

ÉTUDE URBAINE

ÉTUDE DE DÉFINITION DU PROJET DE RENOUVELLEMENT
URBAIN QUARTIER GARE - SANITAS.
TOURS (37 033)

DIAGNOSTIC ÉLARGI DU QUARTIER JUN 2017

DIAGNOSTIC

SCÉNARI

PROGRAMMATION

archétude

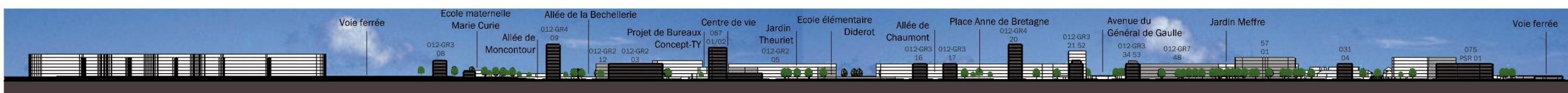
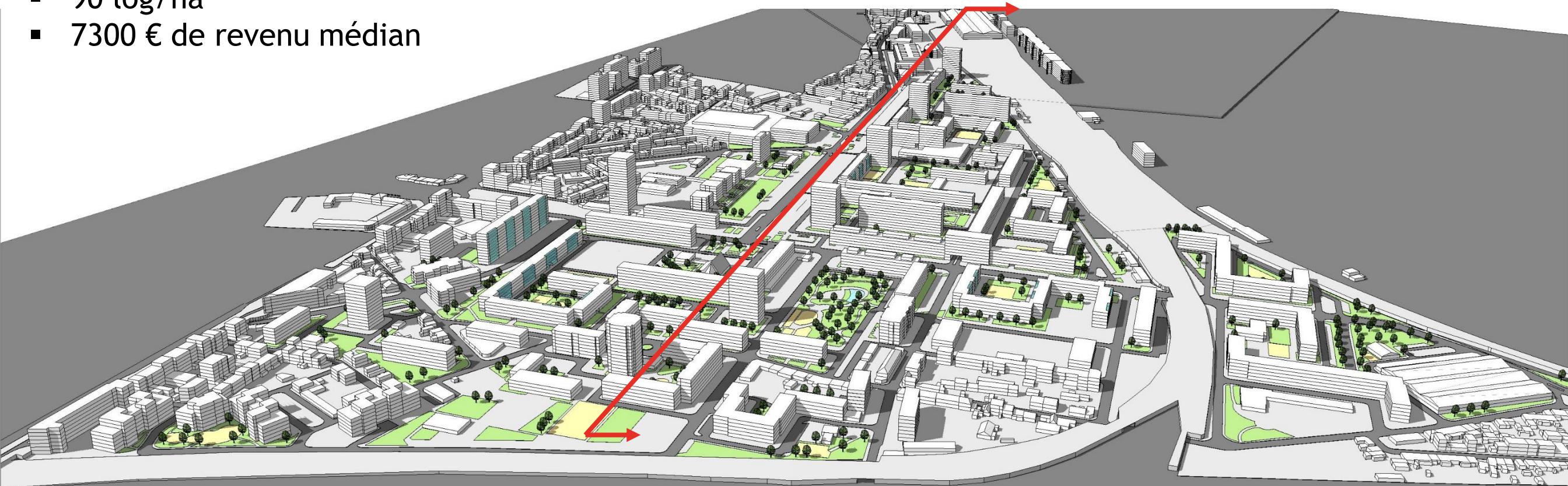
Architecture Paysage Urbanisme
31, Bd du Général de Gaulle - 60000 BEAUVAIS
Tél : 03 44 48 31 49 - Fax : 03 44 48 97 23
archetude@archetude.fr



VERDI INGENIERIE
BET VRD - MOBILITE DEPLACEMENT - ENERGIE

CONTEXTE DE L'ÉTUDE

- Quartier d'intérêt national
- 45 ha
- 7880 habitants
- 90 log/ha
- 7300 € de revenu médian





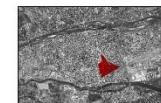


Maire de TOURS
DIRECTION DE L'AMÉNAGEMENT URBAIN
1 à 3 Rue des Minimes
37 006 TOURS CEDEX 9

ETUDE URBAINE

ETUDE DE DEFINITION DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN

QUARTIER GARE - SANITAS
TOURS (37 033)



DÉMARCHE DU PROJET – MÉTHODOLOGIE

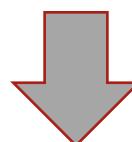
❑ DIAGNOSTIC

- ENTRETIENS AVEC LES PARTENAIRES
- ATELIERS HABITANTS

1

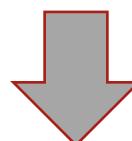
POUR LA DÉMARCHE DU PROJET :

- PRENDRE EN COMPTE LES PRATIQUES DES USAGERS ET LEURS BESOINS
- PRENDRE EN COMPTE LES CONTRAINTES DES GESTIONNAIRES
- INTÉGRER LES CONCLUSIONS DES ÉTUDES COMPLÉMENTAIRES



1bis

IDENTIFICATION DES SECTEURS A ENJEUX
IDENTIFICATION DES PREMIÈRES HYPOTHÈSES EN TERMES DE PROGRAMME
PRÉMICES DU PLAN GUIDE (Schéma directeur qui sera intégré au PLU sous forme d'OAP)



2

ÉLABORATION DES SCENARII SUR LES SECTEURS A ENJEUX
INFORMATION ET ASSOCIATION DES HABITANTS À LA RÉFLEXION SUR CES SCENARII POUR LES
AMÉLIORER : DÉFINIR LES MODALITÉS



3

CHOIX ET FINALISATION DU PLAN GUIDE

Le contrat de ville inscrit **les ambitions** suivantes pour le quartier :

- ❑ Engager une véritable politique de diversification résidentielle sur le quartier
 - ❑ Conforter l'activité commerciale sur le quartier et plus généralement la présence des services et équipements de proximité
 - ❑ Favoriser, autour de la pépinière, l'implantation d'activités nouvelles
 - ❑ Contribuer au désenclavement du quartier et accroître la perméabilité de la trame urbaine
- ❑ Conforter les actions visant à l'amélioration des performances **énergétiques** du quartier.

LE PROTOCOLE DE PRÉFIGURATION

Le protocole de préfiguration met l'accent sur un projet urbain global et ambitieux, «étendant les interventions sur les espaces non traités lors du PRU 1 et mobilisant **deux leviers stratégiques du renouvellement urbain** :

❑ LA DIVERSIFICATION RÉSIDENTIELLE,

enjeu majeur pour le Sanitas, composé à 93 % de logements sociaux, en mobilisant notamment les différents espaces mutables présents dans le périmètre du quartier prioritaire et à proximité, en lien avec les orientations du PLU de la ville de Tours ;

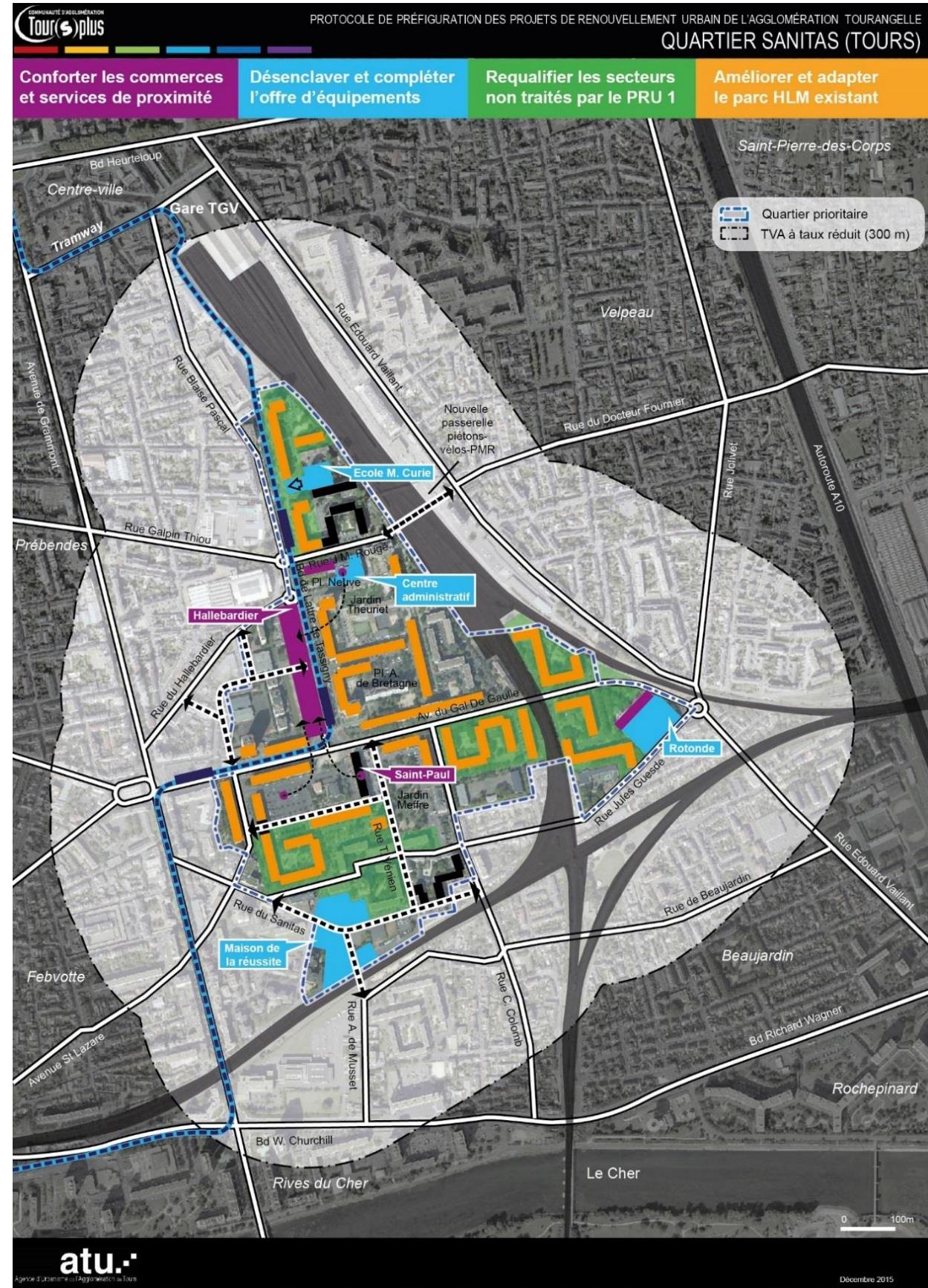
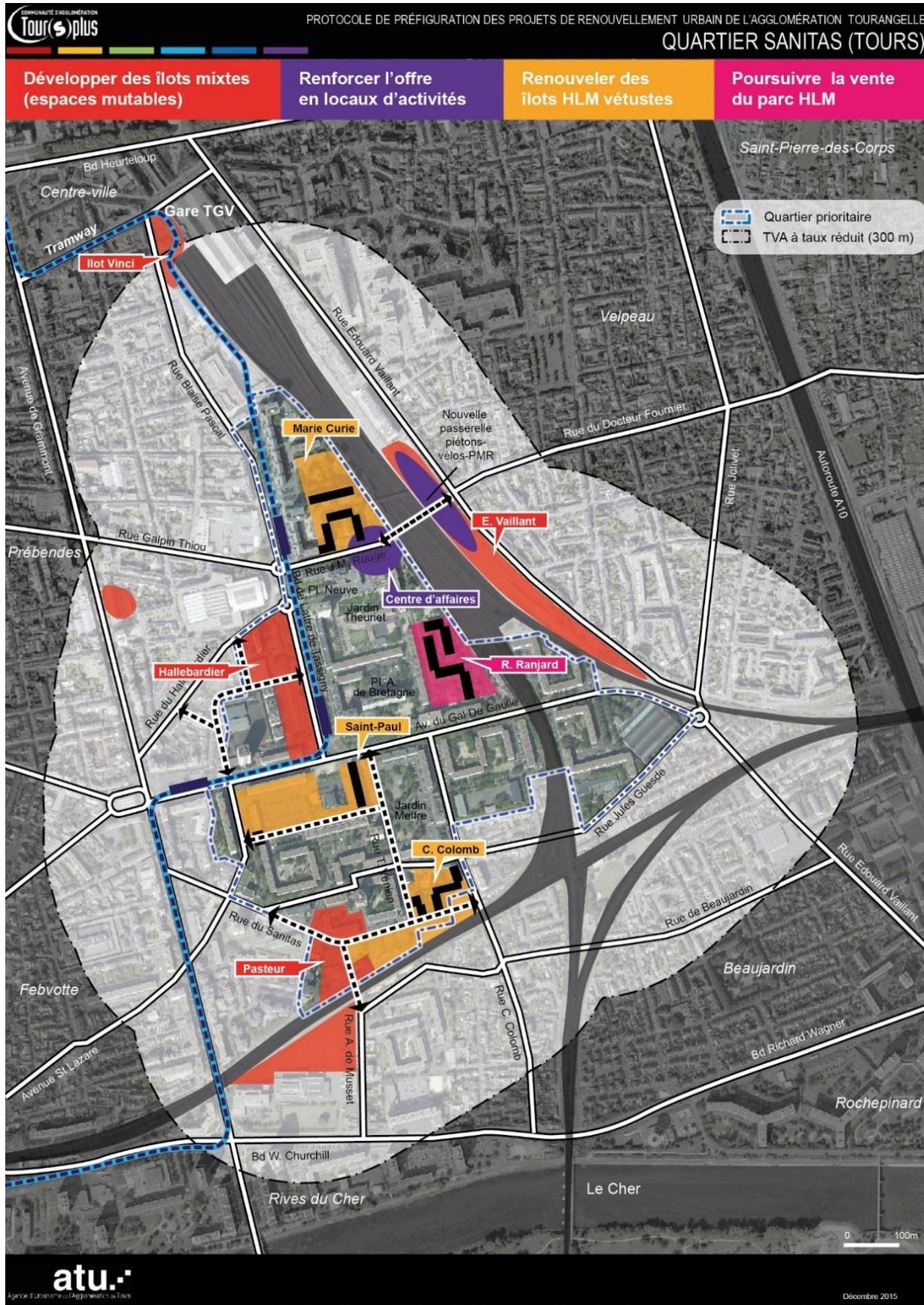
❑ LA DIVERSIFICATION DES FONCTIONS

qui vise à améliorer, par le renforcement de l'offre en équipements et l'implantation d'activités économiques, la vie quotidienne des habitants du Sanitas mais aussi l'image et l'attractivité du quartier pour les habitants de l'agglomération et les visiteurs venant de l'extérieur.

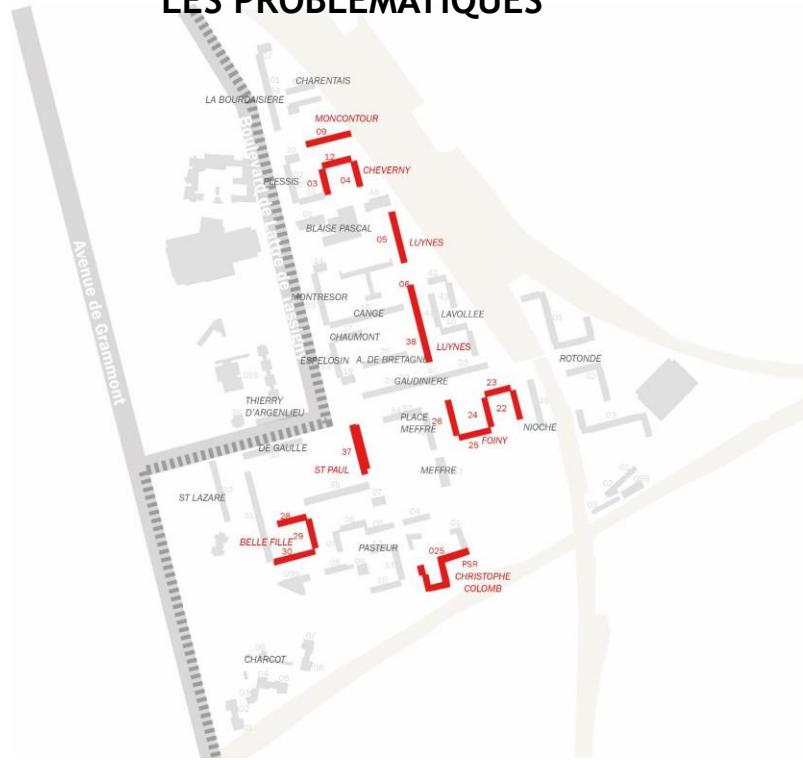
Le projet de renouvellement urbain souhaité par la Ville de Tours sur le quartier du Sanitas s'inscrit pleinement dans les nouvelles orientations de la municipalité en matière de développement et d'aménagement urbain et s'articule autour de 3 axes principaux :

- ❑ le bien vivre dans la proximité,
- ❑ l'accroissement de l'attractivité,
- ❑ le rayonnement de la ville.

