

Restructuration du
quartier Maryse Bastié
en lien avec le projet
urbain des casernes

17 MAI 2017

COFIL 1

Diagnostic Transversal



SOMMAIRE

1 – Dynamiques du territoire

1.1. Le quartier Maryse-Bastie dans son territoire.....	4
1.2. Carte d'identité du quartier prioritaire de la politique de la ville.....	5
1.3. Accessibilité en transport automobile / en Transport en Commun / Piétonne.....	6
1.4. Continuités et figure paysagère.....	9
1.5. Contextualisation Historique	10
1.6. Contexte règlementaire	11

2 – Diagnostic de la « maîtrise d'usages »

2.1. Concertation institutionnelle.....	14
2.2. Les actions menées sur le territoire / Outils – Atelier de projet citoyens.....	15
2.3. Recueil des perceptions de la « maîtrise d'usage ».....	17
2.4. Les attentes des participants en matière d'aménagement.....	23

3 – Diagnostic transversal Urbain-Paysage-Mobilités

3.1. Analyse urbaine: typologies/fonctionnalités.....	25
3.2. Lecture des domanialités.....	26
3.3. Maillage viaire et trame urbaine.....	27
3.4. Stationnement	31
3.5. Repérage des unités paysagères et arbres signaux.....	33
3.6. Fiche technique par ensemble immobilier / Inventaire des cœurs d'îlot.....	37
3.8. État des lieux de l'offre commerciale et équipements.....	49

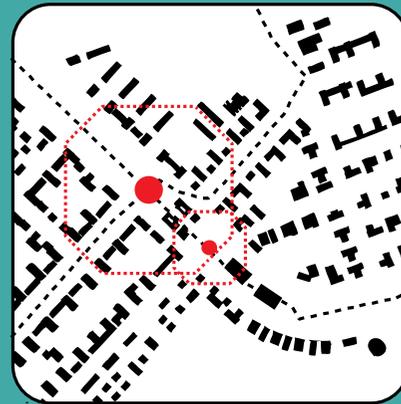
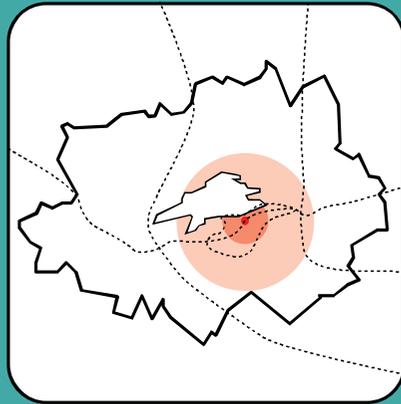
4 – Potentialités du site, leviers d'actions et périmètres prioritaires

4.1. Enjeux hiérarchisés et leviers d'action.....	57
4.2. Chemins de traverses et cœur d'îlot.....	58
4.3. connexions et reconfiguration des d'interfaces de rive à rive	62
4.4. Mutation du bâti	63
4.5. Carte de synthèse	

