 2017
Cittànova _URBANISME & Sinopia _ARCHITECTURE + PAYSAGE

TOURS
MÉTROPOLE
VAL DE LOIRE