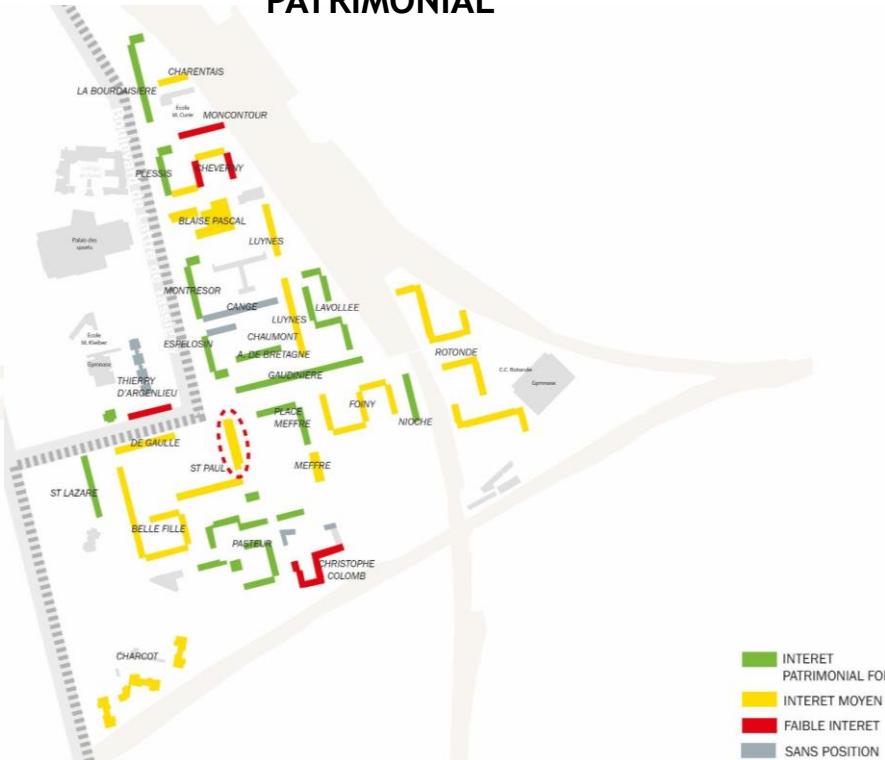
LE PROTOCOLE DE PRÉFIGURATION



LES CONSTRUCTIONS CONCENTRANT LES PROBLÉMATIQUES



LES CONSTRUCTIONS AYANT UN INTÉRÊT PATRIMONIAL



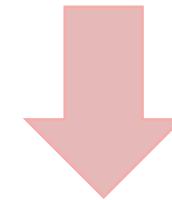
ÉTUDE POUR TOURS HABITAT Avril à septembre 2015

**VOLET 1 : UNE ANALYSE URBAINE
VOLET 2 : ANALYSE DU PATRIMOINE**

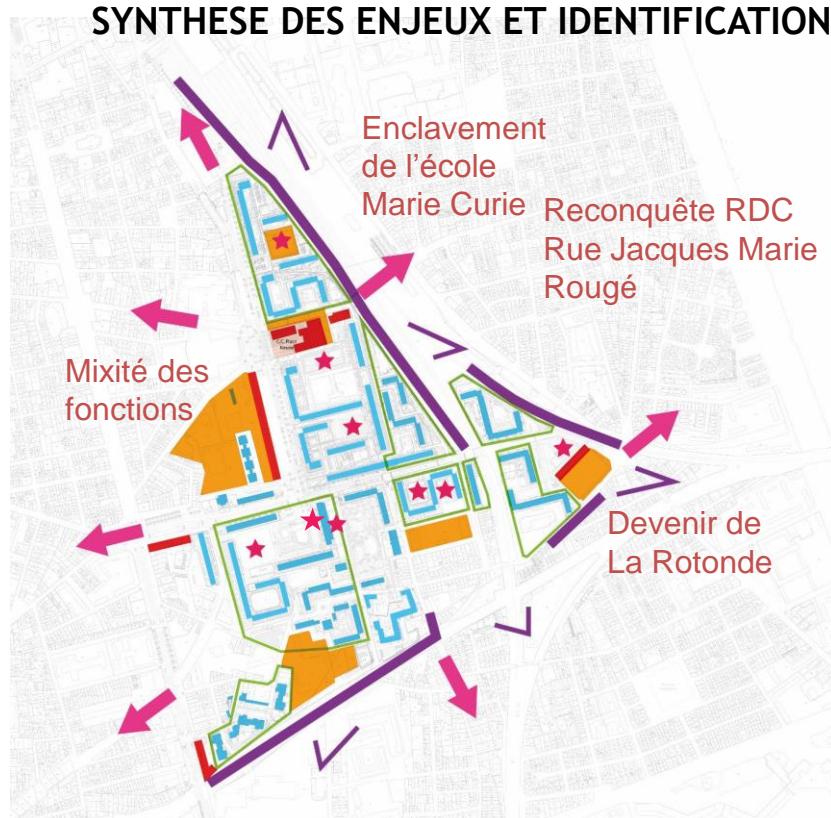
=

**ANALYSE CROISEE DES ENJEUX
URBAINS ET DU DIAGNOSTIC BATI POUR
IDENTIFIER LES SECTEURS
PRIORITAIRES ET DETERMINER LES**

ACTIONS



SYNTHESE DES ENJEUX ET IDENTIFICATION DES SECTEURS PRIORITAIRES



-  Désenclavement du quartier
-  Valorisation et qualification des franges
-  Diversification de l'habitat
-  Amélioration et pérennisation de l'offre commerciale
-  Renforcement et amélioration de l'offre en équipement
-  Amélioration du fonctionnement urbain et résidentiel
-  Résoudre les problèmes d'usages des espaces publics

**ALIMENTATION DES
RÉFLEXIONS POUR
L'ÉLABORATION DU
PROTOCOLE DE
PRÉFIGURATION**

Certains points acquis à l'unanimité mais qui restent à valider par les études

RAPPEL DE L'ÉTUDE 2015

LES ÉQUIPEMENTS BOXE ET ESCRIME : différentes hypothèses :

- Soit au RDC Centre commercial de la Place Neuve : à confirmer avec les études liées à la polarité commerciale mais reste la plus favorisée
- Soit sur le Hallebardier
- Soit sur la Rotonde : selon capacité de la construction : étude structure qui sera lancée en janvier 2017

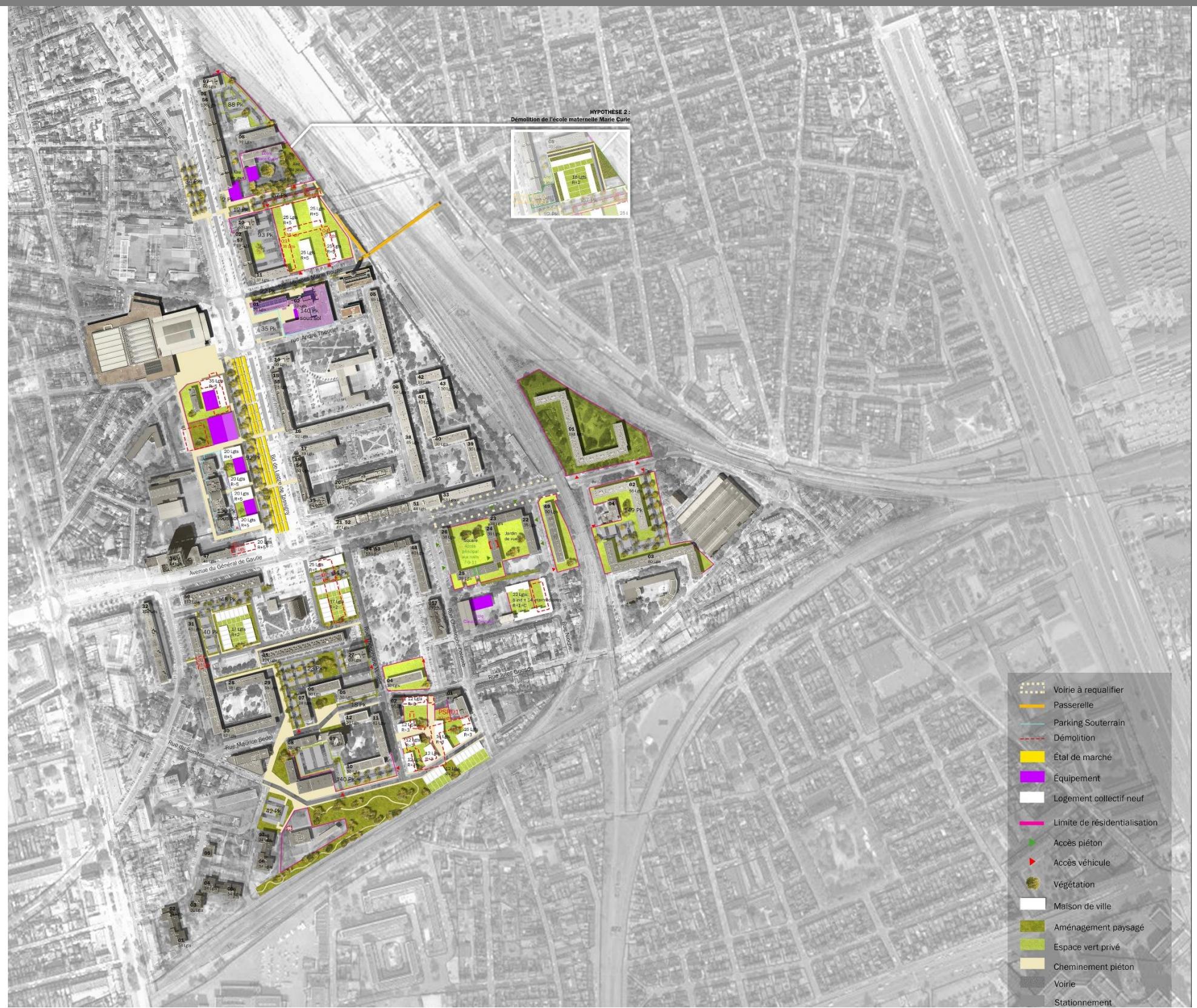
DÉPLACEMENT DU MARCHÉ sur le site du Hallebardier ? Hypothèse à vérifier d'un point de vue technique

LES ÉQUIPEMENTS SCOLAIRES PRIVÉS :

- Programmation qui reste à confirmer.
- Localisation sur Saint Paul en priorité ou sur le hallebardier ?

L'ÉCOLE MARIE CURIE :

- Les deux scénarios évoqués lors de l'étude 2015 sont à exploiter : aujourd'hui la ville n'a pas tranché.



EXTRAIT DU COMPTE RENDU

« **Présentation de l'idéal commercial selon l'EPARECA : Fusion des trois pôles commerciaux avec recomposition d'une armature commerciale de 14 cellules contre 25 aujourd'hui.**

A nuancer/articuler avec :

L'étude des commerces de l'avenue Grammont
Le vieillissement de la population et le taux de motorisation
La préoccupation de l'accès aux commerces pour la partie Nord du quartier et donc de l'intérêt ou non de préserver quelques commerces place Neuve
L'opportunité de déplacement du Simply en intégrant le ratio de stationnement (100 places pour 1000m² de surfaces commerciales)

Hypothèse envisagée lors de la discussion : Implanter le pôle commercial le plus au nord de la parcelle Hallebardier et maintenir le centre commercial de la Rotonde en place.

Point de vigilance : l'accroche commerciale idéale est le croisement des deux boulevards, selon l'EPARECA.

Questions/points de débat soulevés :

Le temps d'accès piéton optimal pour le nouveau pôle commercial
La possible captation du public utilisant le centre municipal des sports
Transfert des pharmacies : soumis à accord de l'ARS, temps de relocalisation long
Transfert de la station TOTAL : relative proximité des stations Rochepinard et Heurteloup > nécessité de voir les intentions de Total.
Gestion importante de la problématique de pied d'immeuble vides pendant les étapes de relocalisation
Intérêt du déplacement du marché de la place St Paul pour générer une interaction avec la nouvelle polarité commerciale
La question de la gestion des indemnités de transfert est à la charge du propriétaire engageant la mobilité du commerce.

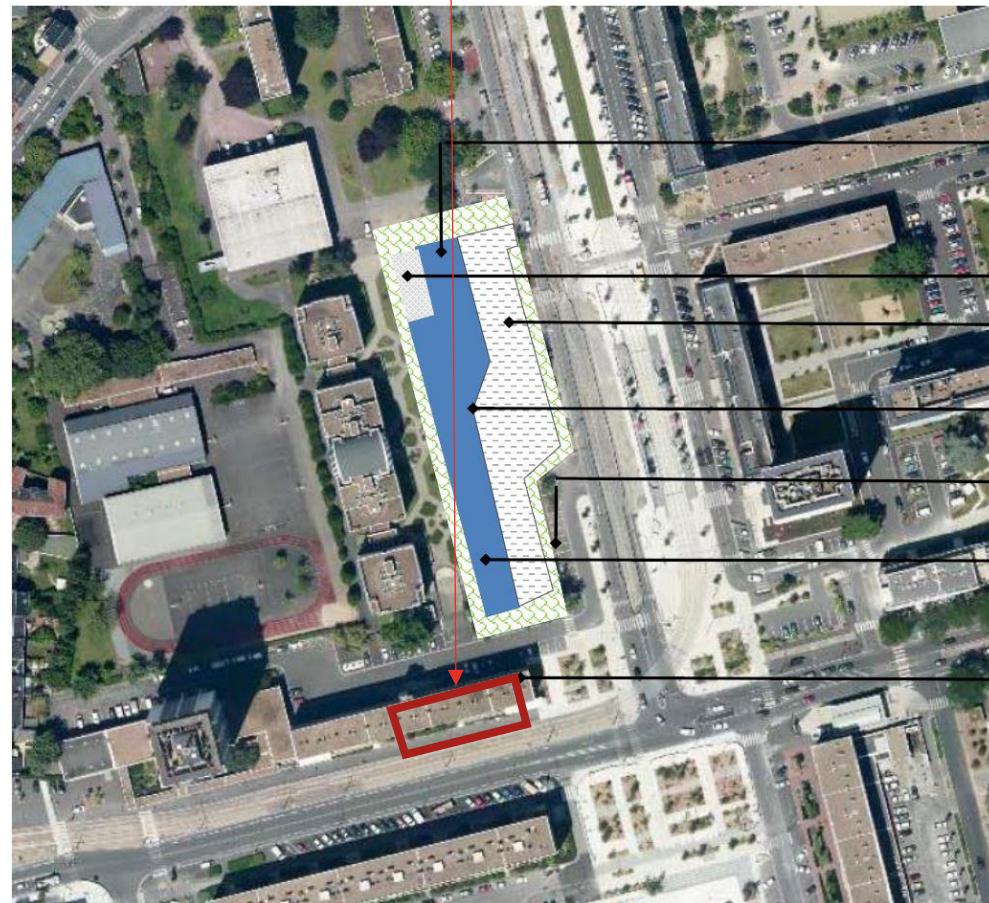
Suites :

Intégration des conclusions dans l'étude urbaine de la Ville de Tours
Validation de l'hypothèse retenue et définition d'une stratégie d'intervention
Rencontrer Simply pour fiabiliser leur déplacement et ses conditions (articulation avec constructions neuves, foncier propre...)
Construire un projet commercial, en partenariat avec les commerces en place
Achat du foncier du Hallebardier
Recherche de promoteurs »

Interrogation sur la démolition ?

Proposition d'aménagement

Dans le cadre d'une opération de remembrement commercial :



- Emplacement préférentiel pour la moyenne surface alimentaire
Conserver une possibilité d'extension de la surface.
- Zone de livraison.
- Espace de stationnement.
- Linéaire marchand à développer.
- Conserver un stationnement minute juste en bordure.
- Reconstitution de logements de faible hauteur sur les étages courants.
- Démolition de quelques logements pour l'ouverture de l'angle marchand.

Extrait Document Contrat cadre études commerciales TOURS : Quartier prioritaire Sanitas Centre commerciaux Saint – Paul, Place Neuve et La Rotonde. Novembre 2015

❑ RETOUR DES ATELIERS DIAGNOSTIC

- atelier 1 : secteur nord : Vendredi 27 janvier matin à 9h30
- atelier 2 : secteur sud : Vendredi 27 janvier après-midi à 14h00
- atelier 3 : Secteur Rotonde : Jeudi 02 Février à 9h30.

RETOUR DES ATELIERS PHASE DIAGNOSTIC

SYNTHÈSE DES ENJEUX RELEVÉS ET PROPOSITIONS DES HABITANTS :

❑ AMÉLIORATION DE LA CIRCULATION ET LA SIGNALÉTIQUE URBAINE

- Mettre en valeur les repères urbains et notamment le Palais des Sports
- Remettre en état les chaussées
- Résoudre les problèmes de vitesse récurrents sur l'ensemble du quartier
- Sécuriser le carrefour St Paul / Avenue Général de Gaulle
- Améliorer la visibilité dans les virages
- Mettre en place des ralentisseurs et mise en sens unique de certaines rues sur la rotonde
- Prévoir des espaces pour les livraisons.