5 – Prochaines étapes.....66

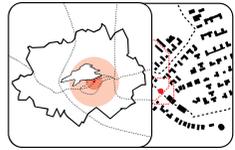
1

Dynamiques du territoire



1 Dynamiques du territoire

1.1/ Le quartier Maryse-Bastié dans son territoire

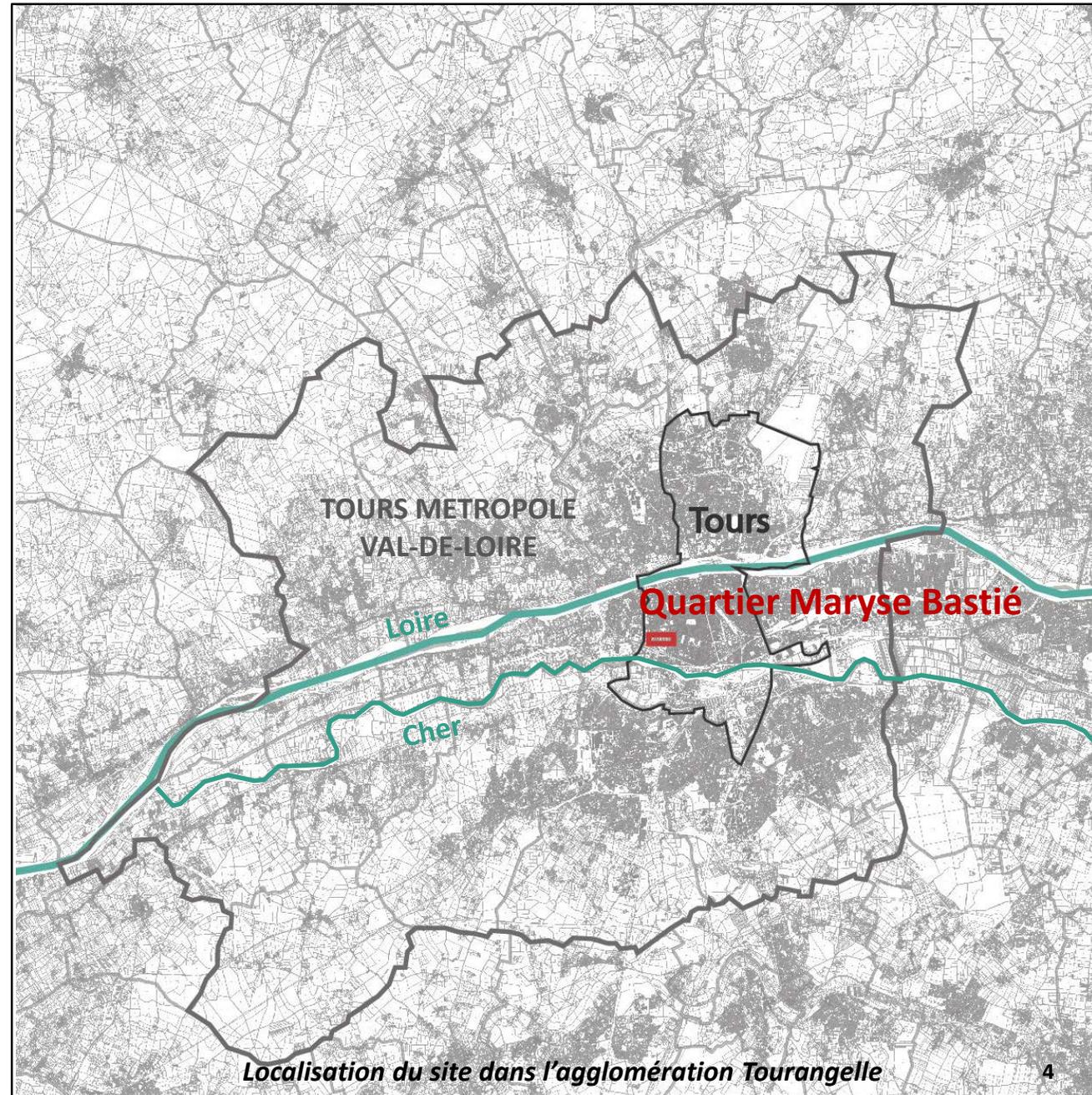


□ Situation du quartier

⇒ Entre Loire et Cher

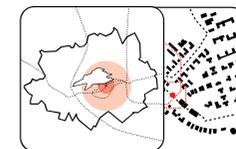
⇒ A proximité du cœur historique de Tours

⇒ Limite communale entre La Riche et Tours



1 Dynamiques du territoire

1.2/ Carte d'identité du quartier prioritaire de la politique de la ville



□ Maryse Bastié

⇒ **1830 habitants** – 25% population à -14 ans

⇒ Revenu médian de 11 000 eur

Revenu médian de 22 600 eur à Tours

⇒ 865 logements dont 760 logements sociaux

⇒ **85 logts/ha** - 183 habitants/ha

Politique de la ville

 **Quartier prioritaire**
(Décret 30/12/2014)

 **Quartier de veille**
(ancien quartier du contrat urbain
de cohésion sociale 2007-2014)

 **Périmètre de TVA réduite**
pour l'accès sociale
à la propriété (300 m autour
des quartiers prioritaires)

Quartiers NPNRU (2015-2024)

 **Intérêt national**
(Sanitas-Rotonde)

 **Intérêt régional (CPER)**

Centralités urbaines

 Centre d'agglomération

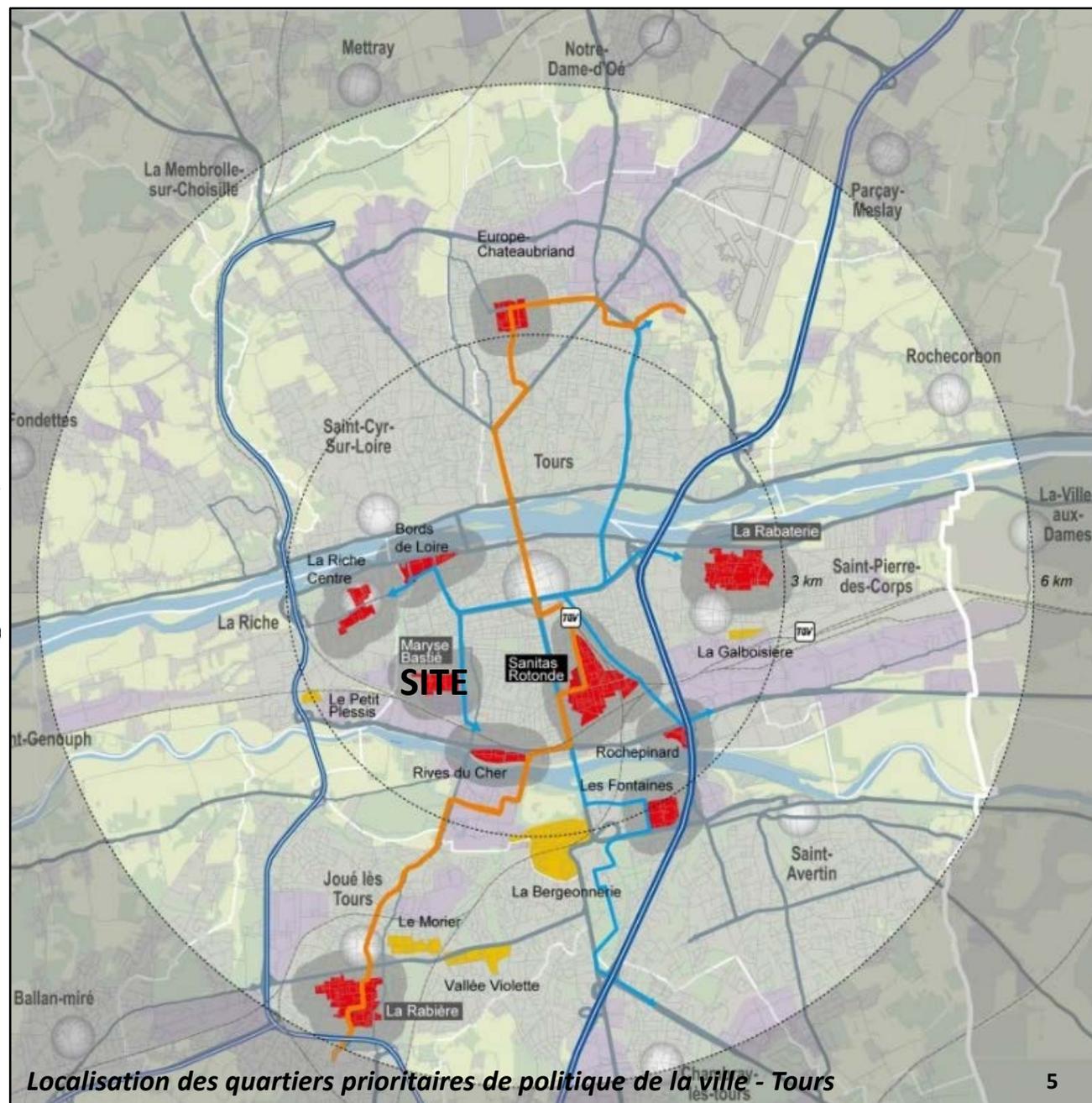
 Centre-ville

 Espace urbanisé

 Parc d'activités

 Tramway ligne 1

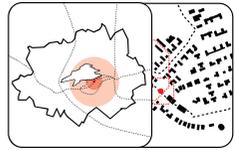
 Axe TCSP (PDU)