❑ AMÉLIORATION DU STATIONNEMENT

- Prolonger les heures de service du tramway pour les manifestations
- Revoir les arrêts de bus sur Saint Paul
- Refaire les stationnements avec une meilleure signalétique
- Augmenter le stationnement

❑ AMÉLIORATION DE LA SÉCURITÉ DES CHEMINEMENTS DOUX DANS LE QUARTIER :

- Identifier, sécuriser les zones de franchissement du tram aux abords des écoles et équipements
- Sécuriser les cheminements piétons
- Créer et valoriser les aménagements cyclables
- Mettre un arrêt tramway au niveau de la Nef
- Mettre plus d'éducateurs sur le quartier (rapport aux incivilités)

❑ VALORISATION DES ESPACES EXTÉRIEURS

- Aménager des aires de jeux pour les petits (Jardins Theuriet, Anne de Bretagne, De la Gaudinière)
- Aménager des parcours sportifs pour les adolescents (ex : Parc Honoré de Balzac)
- Développer les jardins familiaux sur le site
- Développer la trame végétale sur le secteur sud : trop de béton
- Mettre des gardiens sur les jardins principaux pour éviter les problèmes d'usages

- Mettre plus d'éducateurs sur le quartier (rapport aux incivilités)

- Mettre plus d'éducateurs sur le quartier (rapport aux incivilités)

❑ VALORISATION DES ÉQUIPEMENTS ET SERVICES

- Signaler les écoles
- Valoriser et agrandir l'école Marie Curie, Intégrer un service restauration à l'école
- Créer des antennes relais des services phares sur le nord du quartier : centre social, accueil de loisirs, ludothèque, pôle éducatif
- Créer une maison des associations
- Créer et mettre à disposition une salle des fêtes
- Maintenir la Place St Paul : lieu de rassemblement
- Refaire la Salle Charcot
- Réouvrir la permanence de la Police ou au moins une liaison d'urgence avec le poste le plus proche

❑ MAINTIEN DES COMMERCES DE PROXIMITÉ

- Transférer les commerces sur le Hallebardier : avis partagés. Si oui attention à la traversée du tram (frontière) surtout depuis le sud.
- Réfléchir sur les rez-de-chaussée du centre de vie pour faire réapparaître les commerces à l'arrière
- Réhabiliter urgemment la toiture des commerces de la Rotonde
- Rendre visible les commerces sur les axes

❑ AMÉLIORATION DES LOGEMENTS

- Être attentif à l'attachement des gens pour leurs logements
- Réhabiliter fortement : isolation, menuiseries, chauffage, mise en place d'ascenseurs
- Résoudre les problèmes de cafards et punaises de lit

SYNTHESE DU DIAGNOSTIC

INTEGRATION DANS SON ENVIRONNEMENT

- Surface ville : 3 436 ha
- Surface quartier : 44,9 ha soit : 1,3 %
- Nbre logts ville : 81650
- Nbre logts quartier : 4000 logements soit 4,9%
- Densité moyenne ville : 24 logts/ha
- Densité moyenne quartier : 89 logts/ha

ATOUTS

- Localisation en centre ville
- 1ère image de Tours depuis les voies SNCF
- A l'origine, une conquête d'emprise SNCF : Le gymnase de la Rotonde dernier vestige du passé ferroviaire de ce secteur d'habitat
- Un plan de composition sur la partie nord structuré autour des axes principaux de desserte.

OPPORTUNITES

- Des projets en cours de réflexion pour reconquérir les franges SNCF et raccorder le quartier au reste du tissu : Ilot Vinci, projets tertiaires, etc.
- Proximité du Champ Girault : pôle administratif dont la vocation économique doit être pérennisée
- Des opportunités foncières avec la friche Pasteur pour reconquérir le site



INTEGRATION DANS SON ENVIRONNEMENT

FAIBLESSES

- Importantes infrastructures ferroviaires qui enclavent le quartier sur ses frontières Est et Sud
- Des emprises SNCF difficile à franchir et à intégrer
- Une façade Est peu qualitative
- Nuisances sonores par rapport aux voies SNCF et pollution (train diesel)
- Une trame sud en rupture avec l'ordonnancement de la partie nord qui enclave la zone
- Mauvaise image dans l'imaginaire des gens.



MENACES

- Coordination et phasage des réflexions entre elles.
- Des compétences transférées : des projets qui ne seront pas actés pour le moment : mise en place des services.
- Peu de dynamisme sur la zone sud qui apparaît comme un bout de ville malgré des activités

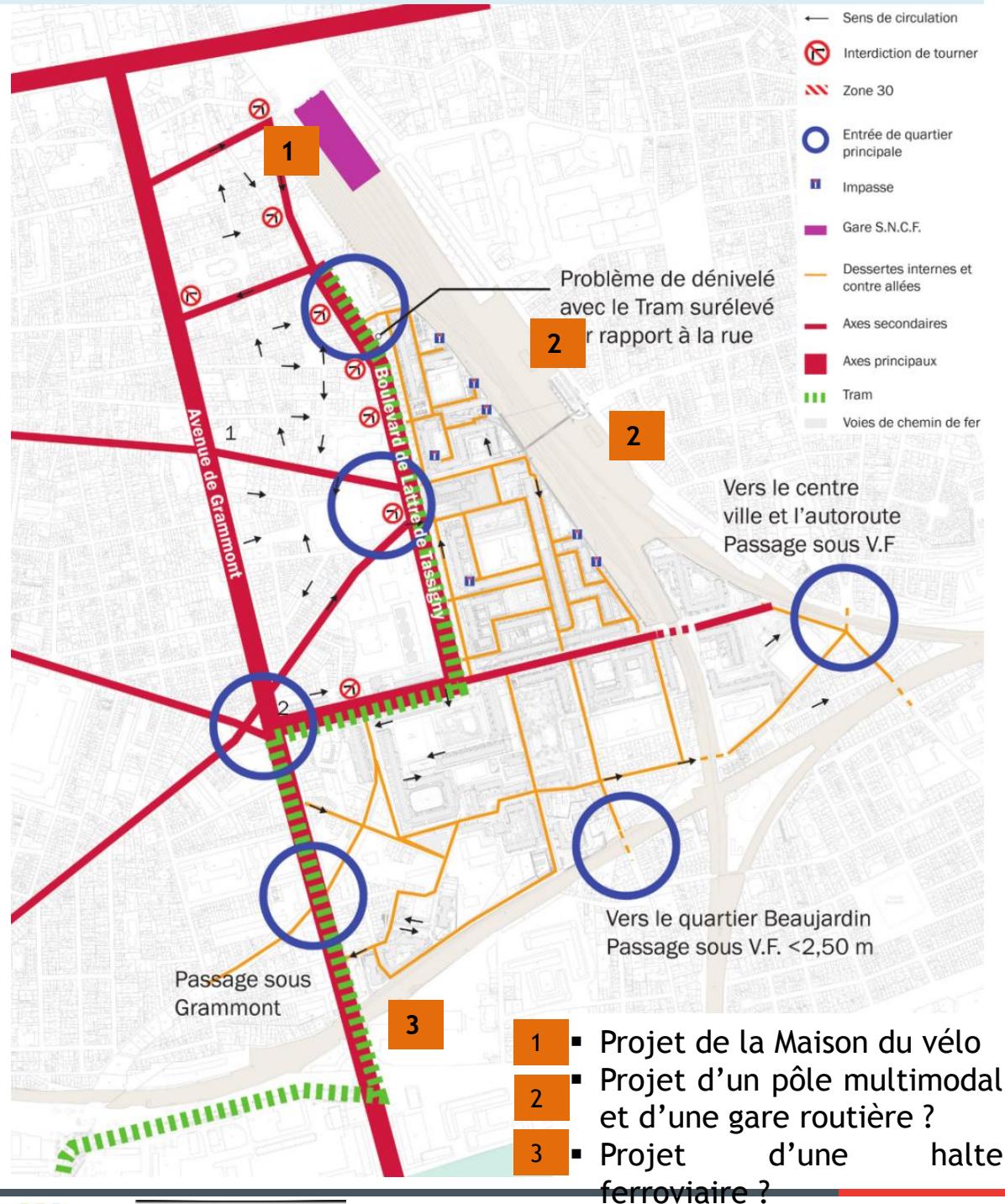
ENJEUX

- CHANGEMENT D'IMAGE DU QUARTIER
- VALORISATION DES FRANGES
- PRESERVATION DU PATRIMOINE STRUCTURANT
- DESENCLAVEMENT ET ATTRACTIVITE DU SECTEUR SUD
- HIERARCHISATION DE LA DESSERTTE SUR LE SECTEUR SUD

DÉPLACEMENTS - Réseau Routier

Objectifs PDU pour 2023 :

- Déplacements automobiles : baisse de 55 % à 47%;
- Transports en commun augmentation de 8 % à 13 %;
- Piétons : Maintien à 30 %;
- Cycles : augmentation de 4% à 9%;
- 2 roues motorisés : baisse de 1,5% à 1%



ATOUPS

- Présence de la gare au nord du quartier
- Deux axes de desserte principaux depuis le centre ville : Rue Galpin Thiou, Avenue Général De Gaulle
- Traversée et trois stations du tramway sur le quartier : visibilité sur le quartier pour les non résidents
- Bus Fil Bleu sur Avenue Général de Gaulle et Grammont

FAIBLESSES

- Des difficultés de desserte au Nord depuis l'arrivée du tramway (sens unique, signalétique, débouchés)
- Le tramway "Frontière" physique entre le quartier Grammont et le Sanitas. Des retours des habitants sur la sécurité par rapport au tramway (Carrefour Centre de Vie, Saint Paul, Place de La Liberté)
- Des zones moins desservies par les TC (Hors zones de 500 m : pointe nord, secteur sud et rotonde)
- Problème lié à la régulation sur Saint Paul : problème de Sécurité.
- Saturation du trafic sur l'axe Grammont, sur l'Avenue Général de Gaulle
- Des profils de voies qui ne correspondent pas toujours à la hiérarchie des axes, et à leur usage
- Des accès très contraints sur l'Est et le Sud
- Des problèmes de vitesse et de sécurité sur l'ensemble du site; certaines rues plus ciblées.
- Des dégradations de chaussée importantes notamment sur les secteurs Sud et Rotonde.

OPPORTUNITES

- Le site de La Nouvelle République :
 - Une opportunité en terme de développement multimodal
 - Une opportunité pour les habitants des Rives du Cher d'accéder aux équipements du quartier et notamment la Maison de la Réussite
- Réflexion sur la ligne 4 pour le passage à l'intérieur de la partie sud du quartier : un facteur de désenclavement supplémentaire

MENACES

- Des liaisons difficiles avec le secteur sud de par la présence des voies ferrées : des aménagements coûteux et contraignant à prévoir pour un désenclavement sur le long terme
- Un passage de la ligne 4 qui sera possible uniquement si les aménagements et la densité de la demande le permet

ENJEUX

- DESENCLAVEMENT DU QUARTIER
- MISE EN VALEUR ET SECURITE DES ENTREES DE QUARTIER
- AMELIORATION DE LA SIGNALIETIQUE URBAINE
- COHABITATION DES MODES DE DÉPLACEMENT
- RENFORCEMENT DE LA DESSERTE EN TC DU SECTEUR SUD

DÉPLACEMENTS - MODE DOUX

DES INDICATEURS

Cycles : part modale qui évolue : passage de 4% en 2008 à 7% en 2015.

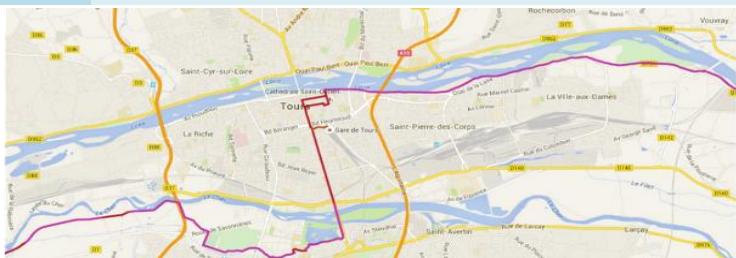


Figure 22 : Extraction itinéraire - La Loire à Vélos - Source Internet



Figure 17 : Les aménagements deux roues réalisés

ATOUPS

- Plan de circulation et volonté de développer les modes doux : présence de stationnements vélos à l'initiative de la ville et du bailleur
- Réalisation de la nouvelle Passerelle Fournier
- Un réseau piéton de qualité
- Utilisation importante des porches
- Présence de locaux stationnement vélos mis en place par le bailleur et l'Agglo

OPPORTUNITES

- Un PDU volontaire en matière de développement des modes de circulation doux et transports en commun
- Projet de la maison du Vélo
- Projet Passage

ENJEUX

- ❑ VALORISATION DES CHEMINEMENTS DOUX

FAIBLESSES

- Un manque de sécurité et de signalétique
- Des pistes cyclables qui ne sont pas valorisées, ou non raccordées entre elles
- Des pratiques peu développées.
- Certains porches supportent des usages délictueux

MENACES

- Besoin de surface pour développer les zones de stationnement vélos pour les point relais.

DEPLACEMENTS - STATIONNEMENT

ATOUPS

- Une offre qui semble satisfaisante vis-à-vis du taux de motorisation

OPPORTUNITES

- Des stationnements souterrains inexploités : centre de vie, CROUS, Champ Girault
- Le stationnement du centre de vie sera de nouveau utilisé à 100% avec l'arrivée du projet de bureaux sur la site de la chaufferie
- Le Hallebardier : une opportunité pour développer une offre supplémentaire

ENJEUX

- REORGANISATION DE L'OFFRE EN STATIONNEMENT Y COMPRIS POUR LES MODES DE DÉPLACEMENTS DOUX
- PRISE EN COMPTE DES BESOINS EN STATIONNEMENT POUR LES ÉQUIPEMENTS ET COMMERCES

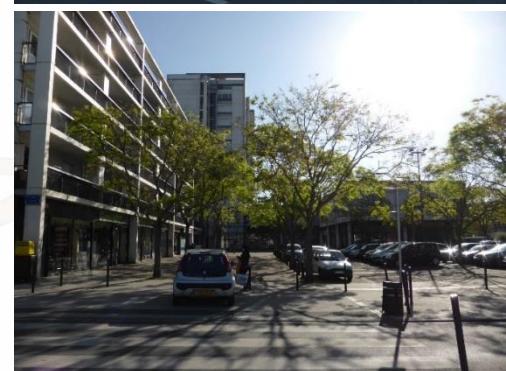
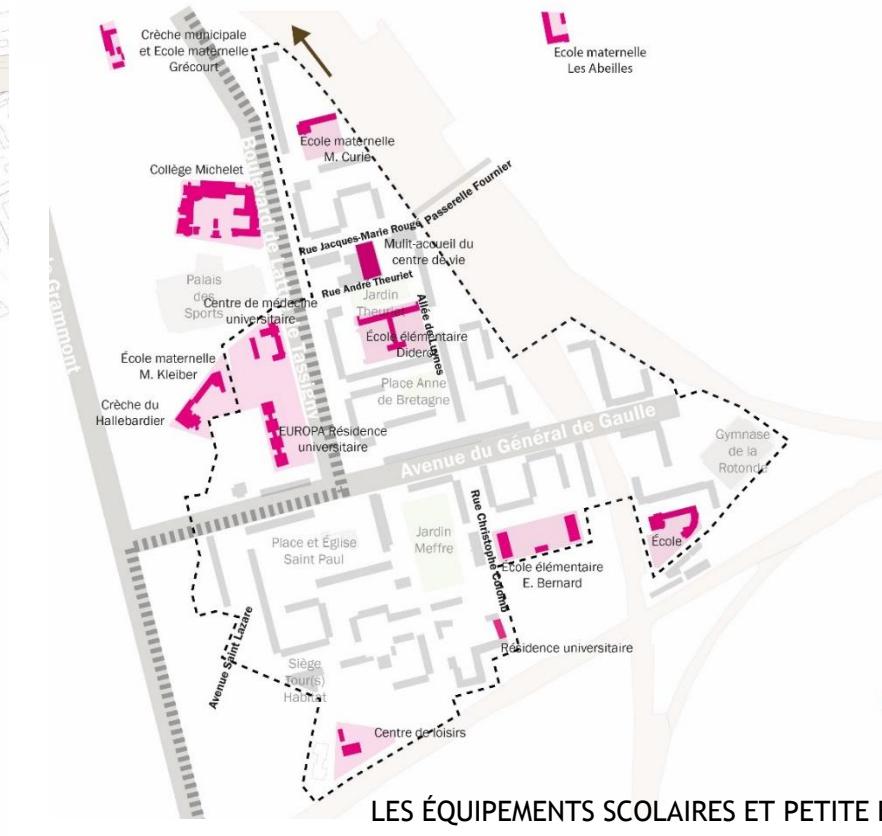
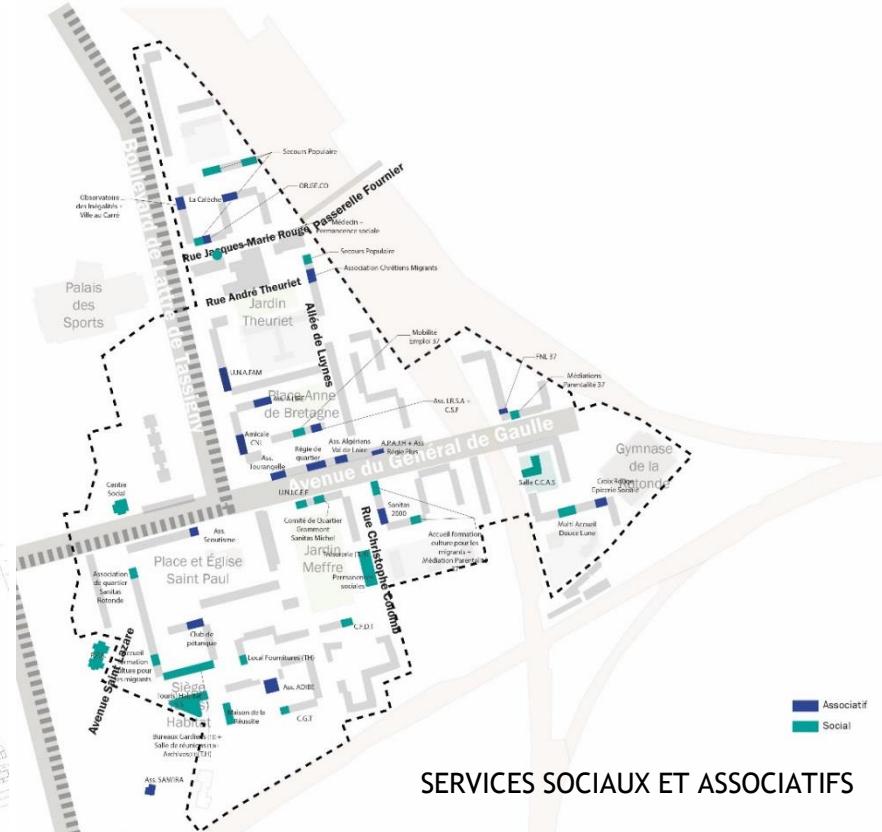
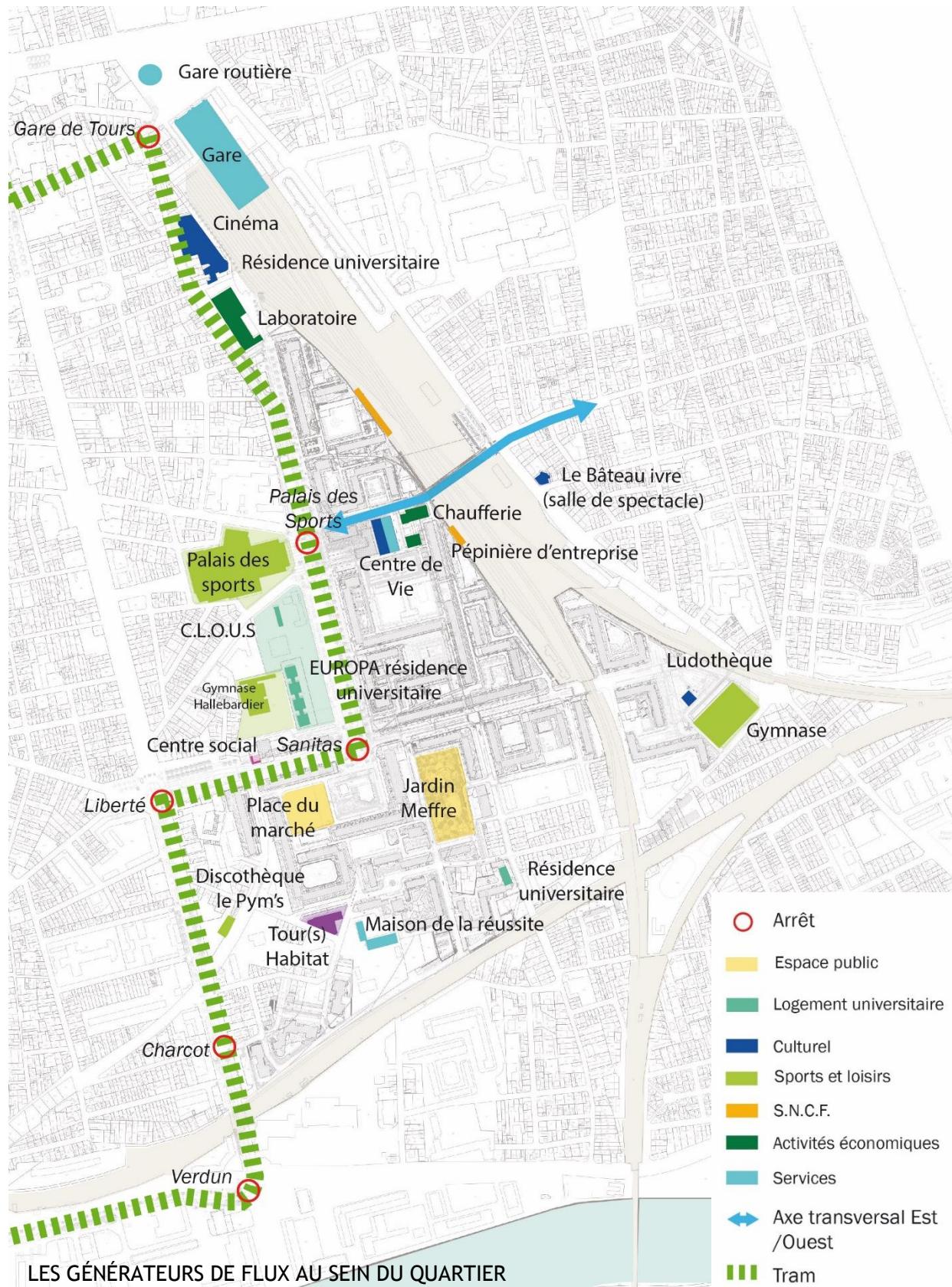
FAIBLESSES