Localisation des quartiers prioritaires de politique de la ville - Tours

1 Dynamiques du territoire

1.3/ Accessibilité en transport automobile



☐ Accessibilité forte du quartier

⇒ Rocade de desserte proche

⇒ Pénétrante-réseau primaire à proximité

⇒ Accroche aux boulevards urbains Tonnelé et avenue du Prieuré

① Rue Giraudeau

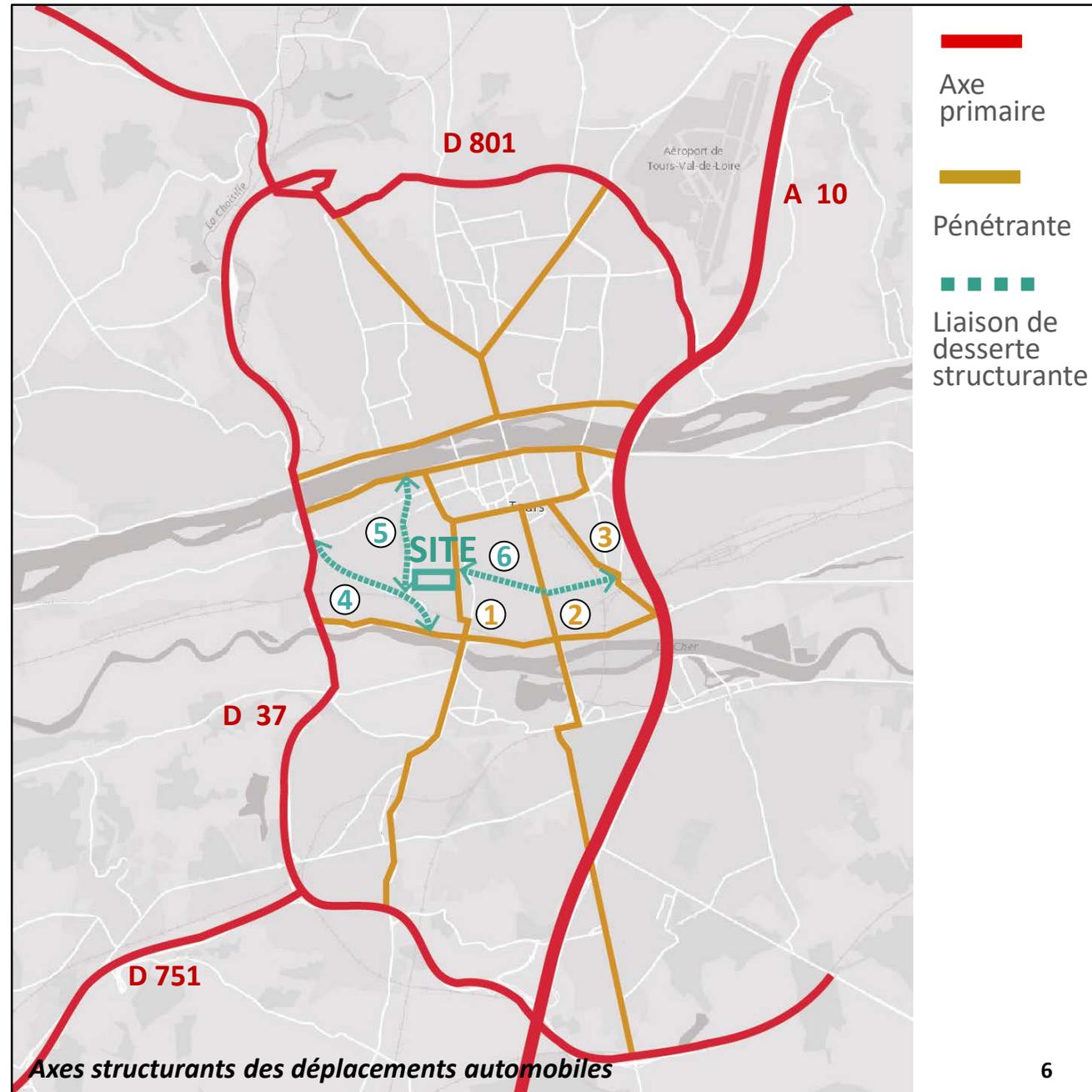
② Avenue de Grammont

③ Rue Edouard Vaillant

④ Rue Edouard Vaillant

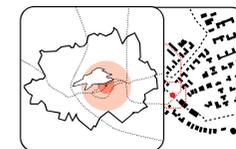
⑤ Boulevard Tonnelé

⑥ Avenue du Prieuré



1 Dynamiques du territoire

1.3/ Accessibilité en Transport en Commun

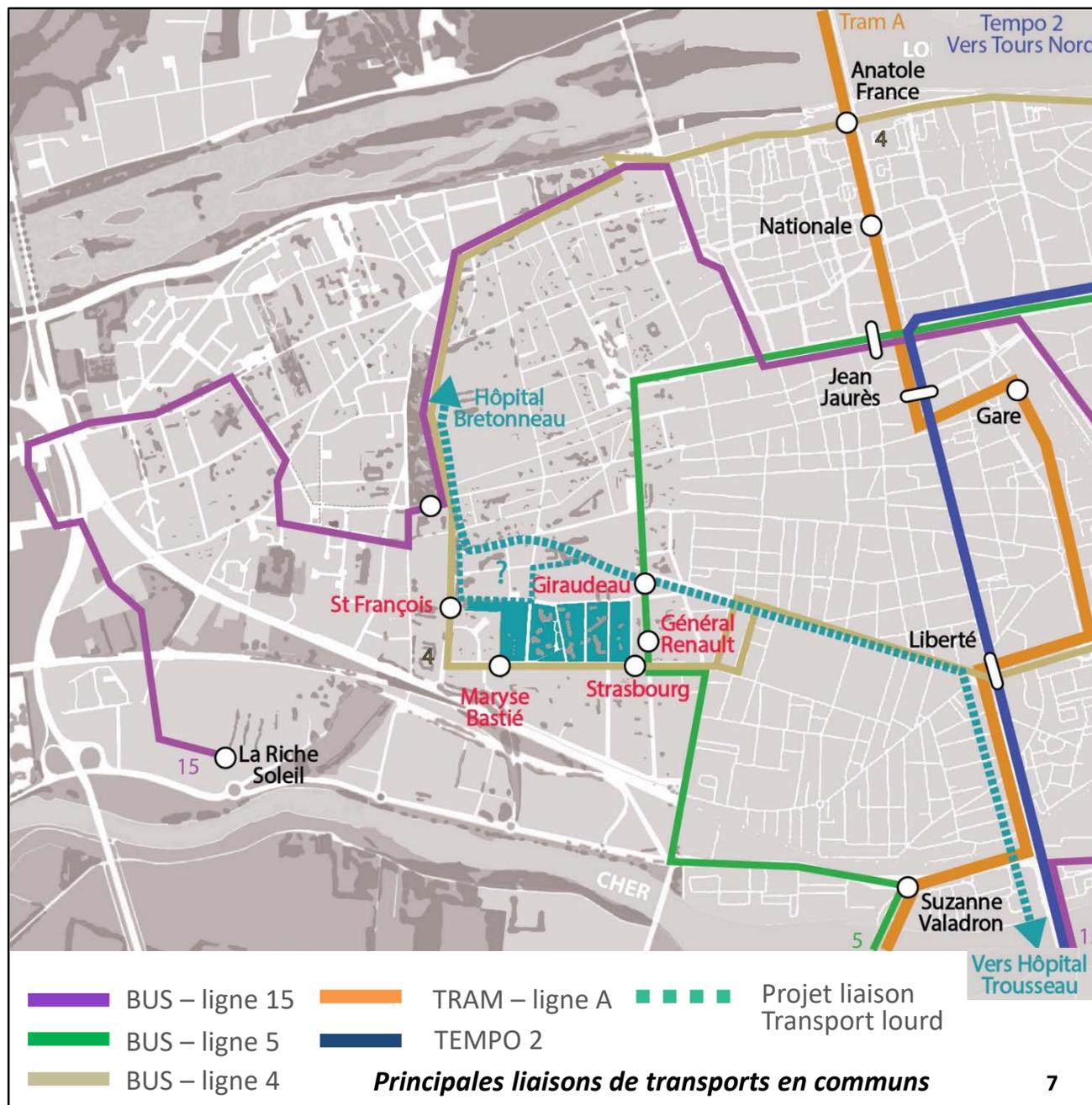


❑ Déserte en Bus + tram

⇒ 5 Points d'accès en périphérie du quartier uniquement

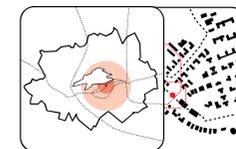
⇒ Fréquence des transports et desserte de l'agglomération satisfaisante

⇒ Opportunité d'un nouveau transport en commun « lourd » sur la face nord du quartier, en lien avec le projet des Casernes

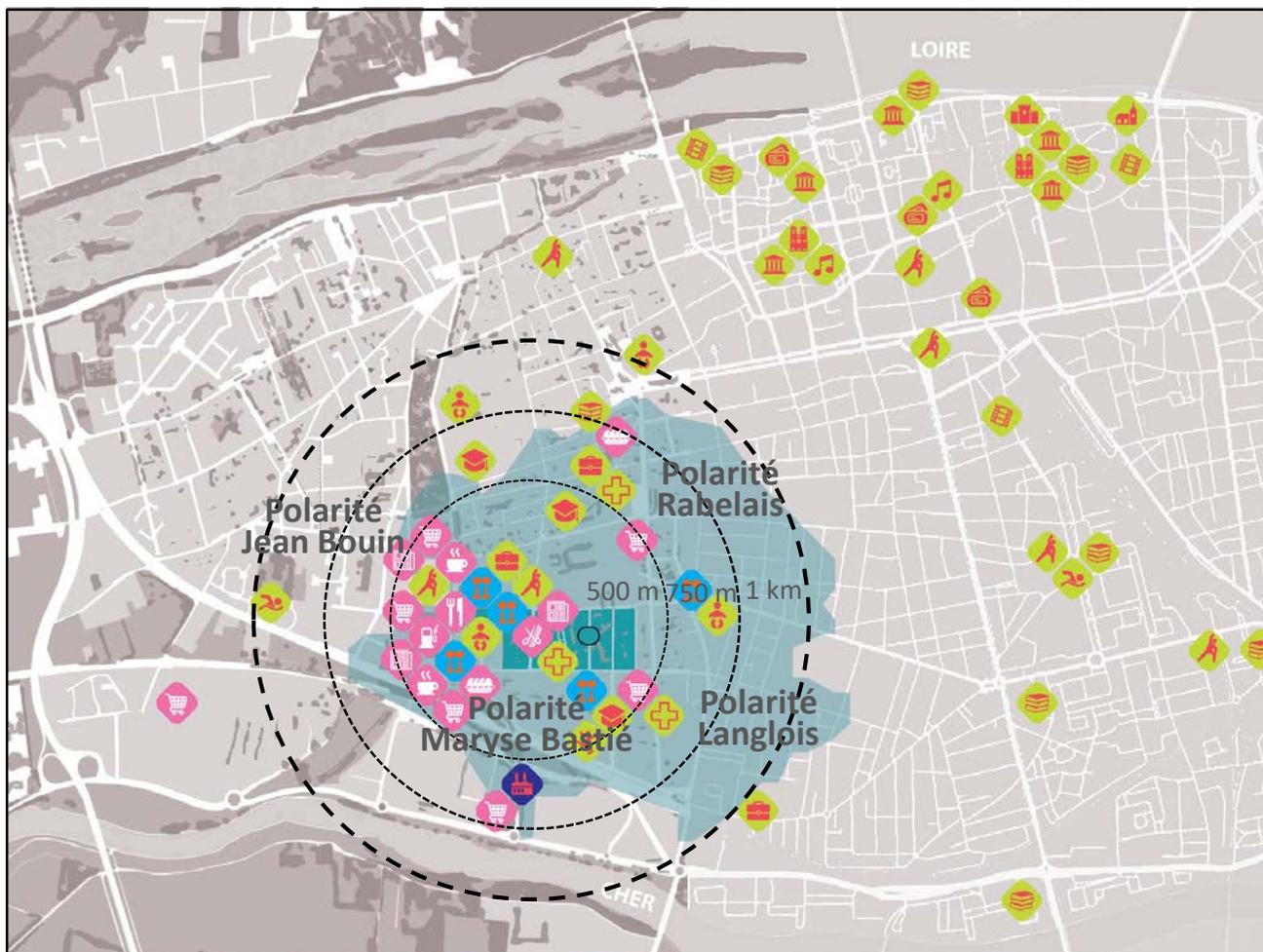


1 Dynamiques du territoire

1.3/ Déplacements piétons et usages



- Aire de déplacement d'un piéton pour un trajet de 15 min
- ⇒ 4 polarités commerciales à moins de 15 minutes à pieds
- ⇒ Concentration des équipements culturels et sportifs vers le centre historique