- Des problèmes de stationnement généralisés et amplifiés les jours de manifestations sportives selon les secteurs
- Des secteurs plus tendus en journée : le Centre de Vie, Ecole Marie Curie, Rue Blaise Pascal et Bld De Lattre de Tassigny, Secteurs Tours Habitat / Pasteur
- A l'inverse des zones sous occupées : St Paul, certaines rues sur la Rotonde
- Pas de stationnement réglementé à l'intérieur du quartier.

MENACES

- Sous évaluation de l'offre nécessaire aux besoins
- Report de l'offre supprimée sur Grammont pour les commerçants

ÉQUIPEMENTS PUBLICS



ATOUTS

- Une offre de qualité en équipements, génératrice de flux internes et externes au quartier
- Une offre d'association généreuse
- De véritables repères urbains : centre municipal de sports, centre de vie, église

OPPORTUNITES

- Un projet élaboré avec les habitants sur les aménagements des espaces extérieurs de La Rotonde
- Le site Hallebardier : une opportunité pour envisager la localisation d'équipements structurants et répondre aux besoins du quartier.
- L'hypothèse d'implantation d'une école privée sur le quartier : mixité sociale ?
- Un foncier généreux autour de l'Ecole Marie Curie
- Réflexion sur le foncier de l'école Bernard > reconfiguration ?

FAIBLESSES

- Des équipements sportifs qui arrivent à saturation
- Des équipements peu mis en valeur malgré leur intérêt communal et intercommunal (Exemple du Centre Municipal des Sports qui montre ses arrières depuis les seules perméabilités du centre ville, ou du cinéma)
- Des associations qui occupent de nombreux locaux : pas de mutualisation, dispersion des équipements
- Des problèmes de signalétique
- Ecole Marie Curie : une école enclavée physiquement et socialement

MENACES

- Une étude sur la structure du gymnase de La Rotonde est prévue : interrogation sur la pérennité de l'équipement et les moyens à mettre en place pour son maintien. Dans l'attente, la réflexion sur les abords devra permettre de valoriser cet espace d'entrée de ville.
- Question de la gestion d'un équipement de type maisons des associations. Construire ?

ENJEUX

- DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE ET VALORISATION DES EQUIPEMENTS
- CHANGEMENT D'IMAGE ET ATTRACTIVITE DU QUARTIER

1- ENJEU ECONOMIQUE SECTEUR VINCI GARE :
Abandon de certaines rues lié au passage du tram : perte de vitesse des commerces.
Objectif : reconquête du secteur

2- CITE ADMINISTRATIVE : un enjeu sur le long terme pour la commune
- Vétusté et vacance importante du bâti
- Inoccupation des parcs de stationnement

3- L'AVENUE DE GRAMMONT : déshérence depuis l'arrivée du tramway. Etudes pour dynamisation de l'axe EN COURS

4- LE SITE HALLEBARDIER : implantation d'un nouveau cœur de quartier avec une polarité commerciale relocalisant les commerces existant de Saint Paul (Sauf Station Service...?) et de la Place Neuve à proximité des stations de tramway. Enjeu et questionnement du traitement de l'angle.

5- RENFORCEMENT DES ACTIVITES ECONOMIQUES : affirmation de l'accueil de nouvelles entreprises (Pépinière, projet de bureau, reconquête des rdc commerciaux, etc.)

6- LE DEVENIR DU SITE DE LA ROTONDE : Qualification du bâti; valorisation de l'offre commerciale
Questions sur l'état du bâti : en attente du diagnostic qui sera lancé en 2017.

DES INDICATEURS

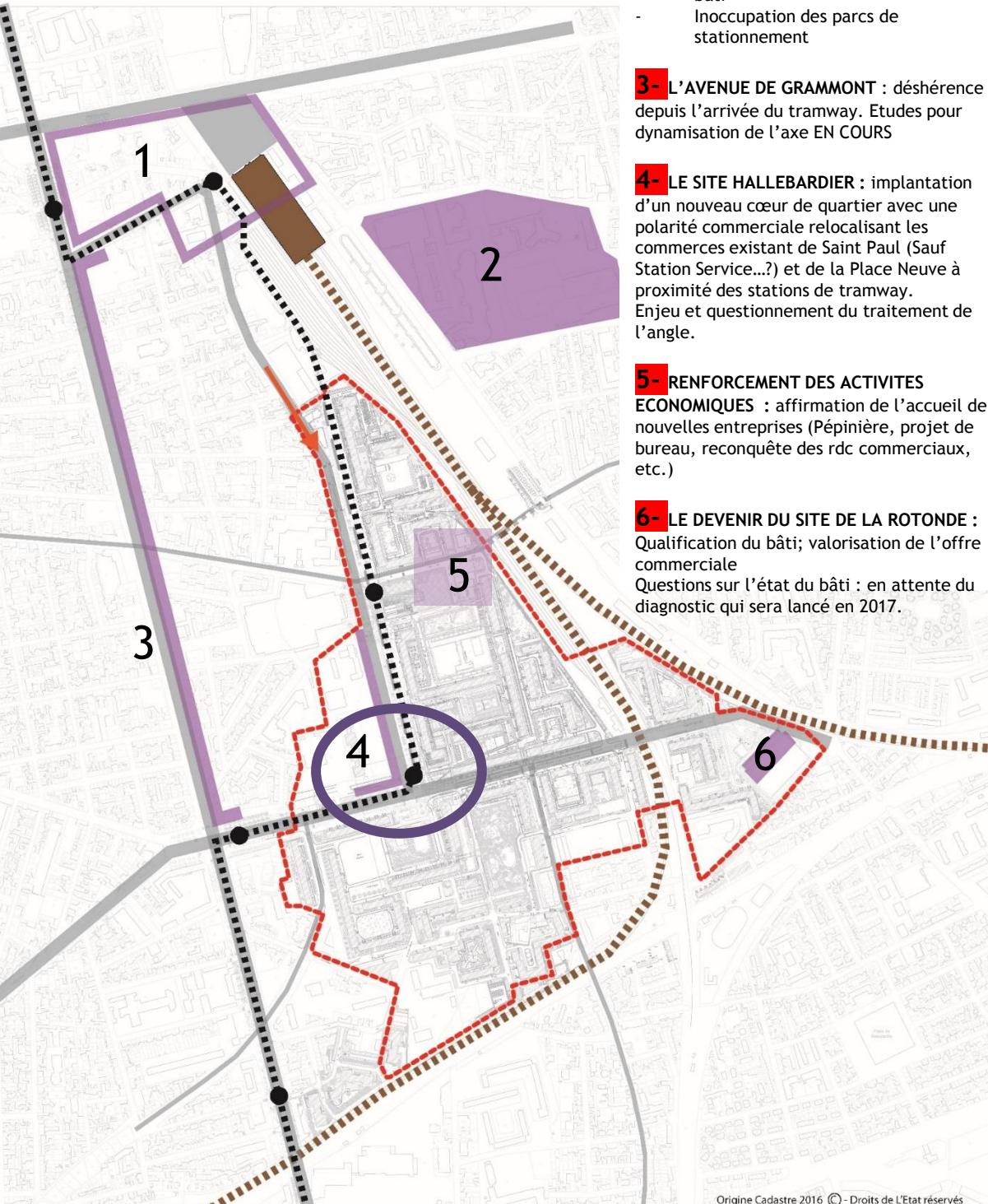
- 3 polarités : Place Neuve, Saint Paul et la Rotonde.
- Marché draine 80 % de la population du quartier et 20 % d'extérieurs
- 30% d'activités dédiées au commerce, 60% à la production et 10% au libéral

ATOUPS

- Une offre généreuse
- Des commerces de proximité qui fonctionnent et qui sont recherchés notamment sur La Rotonde (Absence de vacance commerciale sur ce dernier CC)
- Présence du marché sur la Place St Paul 2 fois par semaine.
- Réussite de la pépinière d'entreprise (3 ans d'existence)
- Vie associative très importante dont les « Incroyables comestibles »

OPPORTUNITES

- Opportunité du site du Hallebardier, position centrale par rapport à l'ensemble des secteurs pour recomposer le quartier et implanter une polarité commerciale sur un axe de transit important
- Etude de redynamisation sur Grammont avec aménagements et reconquête de l'axe par les modes doux
- Projet Passage : connexion piétonne aux Atlantes
- Projet Concept-ty avec implantation de la CARSAT
- Des organismes qui cherchent des locaux sur le quartier : Localisation sur Pasteur en accompagnement de la maison de la réussite ?
- « Les incroyables comestibles » : un début d'économie solidaire?
- Pour La Rotonde : sollicitation de l'EPARECA pour le portage ?



Origine Cadastre 2016 © - Droits de L'Etat réservés

FAIBLESSES

- Une offre répartie sur 3 polarités : Démultiplication des commerces de proximité au sein du quartier.
- Des commerces qui périclitent faute de visibilité (Enclavement, masses végétales, absence de signalétiques), de problèmes d'usages, de stationnement, etc.
- Un marché en arrière plan, peu propice depuis les voies structurantes.
- Des problèmes liés au bâti sur La Rotonde
- Dévitalisation de l'axe commercial Grammont
- Manque de locaux associatifs regroupés et mutualisés

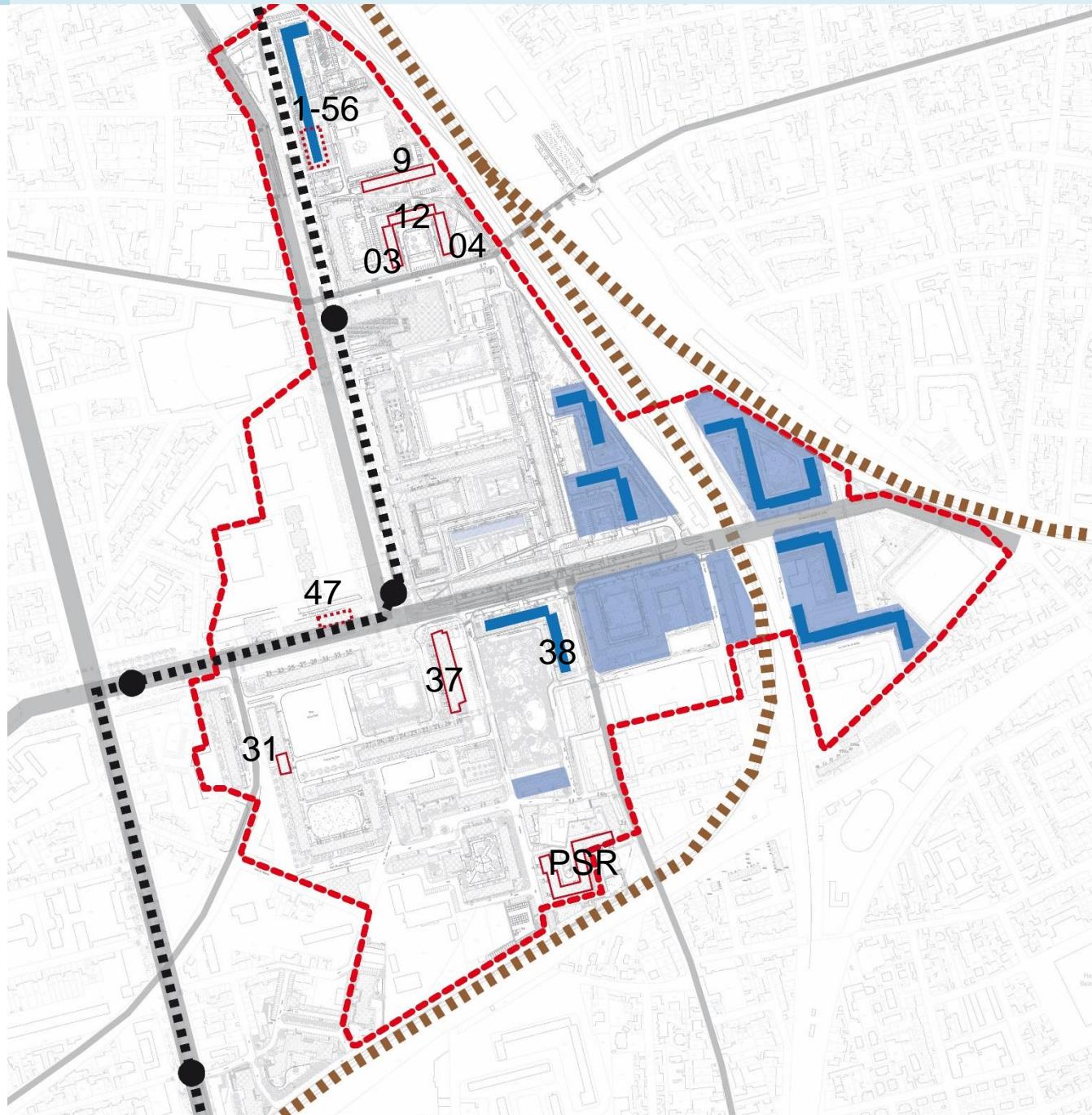
MENACES

- Problème de franchissement du tramway
- Une intégration du projet commercial sans optimiser les facteurs de commercialité indispensables au bon fonctionnement : visibilité, facilité d'accès, et de circulation, stationnement dédié, intégration paysagère, dimensionnement actuel et futur de l'offre
- Interrogations sur le devenir de la station service Total ?
- Quelle occupation pour la Place St Paul ?