■ Aire de déplacement d'un piéton pour un trajet d'une durée de 15 min

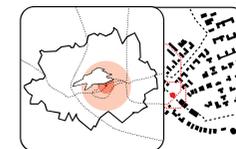
- | | |
|--|--|
| | |
| | |
| | |
| | |

- | | | | |
|--|--|--|--|
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

Localisation des polarités commerciales et équipements

1 Dynamiques du territoire

1.4/ Continuités et figure paysagère



☐ Vision du quartier « Hors les murs »

⇒ Des accroches, interactions avec les espaces verts publics environnants et des projets urbains



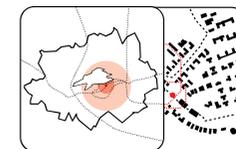
⇒ **Projet des casernes:**

- 53 000 m² de **logements** (70% abordable/20% social / 10% libre)
- 30 000 m² à 35 000 m² de **Tertiaire**
- 3 000 m² de **commerces**
- Implantation **CCNT** (horizon 2020)



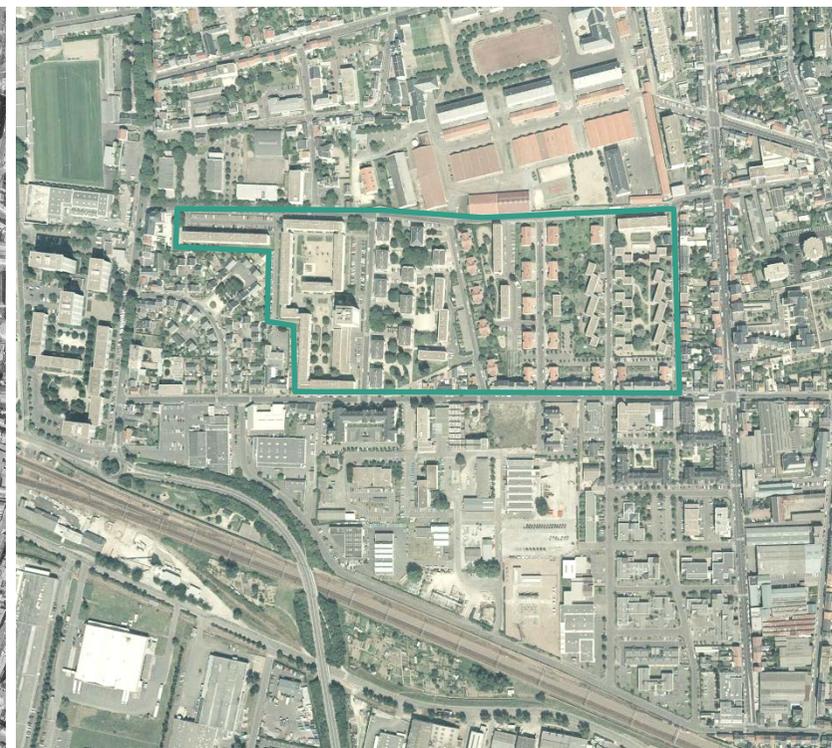
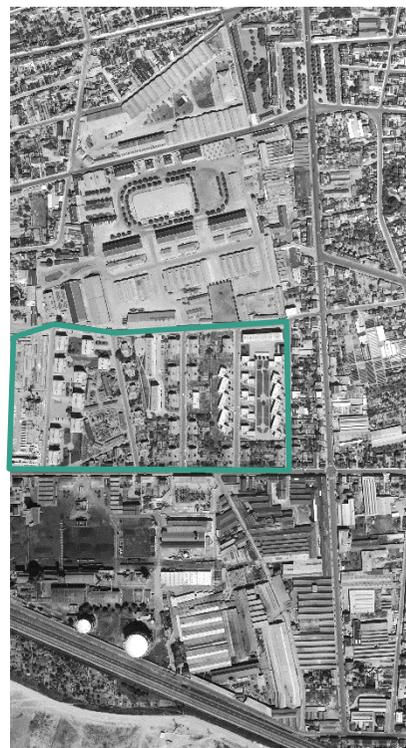
1 Dynamiques du territoire

1.5/ Contextualisation Historique



□ Les évolutions du territoire / Mémoire du lieu

⇒ Habitats ouvriers et présence industrielle forte



1949

- Secteur industriel développé
- Présence des maisons ouvrières d'après-guerre

1961

- Présence du petit Beaumont, des Merlusines, et de l'opération Descartes

1984

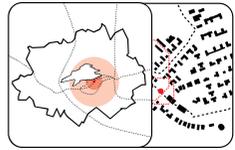
- Présence des grands ensembles de Maryse Bastié

2001

- Mutation forte de la zone industrielle

1 Dynamiques du territoire

1.6/ Contexte règlementaire



□ PPRI: Aléas fort

⇒ Opportunité de faire de la gestion pluviale limitée



Plantations en creux en accompagnement des cheminements, avec palette végétale adaptée



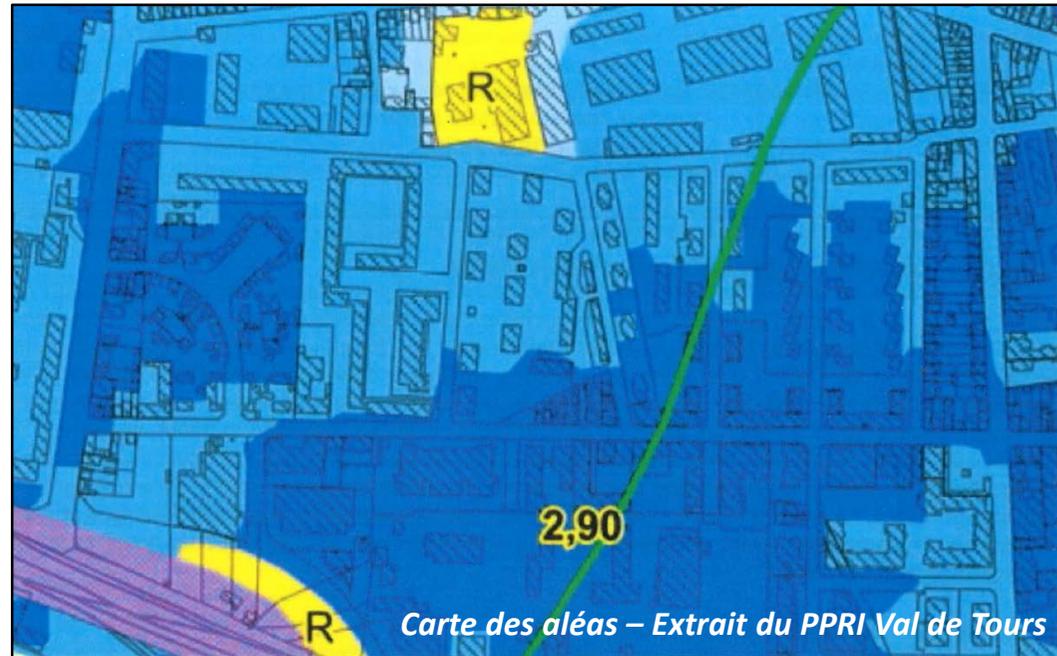
Noues et plantations paysagères en accompagnement des cheminements permettant la récupération des eaux pluviales



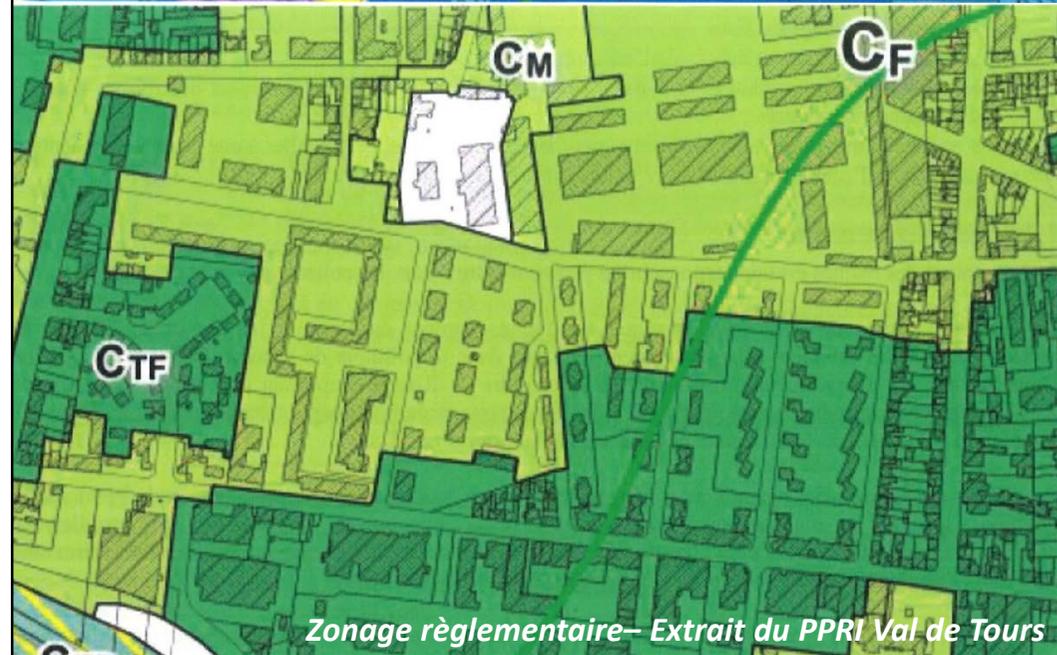
Bassins de rétentions à créer et à dimensionner suivant la taille des coeurs d'îlots



Plantations en limites de trottoirs, voirie, permettant la récupération et le tamponnage des eaux pluviales



Carte des aléas – Extrait du PPRI Val de Tours



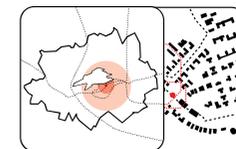
Zonage règlementaire – Extrait du PPRI Val de Tours

F	Aléas fort 1m<H<2,50m
TF	Aléas très fort H>2,50m
R	Hors d'eau

Secteur C	Aléas très fort
Secteur C	Aléas fort
Secteur C	Aléas modéré

1 Dynamiques du territoire

1.6/ Contexte réglementaire



- Article UC-7 : Cas des grand îlots urbains et des quartiers de grands ensembles : possibilité d'implantations des constructions éloignées des limites séparatives à une distance égale aux 2/3 de la hauteur de la construction envisagée.

- Article UC-9: L'emprise au sol des constructions peut atteindre 60% de la surface totale du terrain.

- Article UC-10 : La hauteur maximale des construction est de 22 mètres.

- Article UC-12: Le stationnement des véhicules est assuré en dehors de la voie publique sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