ENJEUX

- MAINTIEN DES COMMERCES DE PROXIMITÉ
- CRÉATION DE LA NOUVELLE POLARITÉ SELON LES RÈGLES DE L'ART : VISIBILITÉ, LISIBILITÉ, FLUX RÉCURRENTS
- INTERVENTION SUR LA ROTONDE
- VISIBILITE DES COMMERCES DEPUIS LES AXES STRUCTURANTS
- LA PERENNITE DU MARCHE
- DIVERSIFICATION DES FONCTIONS ECONOMIQUES

- 93% de logements sociaux
- Densité moyenne sur Cœur Métropolitain : 11 logts / ha
- Densité moyenne de la Ville de Tours : 24 logts/ ha
- Densité moyenne du quartier : 89 logts/ha
- Objectifs ScoT modulé en fonction de l'inondabilité : 14 logs / ha
- Vente de 150 logements en cours (51 vendus pour le moment)



LES DÉMOLITIONS : 390 logements

En attente des études Tours Habitat pour validation des démolitions identifiées en 2015 pour les constructions suivantes :

- Bâts 3 (37 logts), 4 (38 logts) , 9 (126 logts) et 12 (38 logts) entre l'Ecole Marie Curie et la Rue Jacques Marie Rougé : 239 logements
- Bât 31 : 10 logements
- Bât 37 : 48 logements
- Résidence C. Colomb : 93 logements

Des démolitions supplémentaires ont été évoquées :

- **Bâtiment 1 - 56** : Perméabilité vers les arrières : Attention cette construction contribue à créer le rythme d'entrée de quartier et diversification
- **Bâtiment 47** : 1 partie de 33 logements pour dégager l'angle du Hallebardier et valoriser la future polarité commerciale

REHABILITATION / RESIDENTIALISATION

Différentes pistes pour la diversification :

- Déclassement
- Location meublée aux étudiants (Programme mis en place par TH depuis rentrée 2016 sur bâtiment 1-56)
- Restructuration complète de l'immeuble 38
- Résidentialisation de Nioche et Meffre

ATOUPS

- Une qualité patrimoniale des constructions sur les axes Boulevard de Lattre de Tassigny et Avenue du Général De Gaulle.
- Des constructions entretenues, un plan de réhabilitation en cours jusqu'en 2019.
- Les tours : un repère urbain, symbole du quartier
- Des logements appréciés par les habitants
- Des prémices de diversification d'ores et déjà engagés par le bailleur

OPPORTUNITES

- ScoT : objectif d'adaptation du patrimoine au vieillissement de la population et amélioration de la performance énergétique.
- Projet du PLH en cours : Objectifs de reconstruction sur les sites de renouvellement.
- Affichage au sein du protocole d'une réduction de 10 % du Parc social pour engager la diversification.
- Des secteurs de diversification d'ores et déjà identifiés.
- Des démolitions ciblées sur des constructions montrant des difficultés d'évolution technique et localisée sur des secteurs stratégiques

FAIBLESSES

- Un parc social majoritaire
- Des constructions obsolètes ou peu adaptable : PSR Christophe Colomb.
- Des logements qui peuvent être petits pour certaines typologies, pbs d'accessibilité, des problèmes d'isolation acoustique, infestation de cafards et punaises
- Une copropriété située en frange Est du quartier : un patrimoine d'origine montrant des pathologies. Des propriétaires déjà endettés pour l'achat.
- Vulnérabilité des constructions par rapport au PPRI : occupation des rez-de-chaussée par des logements

MENACES

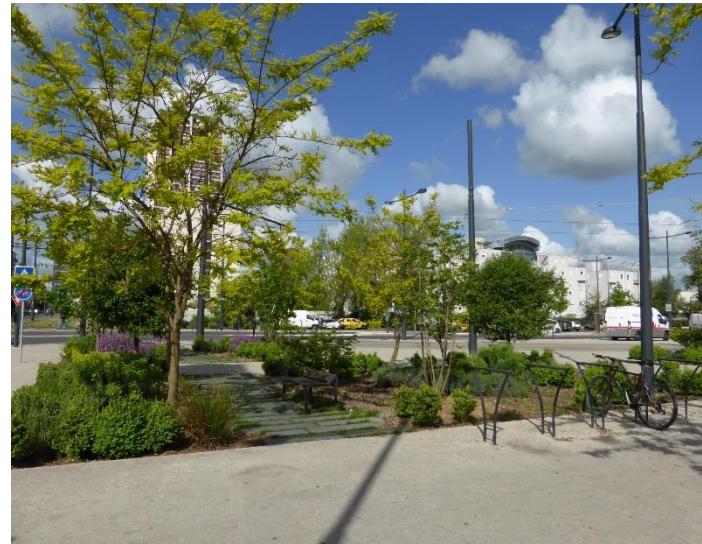
- Des secteurs à désenclaver pour permettre le changement d'image et l'attrait du quartier
- Leviers de diversification à trouver.
- Menace par rapport à la copropriété si aucune intervention : risque d'accentuer le contraste en termes d'image.

ENJEUX

- PRESERVATION DU PATRIMOINE STRUCTURANT
- VALORISATION DES TOURS : IGH, Tour 07
- DIVERSITE RESIDENTIELLE
- QUALITE ET CONFORT DES LOGEMENTS
- REDUIRE LA VULNERABILITE DES CONSTRUCTIONS

Jardin Meffre : 9469 m²
Jardin Theuriet : 2216 m²
Jardin Anne de Bretagne : 2292 m²

Surface totale des espaces extérieurs
paysagers : 79 198 m²
Soit 10 m² / habitants

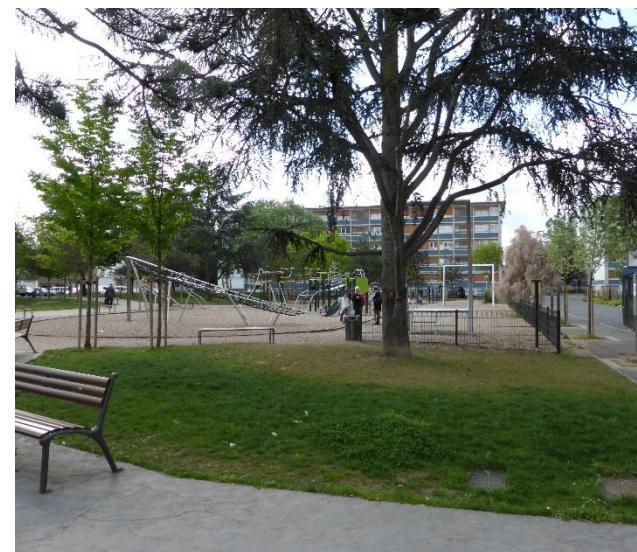


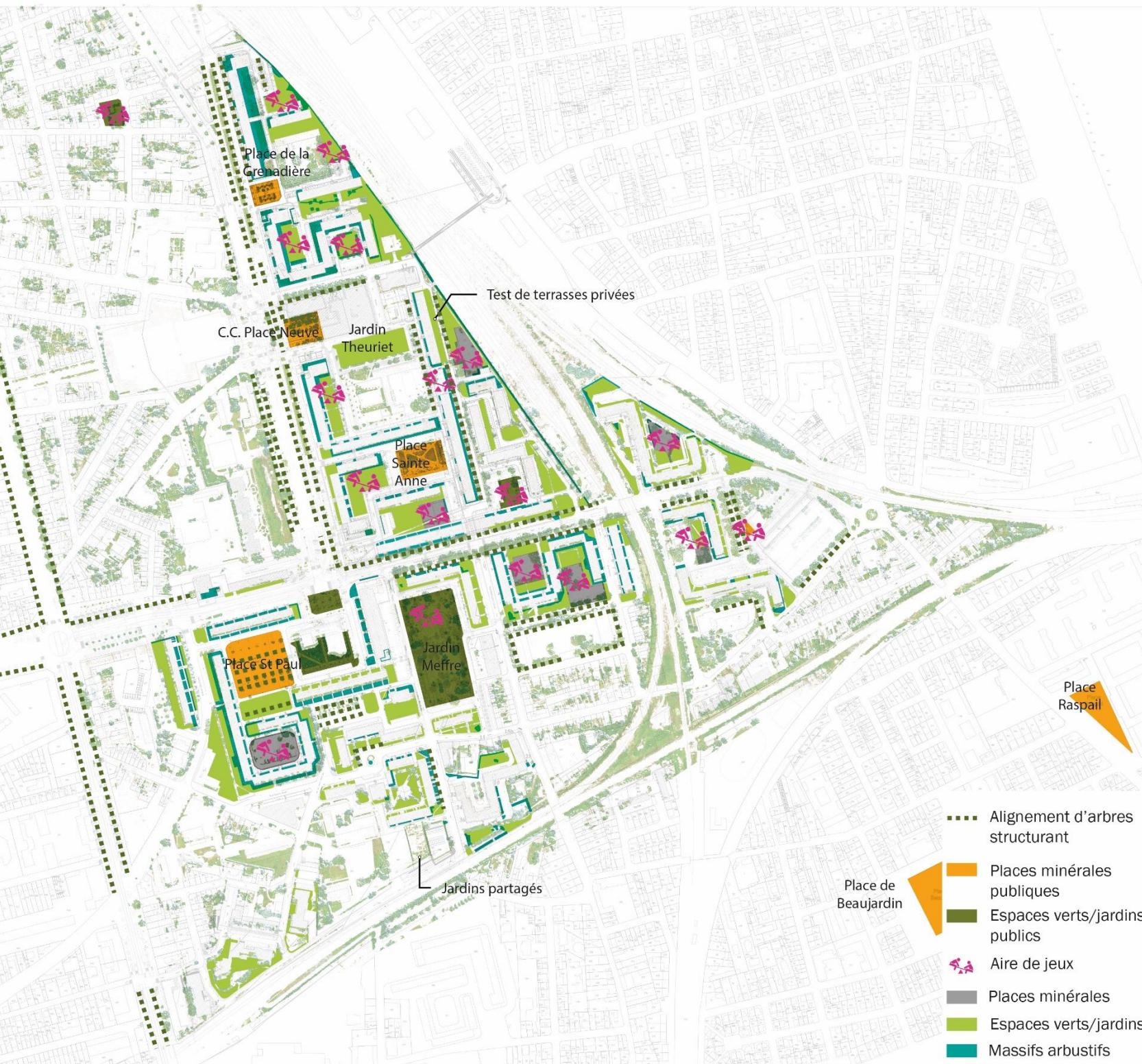
ATOUPS

- Fort caractère paysager
- Qualité des espaces extérieurs
- Une trame verte structurante, et des arbres isolés remarquables
- Des terrains multisport qui fonctionnent et sont respectés.
- Des initiatives de carrés potagers qui semblent fonctionner.

OPPORTUNITES

- S'appuyer sur les aménagements réalisés lors du PRU pour affirmer la trame verte et repenser les espaces les plus vieillissants
- S'appuyer sur des activités associatives pour développer une trame verte plus « solidaire »





FAIBLESSES

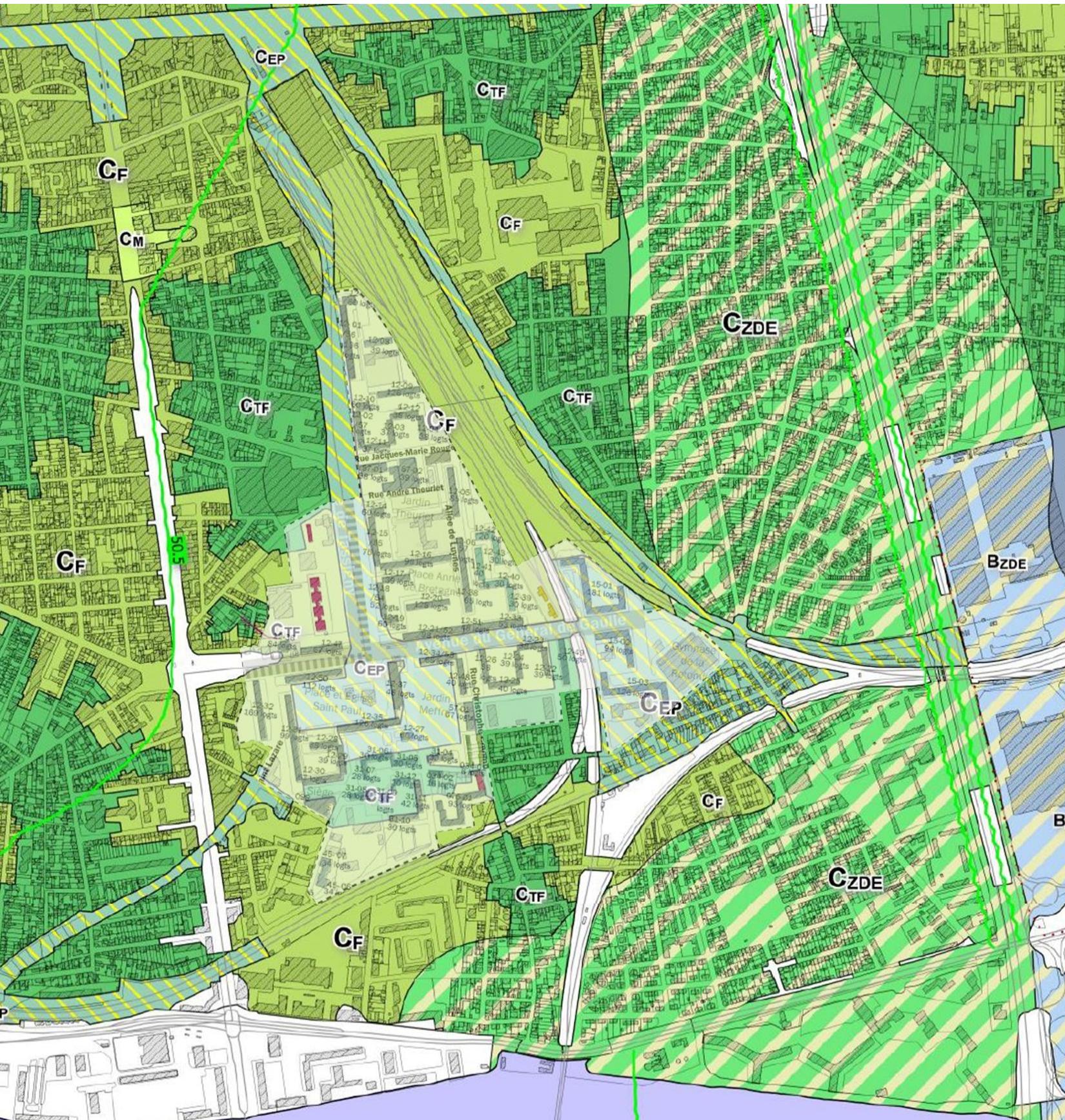
- Une qualité peu perceptible sur les abords
- Des espaces résiduels et franges abandonnées
- Manque de jeux pour enfants, et des jardins pas toujours adaptés à leur localisation et usages
- Un manque de végétal ou de qualité des aménagements sur le secteur sud. Un traitement paysagé sur le secteur sud réduit à un parking : Place St Paul
- Un taux de perméabilité assez faible sur la globalité du quartier, se traduisant par des jardins et espaces morcelés

MENACES

- Attention aux usages des espaces qui pourraient faciliter des appropriations non souhaitées.

ENJEUX

- CONTINUITÉ DE LA TRAME VERTE
- APPROPRIATION DES ESPACES EXTERIEURS
- CREATION, AMENAGEMENT D'ESPACES VERTS ET DE JEUX ADAPTES AUX USAGES



- Limitation de surfaces de plancher
- Contraintes de programmation sur les rez-de-chaussée

Étude de vulnérabilité de l'habitat au risque d'inondations à prendre en compte pour la suite

Nombre de logements concernés :

- Zone CEP : 401 logements (Ronde + Tour 27)
 - Zone CTF : 258 logements (Nioche + Pasteur)
 - Zone CF : 3261 logements sociaux (hors résidence étudiante et privés)
- Seulement 22 % d'espaces perméables au sein du quartier.