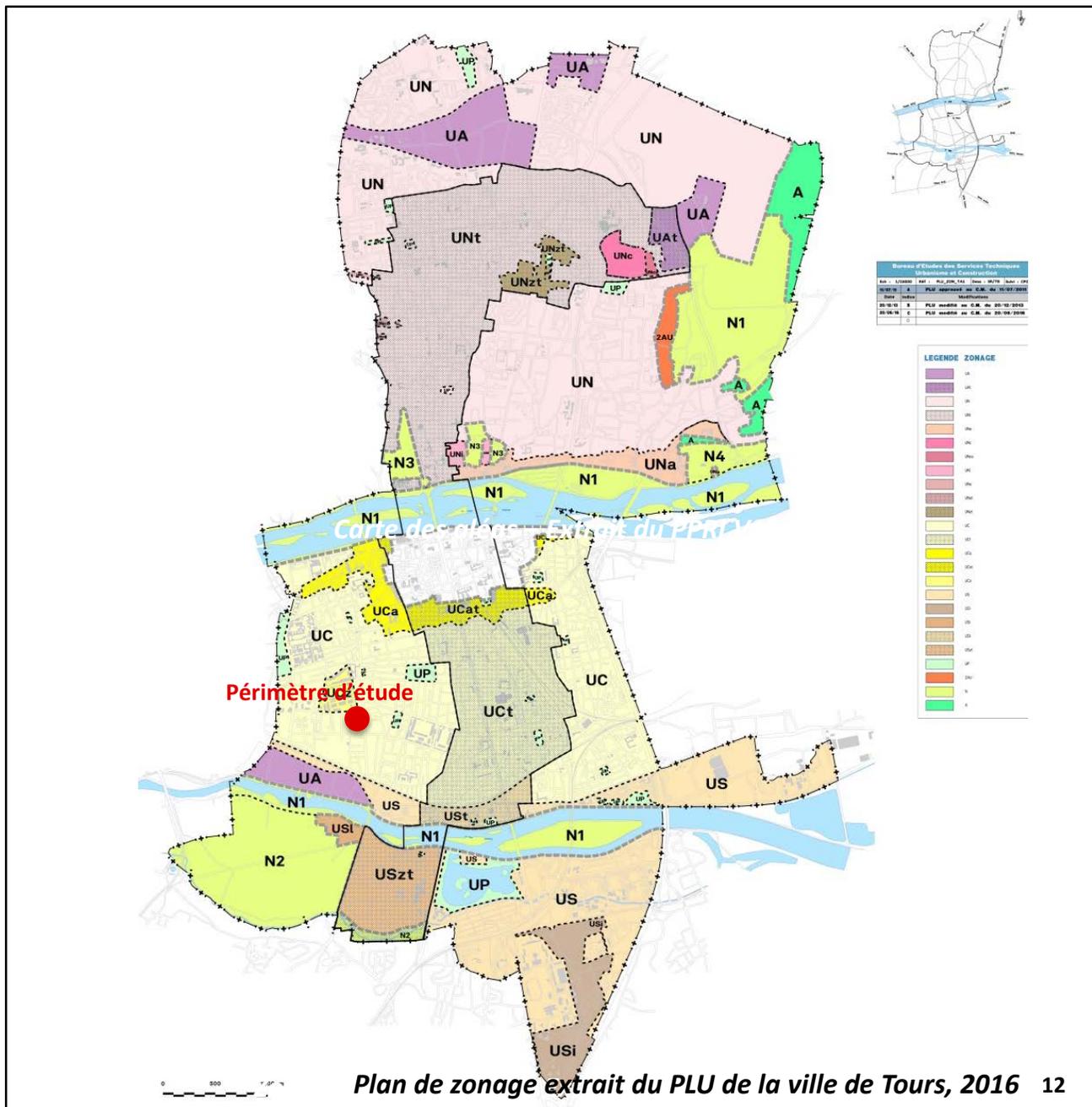
En fonction du volume des places générées par l'opération, un aménagement spécifique visant à l'intégration des places doit être réalisé.

Habitation : 1 place pour 80m² avec 1 place minimum par logement.
Commerce : pas de place en dessous de 300m², 1 place pour 40m² au-delà de 300m², une zone de livraison à partir de 300m² en dehors du domaine public.
Deux roues : 3% de la SP totale, avec un minimum de 5m².

- Article UC-13: L'espace libre doit représenter au moins un tiers de l'emprise au sol non bâtie et doit recevoir un traitement végétal de qualité et être le moins morcelé possible.

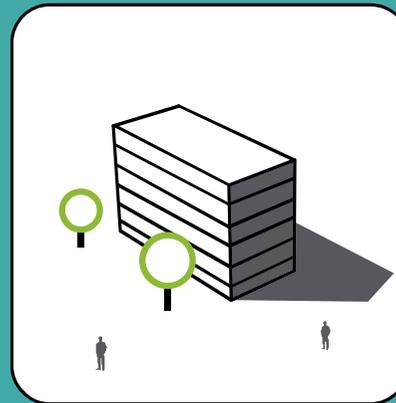
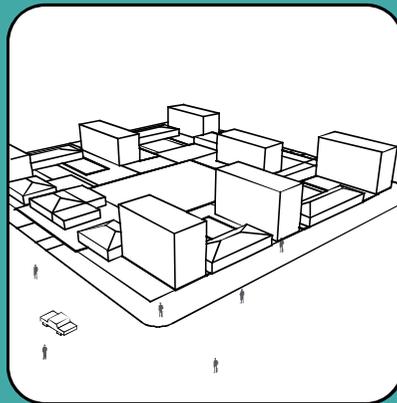
- Article UC-13 : Les plantations existantes de qualité doivent être maintenues ou le cas échéant restituées. Les toitures-terrasses doivent être de préférence végétalisées. Les espaces libres et les dalles au niveau du premier étage doivent être aménagés en espaces verts à caractère urbain participant à l'agrément, au paysage et à la biodiversité.

Les espaces dédiés au stationnement doivent être paysagés
Les plantations doivent être choisies de préférence dans des essences locales.

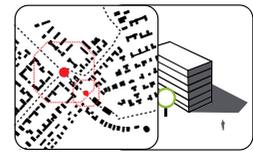


2

Diagnostic de la maitrise d'usages



2 Diagnostic de la maîtrise d'usage



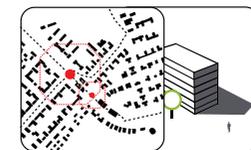
2.1/ Concertation institutionnelle

Concertation institutionnelle => Recueillir la perception du site/Identifier les besoins

- **17 mars** Présentation de l'équipe aux élus de Tours métropole Val-de-Loire
- **3 Avril** Réunion de lancement
- **3/4 avril** Entretiens avec:
 - ✓ Franck Seiter - ville de Tours / responsable des projets de rénovation urbaine
 - ✓ Valérie Dubreuil – SET / Conduite du projet des casernes
 - ✓ Pierre Rochery – SEM Maryse Bastié-SEMIVIT bailleur social / directeur et président
 - ✓ Laetitia Pasquier – ville de Tours / chargée de Dvp territorial Entretiens du 18 avril
 - ✓ Mr Renier et Mr Gleizes – ville de Tours / Responsable commerces
 - ✓ DDT et DDCS (Mr Migault/Mme Sutter/Mr Wilwoski / Mr Villebiere
 - ✓ Catherine Marianne – délégué du préfet
- **12 mai** Entretien avec:
 - ✓ Mr Marconnet et Mr Mignet– Tours habitat bailleur social