DES INDICATEURS

ATOUTS

- 1 seul bailleur qui permet une réactivité et accompagnement fort par rapport à une multitude de propriétaires privés

FAIBLESSES

- Zone impactée fortement par les PPRI Val de Tours-Luynes
- Contraintes constructives fortes par rapport au PPRI : impact financier
- Absence de dispositifs de récupération d'eau de pluie sur le secteur
- Des altimétries qui peuvent amplifier les contraintes pour la gestion de l'eau
- Vulnérabilité des constructions par rapport au PPRI : occupation des rez-de-chaussée par des logements

OPPORTUNITES

- Prise en compte du facteur risques pour les futurs aménagements notamment sur la partie sud et rotonde qui semble être les plus sensibles (zone écoulement préférentiel)

MENACES

ENJEUX

- REDUCTION DE LA VULNERABILITE DES CONSTRUCTIONS EXISTANTE OU FUTURES
- PERMÉABILITÉ DES ESPACES EXTÉRIEURS
- PRISE EN COMPTE DE LA GESTION DES EAUX AU SEIN DES AMÉNAGEMENTS
- COLLECTE DES EAUX PLUVIALES

53 % de biomasse
27% de cogénération gaz
20% de chaudière gaz

ATOUTS

- Réseau de chaleur depuis 2013-14
- Absence de masques solaires sur les constructions

OPPORTUNITES

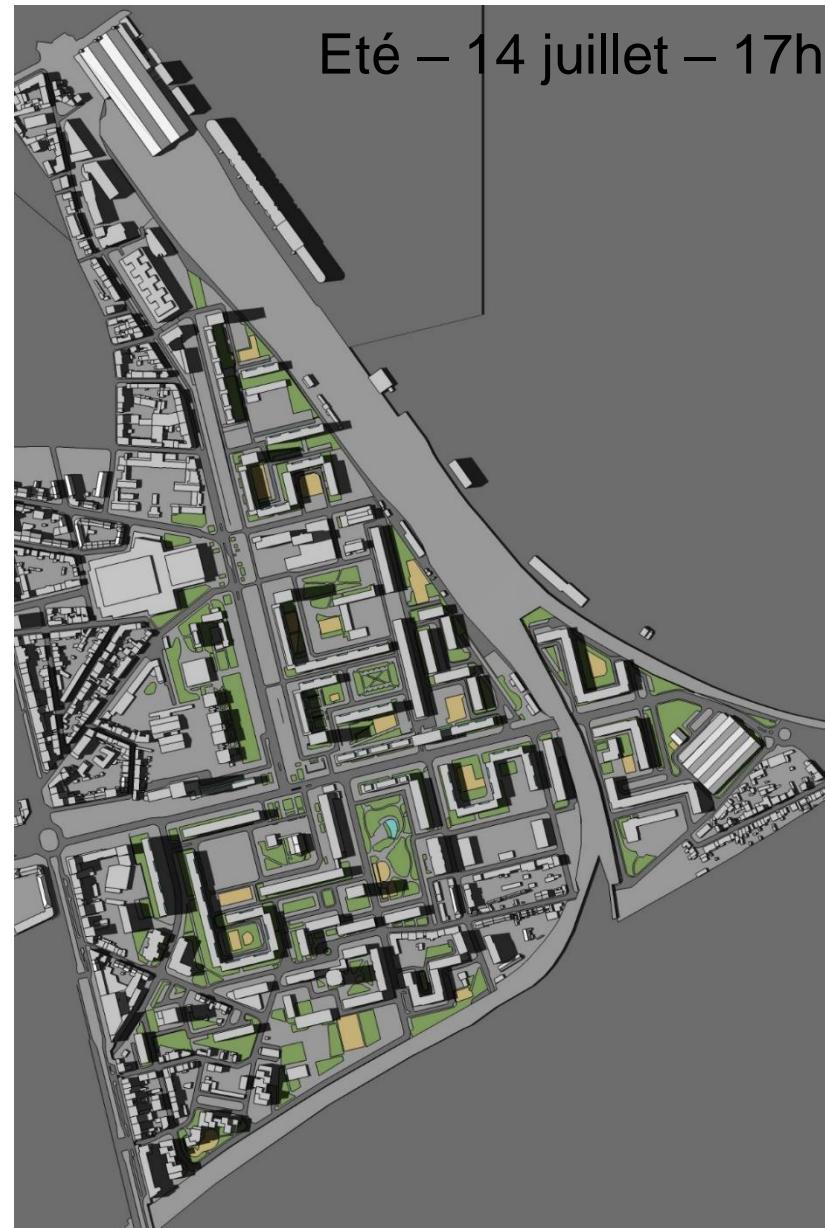
- Reprise de la compétence par Tours Métropole Val de Loire

FAIBLESSES

- Statut privé du réseau
- Etat inconnu du réseau
- Des équipements énergivores

MENACES

- Un seul gestionnaire qui contrôle les montants d'intervention et de raccordements.
- Vigilance sur la capacité du réseau biomasse



ENJEUX

- QUALITE ET CONFORT DES LOGEMENTS

ATOUPS

- Videoprotection
- 4 éducateurs
- PAV mise en place sur le quartier

FAIBLESSES

- Des espaces délaissés
- De nombreuses incivilités ou activités inappropriées sur les espaces de jardins notamment
- Des activités communautaires génératrices de nuisances sonores
- Problèmes de trafic de drogue
- Pas assez d'éducateurs sur le quartier
- Des problèmes de dépôt sauvage, difficulté d'accès sur certains secteurs, liée au stationnement sauvage

ENJEUX

- COHABITATION DES USAGES ET DES AMENAGEMENTS
- AMELIORATION DE LA SECURITE
- SENSIBILISATION DES HABITANTS

LES ENJEUX PAR THÉMATIQUES

INTÉGRATION DANS SON ENVIRONNEMENT

- CHANGEMENT D'IMAGE DU QUARTIER ET ATTRACTIVITE DU QUARTIER
- VALORISATION DES FRANGES
- PRESERVATION DU PATRIMOINE STRUCTURANT
- DÉSENCLAVEMENT ET ATTRACTIVITÉ DU SECTEUR SUD
- HIÉRARCHISATION DE LA DESSERTE SUR LE SECTEUR SUD

DÉPLACEMENTS

- DÉSENCLAVEMENT
- MISE EN VALEUR ET SECURITE DES ENTREES DE QUARTIER
- AMELIORATION DE LA SIGNALÉTIQUE URBAINE
- COHABITATION DES MODES DE DEPLACEMENT
- RENFORCEMENT DE LA DESSERTE EN TC DU SECTEUR SUD
- VALORISATION DES CHEMINEMENTS DOUX
- REORGANISATION DE L'OFFRE EN STATIONNEMENT Y COMPRIS POUR LES MODES DE DÉPLACEMENTS DOUX
- PRISE EN COMPTE DES BESOINS EN STATIONNEMENT POUR LES ÉQUIPEMENTS ET COMMERCES

BIODIVERSITÉ

- CONTINUITÉ DE LA TRAME VERTE
- APPROPRIATION DES ESPACES EXTERIEURS
- CREATION, AMENAGEMENT D'ESPACES VERTS ET DE JEUX ADAPTES AUX USAGES

DIVERSIFICATION FONCTIONNELLE

- DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE ET VALORISATION DES EQUIPEMENTS
- MAINTIEN DES COMMERCES DE PROXIMITÉ
- CRÉATION DE LA NOUVELLE POLARITÉ SELON LES RÈGLES DE L'ART : VISIBILITÉ, LISIBILITÉ, FLUX RÉCURRENTS
- INTERVENTION SUR LA ROTONDE
- VISIBILITE DES COMMERCES DEPUIS LES AXES STRUCTURANTS
- LA PERENNITE DU MARCHÉ
- DIVERSIFICATION DES FONCTIONS ÉCONOMIQUES
- VALORISATION DES TOURS : IGH, Tour 07

HABITAT

- DIVERSITE RESIDENTIELLE
- QUALITE ET CONFORT DES LOGEMENTS

EAU

- RÉDUCTION DE LA VULNÉRABILITÉ DES CONSTRUCTIONS EXISTANTE OU FUTURES
- PERMÉABILITÉ DES ESPACES EXTÉRIEURS
- PRISE EN COMPTE DE LA GESTION DES EAUX AU SEIN DES AMÉNAGEMENTS
- COLLECTE DES EAUX PLUVIALES
- SENSIBILISATION DES HABITANTS

ÉNERGIE

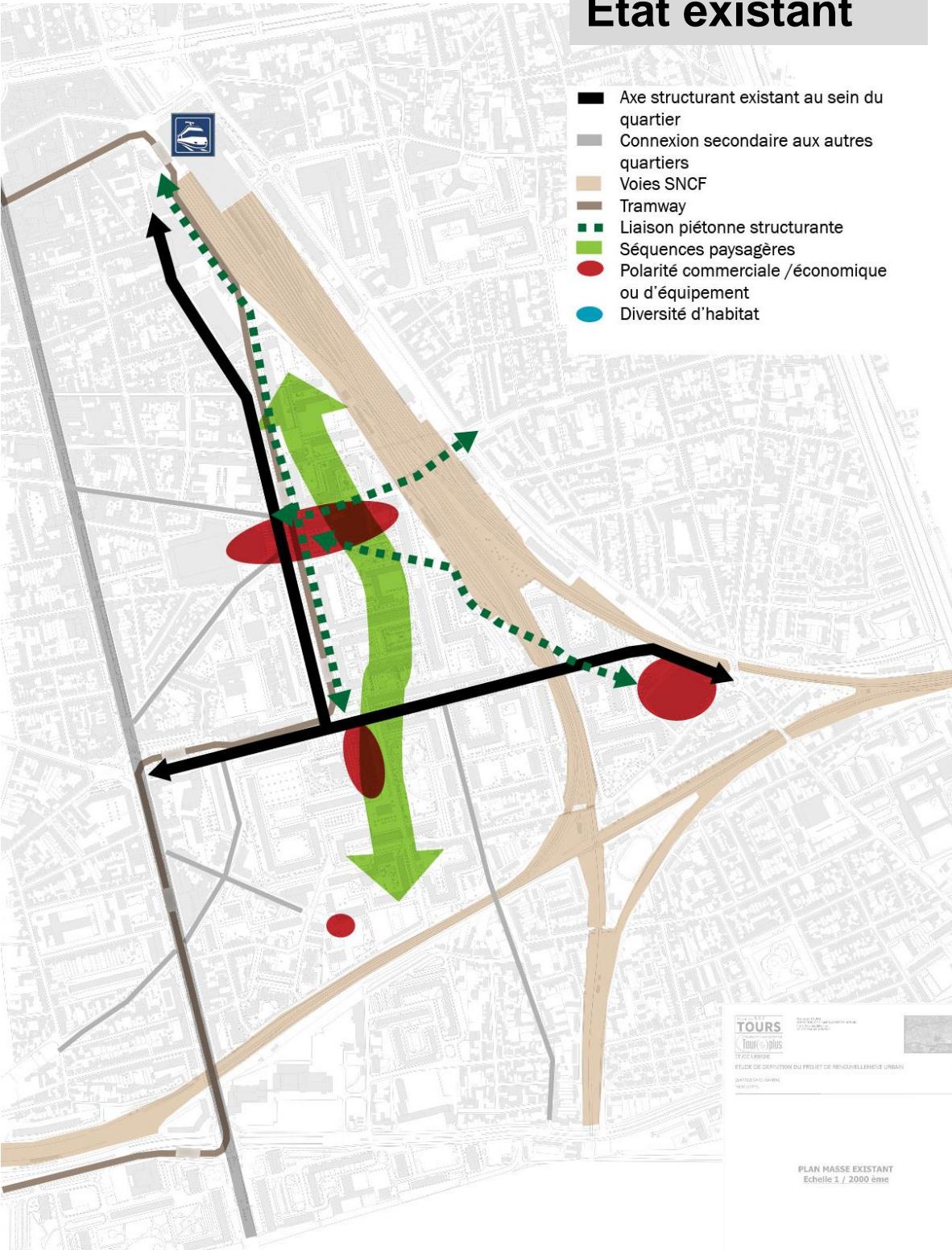
- QUALITÉ ET CONFORT DES LOGEMENTS

USAGES

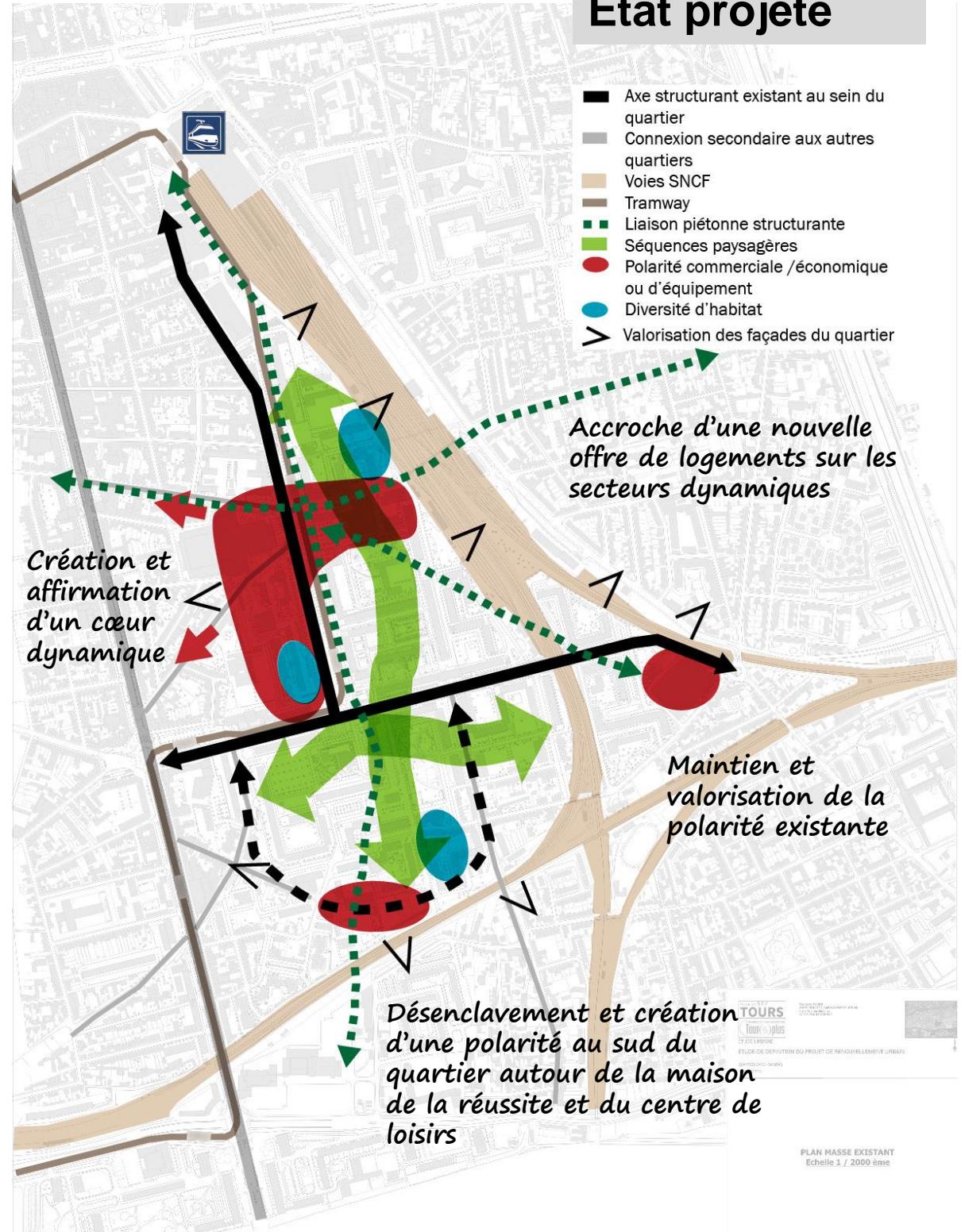
- COHABITATION DES USAGES ET DES AMÉNAGEMENTS
- AMÉLIORATION DE LA SÉCURITÉ

LE SCHÉMA DIRECTEUR, PRINCIPE DU PLAN GUIDE

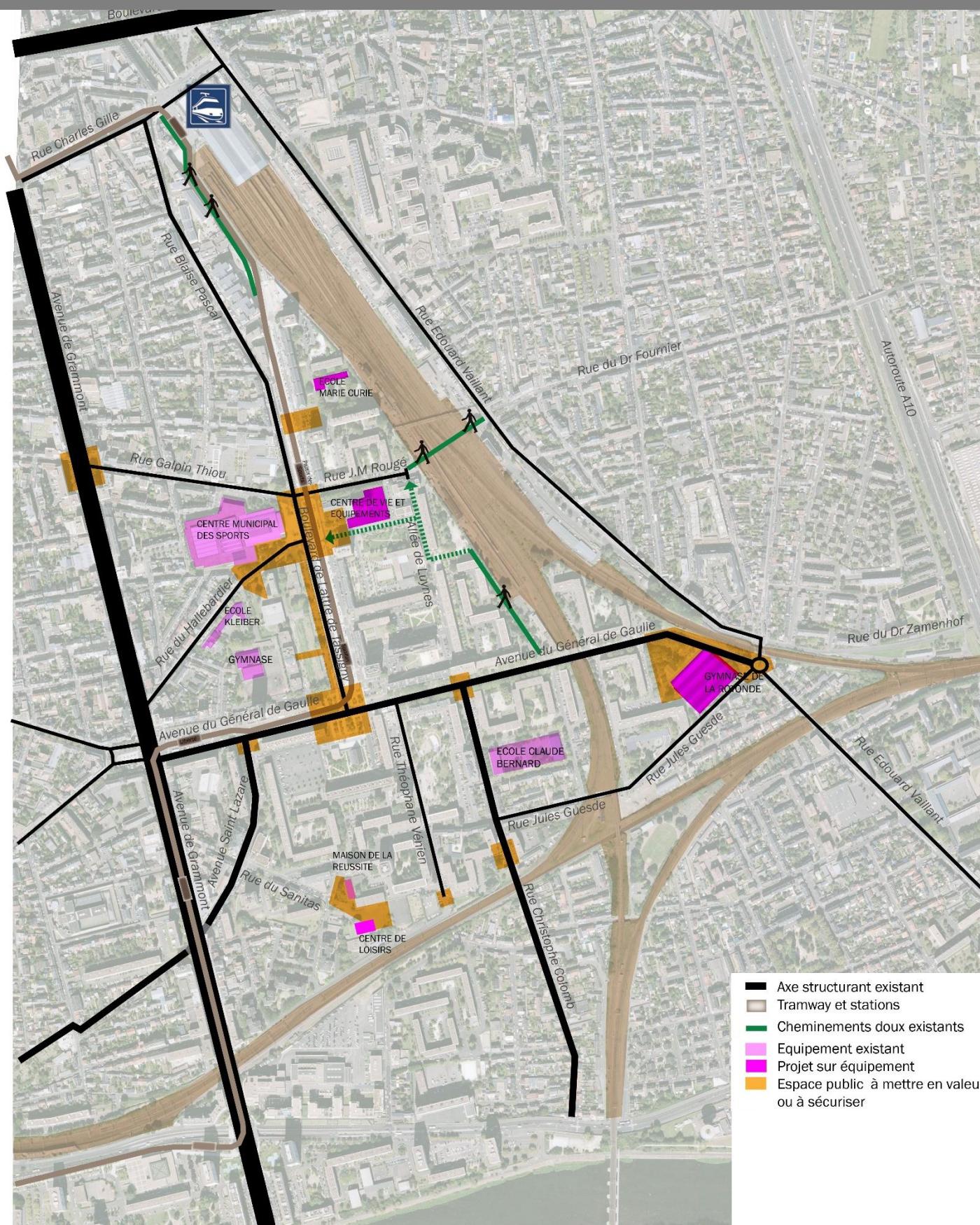
État existant



État projeté



Le site se compose d'une trame structurante viaire à conserver. Cependant des dysfonctionnements sur certains points en termes de repérage, de sécurité, de cohabitation entre les différents modes de déplacements nécessitent de revoir leurs aménagements.

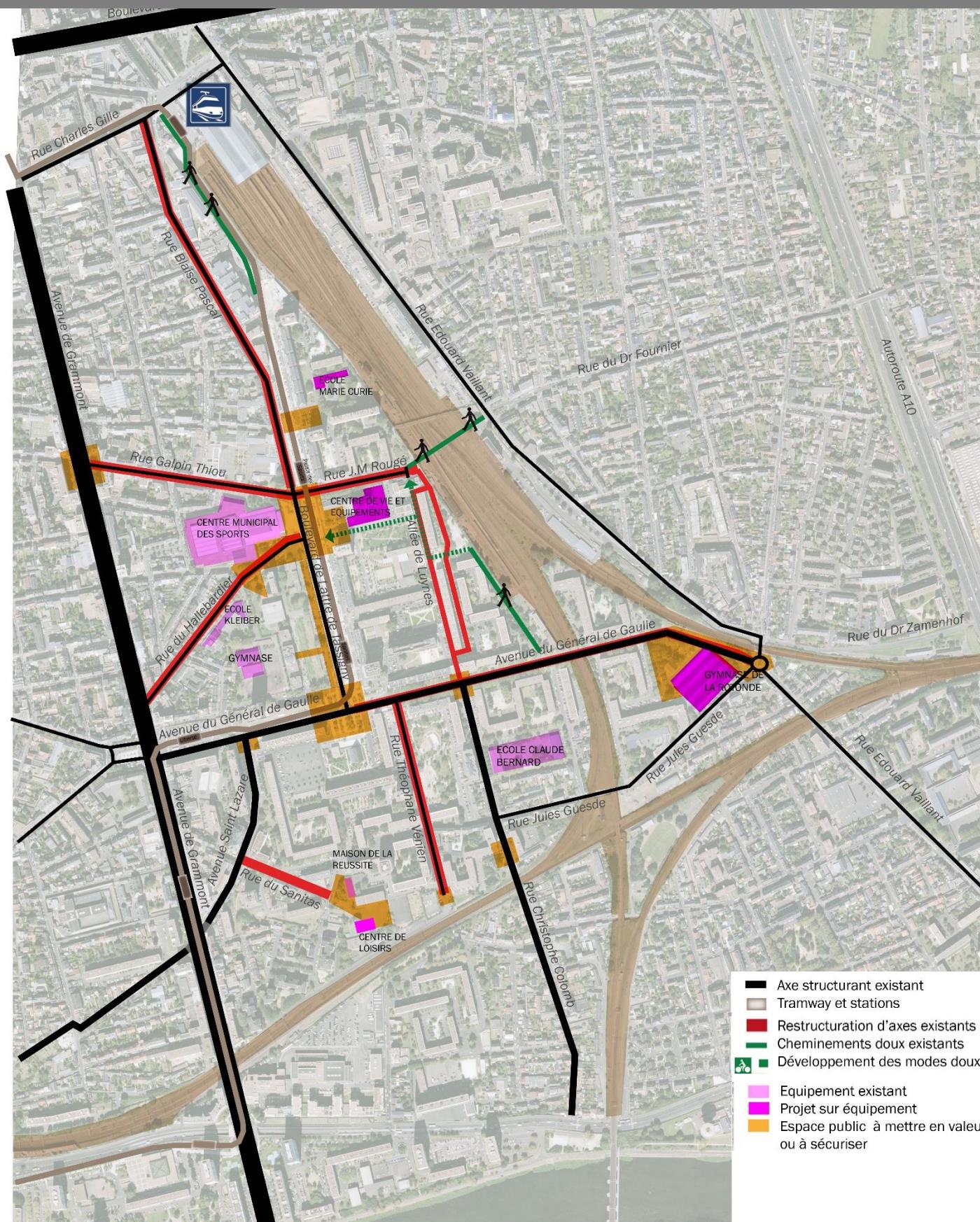


LES VOIES A VALORISER ET SÉCURISER

Certaines rues qui permettent d'accéder et/ou d'ouvrir le quartier sur les autres secteurs de la ville apparaissent peu valorisées, avec des traitements souvent très routiers, ne permettant pas aux piétons et cycles de circuler en toute sécurité.

Le choix des rues à réaménager ou simplement à qualifier se réalise selon différents objectifs :

- valoriser les rues d'accès principales au quartier
- améliorer et sécuriser les déplacements
- redonner une image qualitative à des axes dont les aménagements apparaissent vieillissants alors qu'ils sont stratégiques dans l'organisation de la ville (connexion interquartiers tels que Velpeau, Le Champ Girault, etc.)
- Désenclaver le secteur pasteur

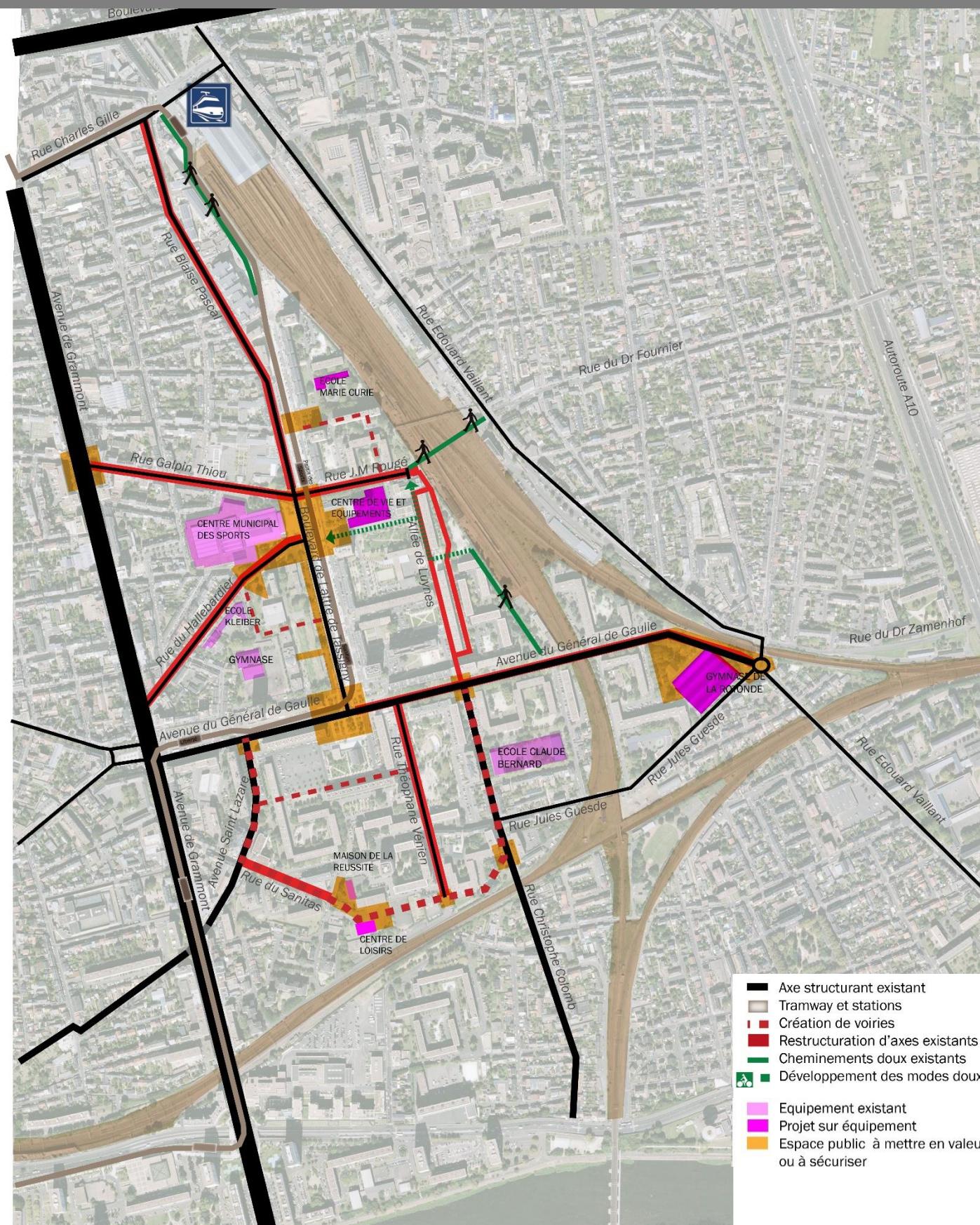


Le secteur Pasteur apparaît comme un secteur enclavé, c'est-à-dire difficile d'accès, peu connu pour ses activités, en retrait de l'animation qui peut se dérouler sur le reste du quartier.

Les voiries à créer au sein du plan guide se situent essentiellement sur ce secteur.

Les nouvelles voies ont pour objectif :

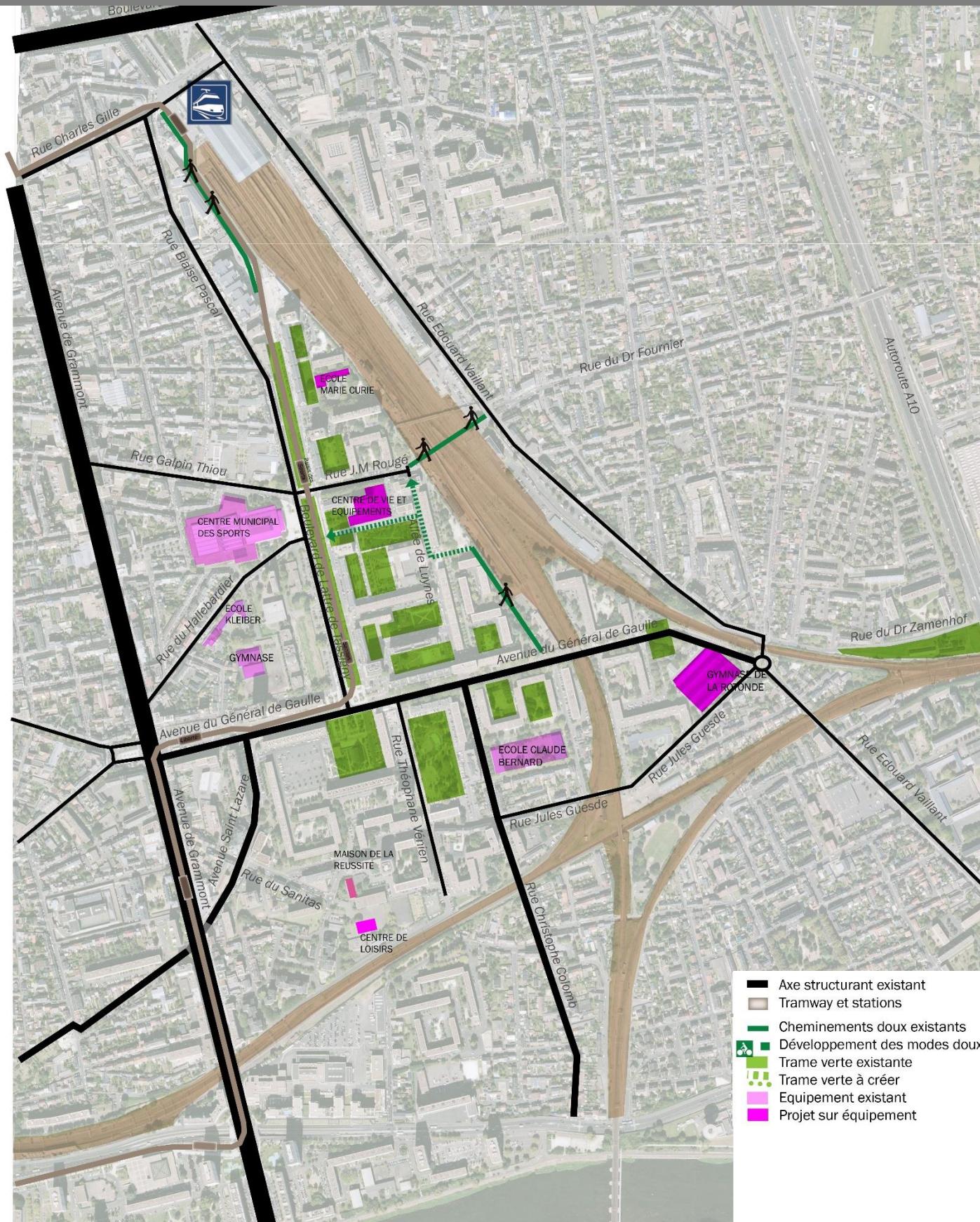
- D'ouvrir le quartier
- Permettre un accès plus aisé à des équipements et services
- Contribuer au changement d'image du secteur
- Irriguer les nouveaux secteurs de diversification en habitat.



LES ESPACES PAYSAGERS EXISTANTS

L'ambiance du quartier est de qualité grâce à des séquences paysagères de qualité qui contribuent à donner une échelle humaine au site. Cette qualité semble peu connue des habitants de Tours, souvent surpris lorsqu'ils découvrent le quartier.

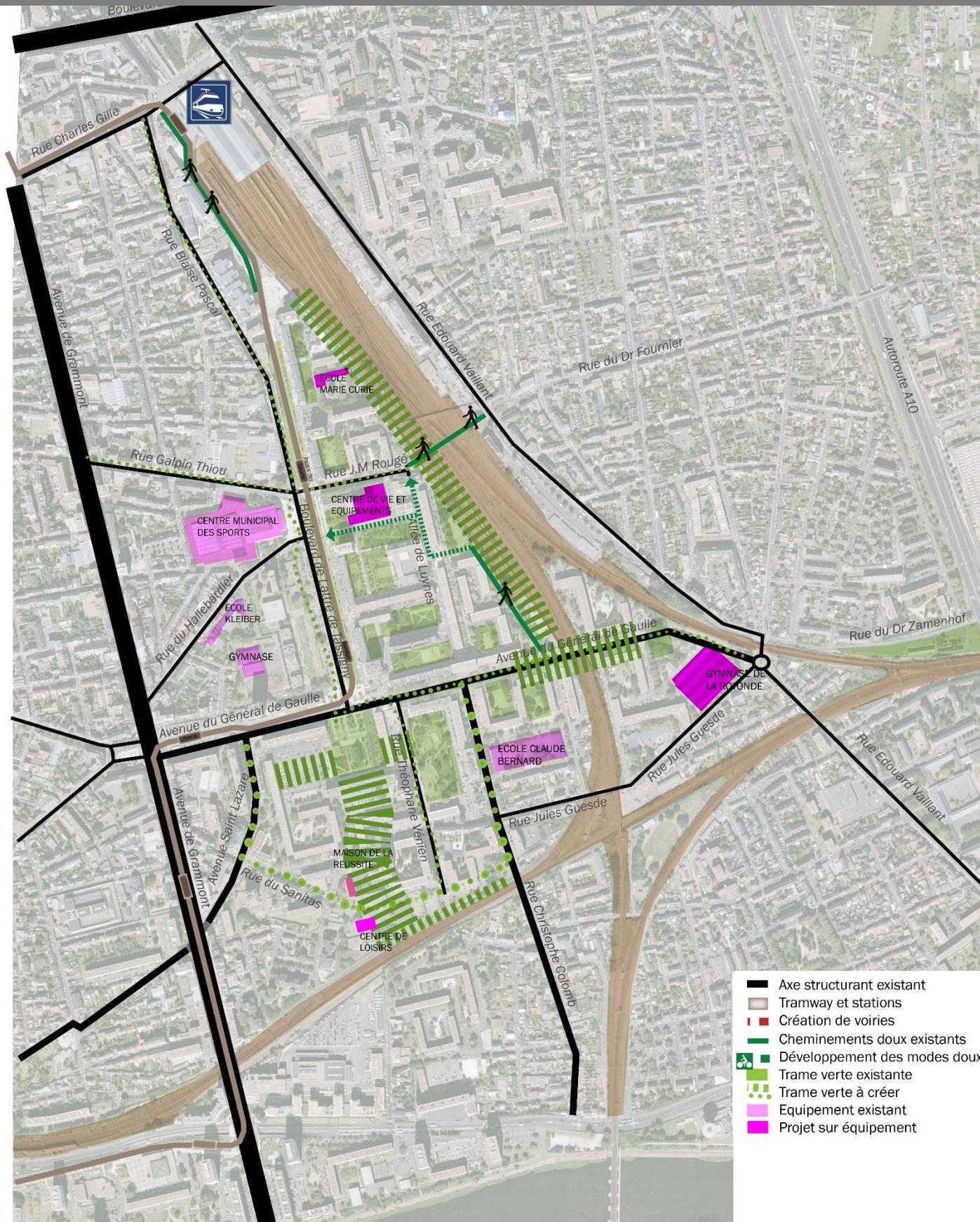
Cette qualité paysagère est peu perceptible sur les axes structurants et les façades le long des voies SNCF



LES SÉQUENCES PAYSAGÈRES À CRÉER OU À VALORISER

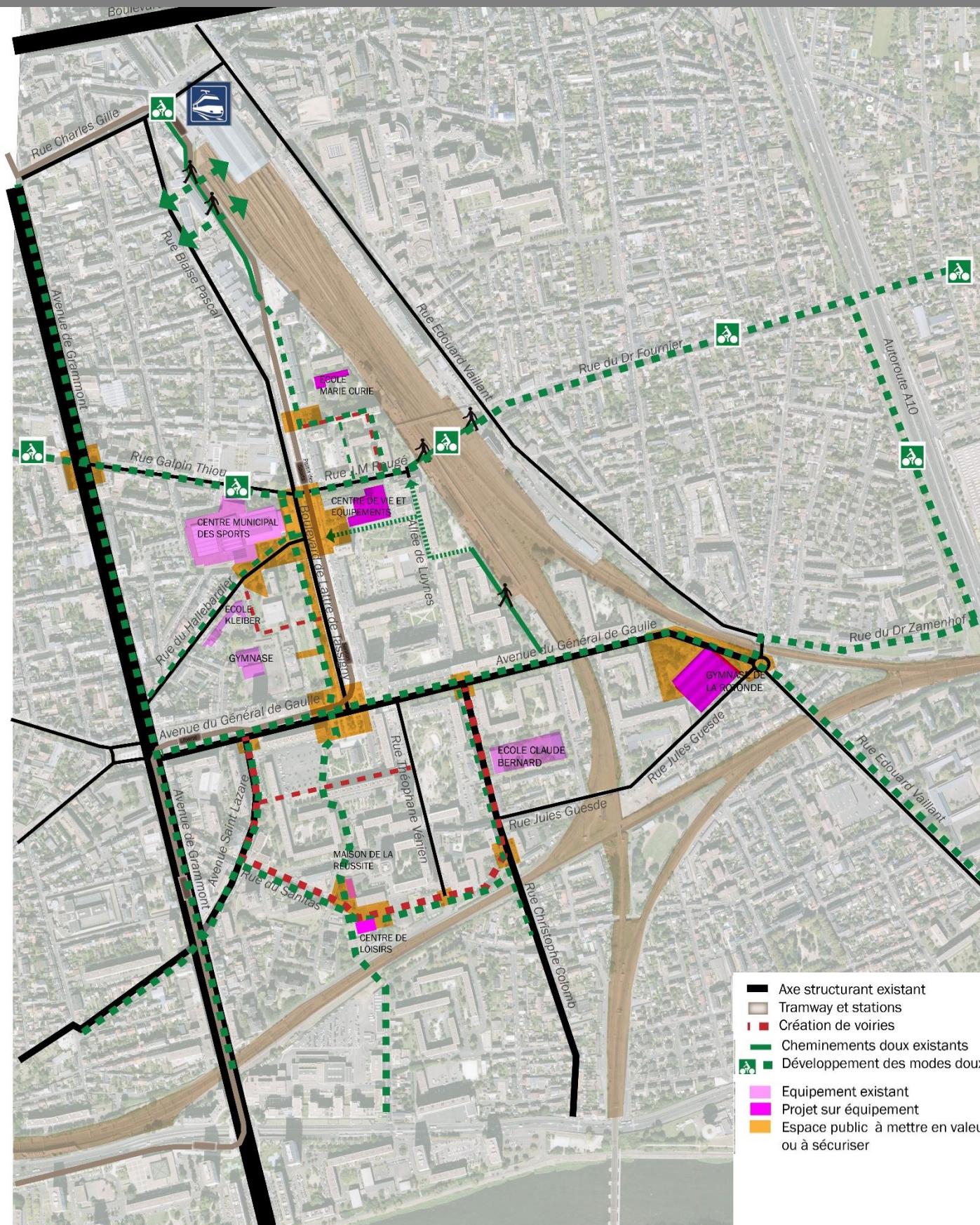
Les séquences paysagères à aménager auront pour rôle :

- d'appuyer les axes structurants du quartier
- De prolonger la qualité du quartier au nord vers le sud en rendant des usages, des fonctions, à des espaces résiduels et peu qualitatifs aujourd'hui
- de qualifier et valoriser la façade urbaine le long des voies SNCF
- d'améliorer le confort d'été pour les habitants
- d'accompagner les aménagements liés à la gestion du pluvial



LES CHEMINEMENTS PIÉTONS À CRÉER OU VALORISER

Tours s'inscrit dans un plan plus large de « La Loire à vélos ». Les aménagements devront être vecteur de développement de la pratique des cycles, relayée avec le tramway. Les aménagements pour les « modes doux » (piétons et cycles) seront donc privilégiés pour améliorer les liaisons entre quartiers. L'axe est / ouest aura pour enjeu de connecter les Casernes jusqu'à Velpeau, via le Sanitas sur un temps de projet plus long.



Hypothèse de Valorisation de la présence des modes doux sur l'axe Est / Ouest : cohabitation avec les flux routiers



Les Casernes / Chauveaux Jardin des Prébendes d'Oé Centre Municipal des Sports Passerelle Fournier Quartier Velpeau Gare de St Pierre des Corps

LES SECTEURS A ENJEUX ET ESPACES DE RENCONTRE

Au sein du quartier du Sanitas, on identifie suite au diagnostic 4 secteurs à enjeux, propices à participer au changement d'image du quartier et à la diversification du quartier.

SUR LE SECTEUR MARIE CURIE, (entre l'école Marie Curie et le centre de vie), le projet a pour objectif :

- de renforcer une activité économique d'ores et déjà initiée
- de diversifier l'offre de logements
- de qualifier un axe est / ouest de liaisons interquartiers, et la façade urbaine côté SNCF

SUR LE SECTEUR HALLEBARDIER, le projet a pour objectif :

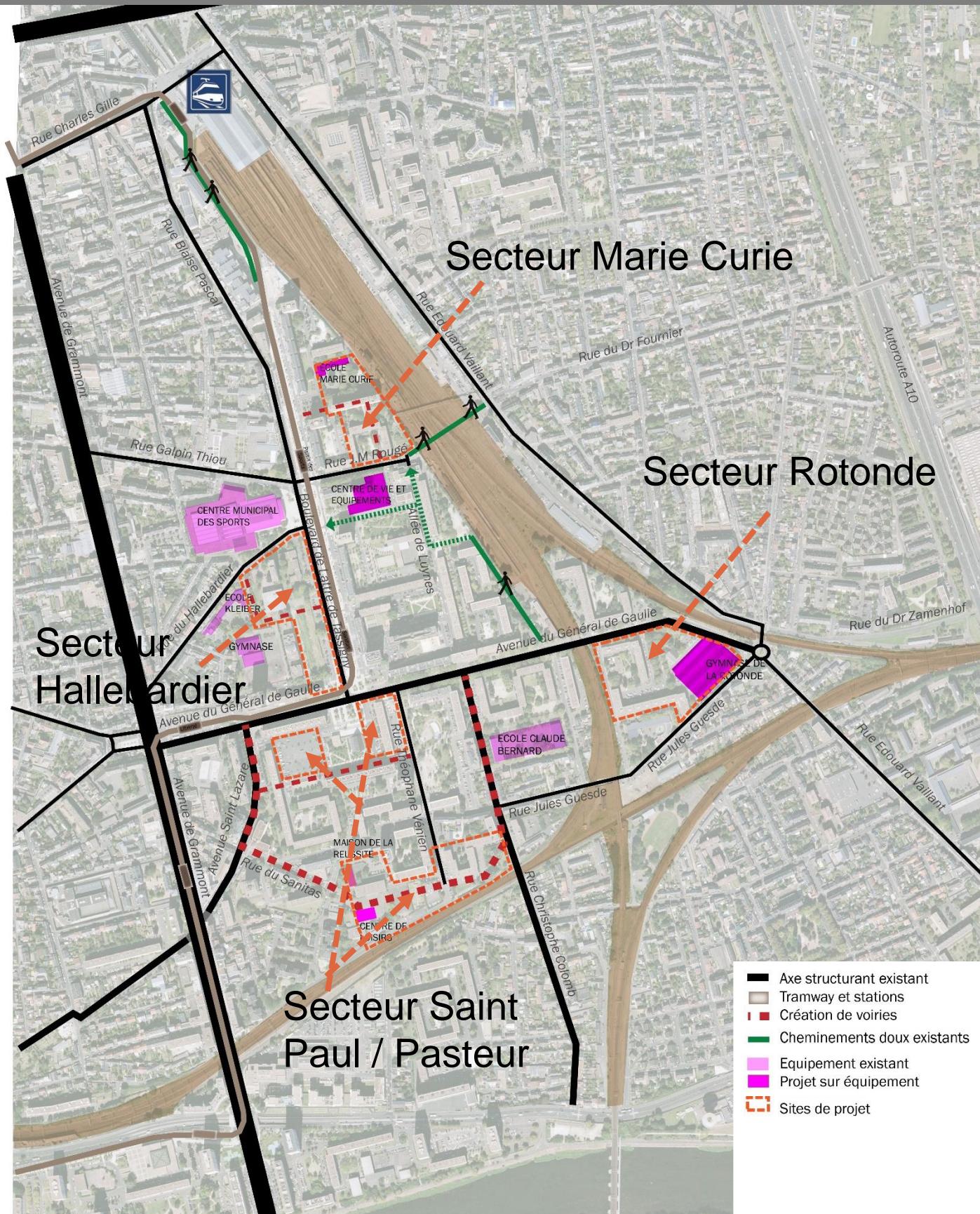
- de reconquérir un espace délaissé
- de créer une centralité de quartier en renforçant l'offre commerciale sur le quartier et en qualifiant la façade le long du tramway
- De créer une liaison entre le quartier et Grammont
- De diversifier l'offre en logements

SUR LE SECTEUR SAINT PAUL / PASTEUR, le projet a pour objectif :

- De rattacher l'extrémité du quartier en l'ouvrant et en améliorant son accessibilité
- De mettre en valeur des services et équipements pour les habitants
- De diversifier l'offre en logements

SUR LE SECTEUR ROTONDE, le projet a pour objectif :

- De qualifier la façade urbaine le long des voies SNCF, entrée de ville de Tours,
- D'améliorer le cadre de vie des habitants
- De qualifier et maintenir l'offre commerciale existante



LES INTERVENTIONS SUR LE PATRIMOINE DANS LE CADRE DU PROJET NPNRU

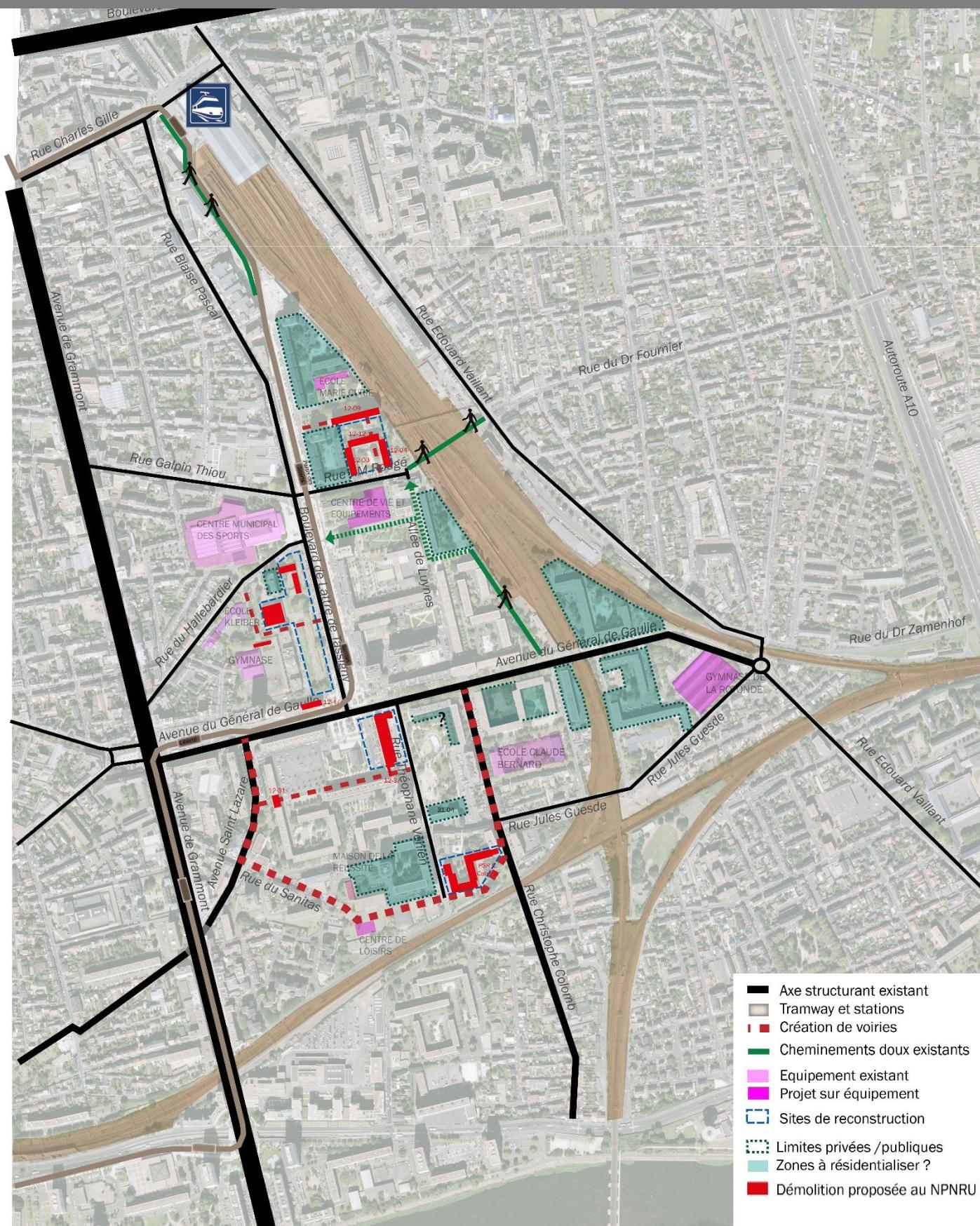
Le NPNRU insiste sur la nécessité d'intervenir sur le patrimoine afin de permettre de diversifier l'offre en habitat d'une part, et de libérer du foncier d'autre part.

Ces interventions doivent passer par :

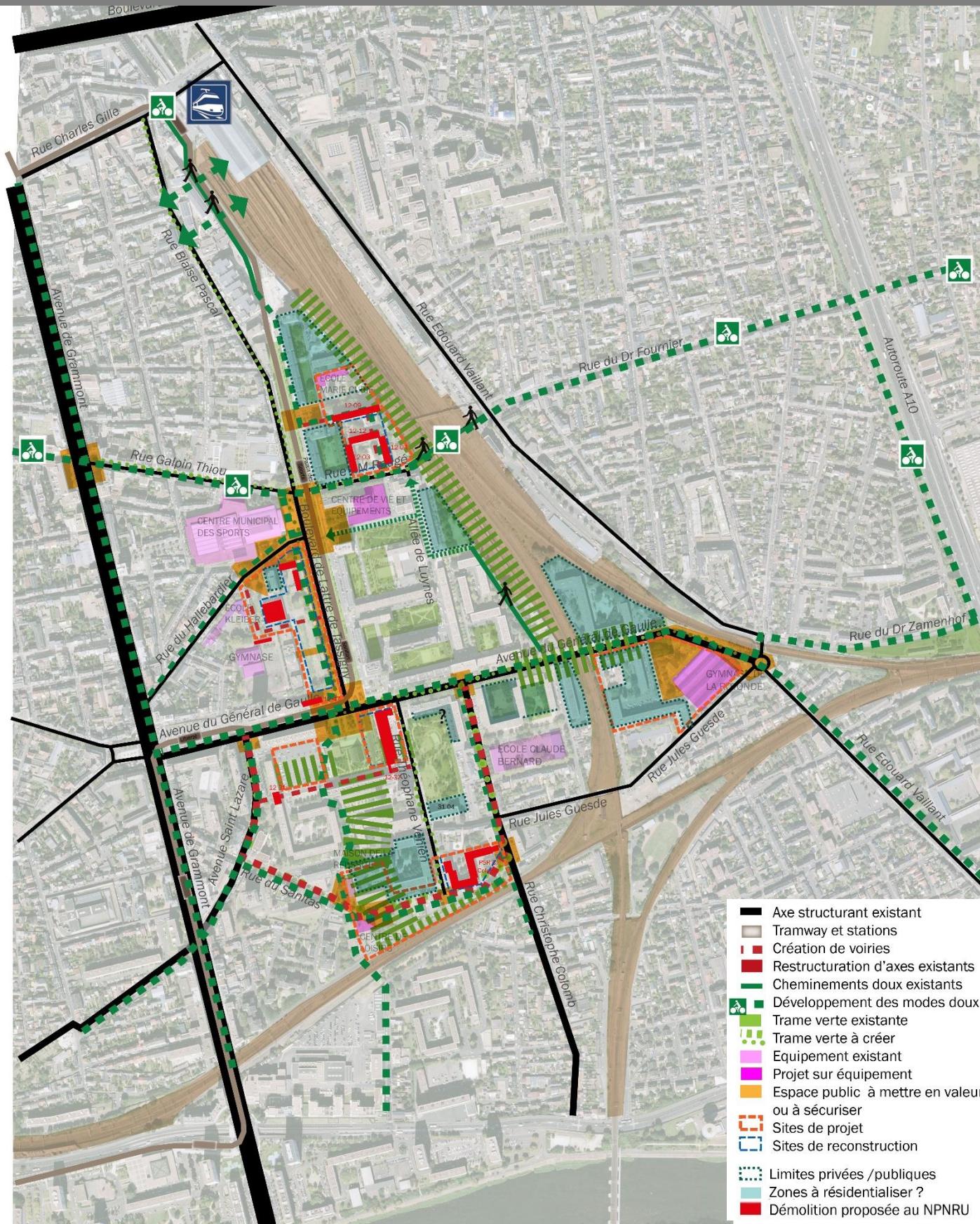
- De la démolition / reconstruction
- De la restructuration
- De la résidentialisation, etc

Le projet proposé au sein du protocole identifie une démolition de 10 % sur l'ensemble du patrimoine Tours Habitat.

Les démolitions identifiées sont liées à des contraintes techniques, urbaines, sociales, etc. afin de répondre aux enjeux identifiés.



Ce plan regroupe l'ensemble des actions expliquées dans les pages précédentes afin d'avoir une lecture globale des interventions à mener sur le quartier.



LES INTERVENTIONS SUR LE PATRIMOINE PAR TOURS HABITAT HORS NPNRU

Tours Habitat mène depuis de nombreuses années des interventions sur son patrimoine afin d'améliorer le confort des habitants. Les travaux qui étaient prévus sont maintenus.