2 Diagnostic de la maîtrise d'usage

2.2/ Les actions menées sur le territoire



- Rencontre préalable avec le Conseil Citoyen - 18 avril
- Balade urbaine ouverte à tous – 22 avril
- Les actions s'inscrivent dans la dynamique de la maison de projet intercommunal

Adresse mail dédiée

npru.marysebastie@tours-metropole.fr



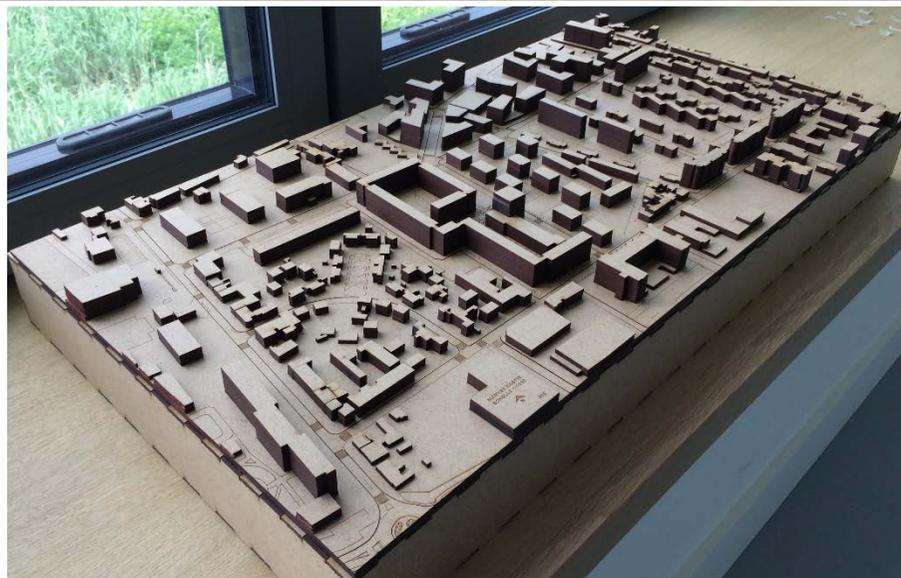
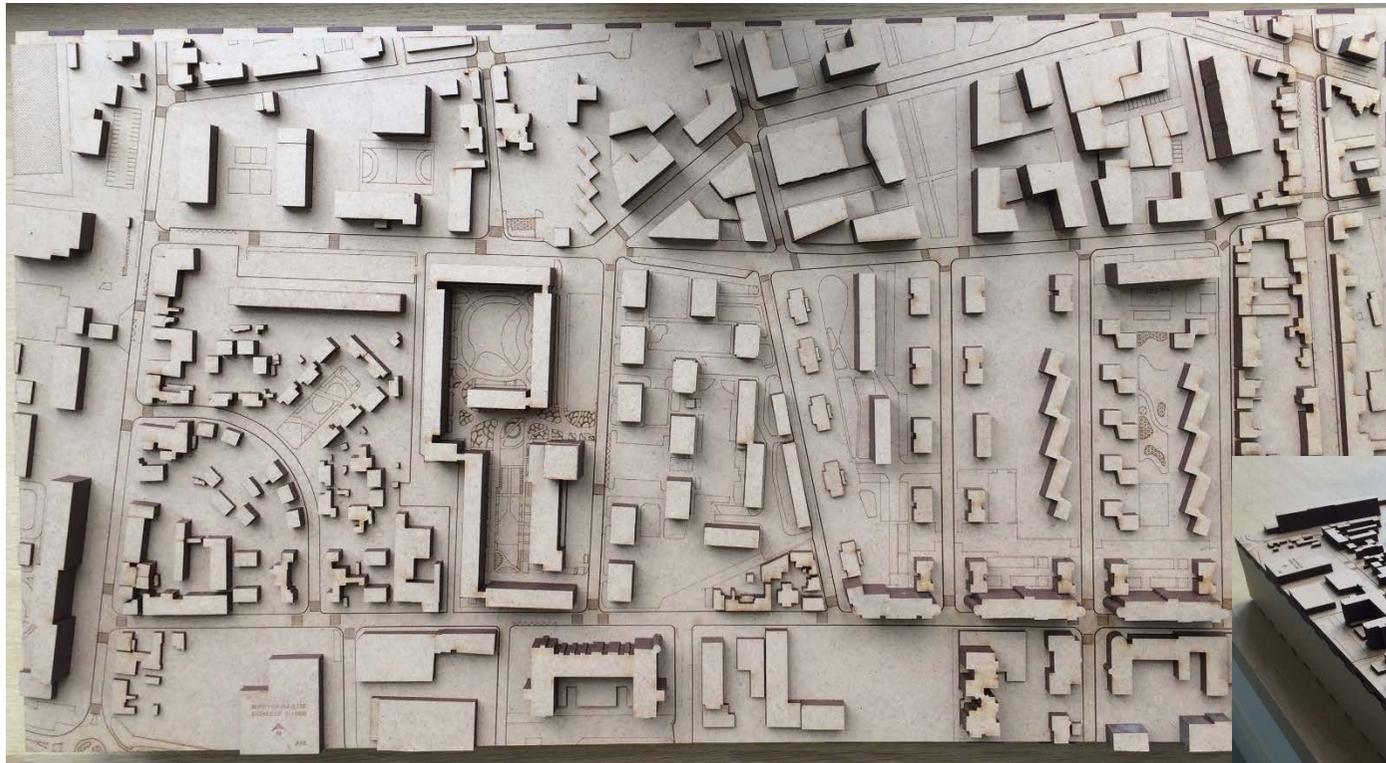
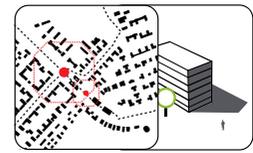
Les rendez-vous à venir

- Café du projet – date à fixer
- Atelier n° 1 – 20 juin
- Atelier n° 2 – 6 juillet



2 Diagnostic de la maîtrise d'usage

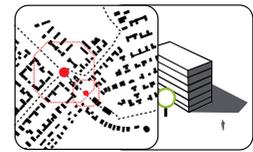
2.2/ Outils – Atelier de projet citoyens



Maquette à l'échelle 1/1000^e intégrant la projection du futur quartier des casernes

2 Diagnostic de la maîtrise d'usage

2.2/ Recueil des perceptions de la « maîtrise d'usage »



Lieu de rencontres

Pratiques sportives

Sentiment d'insécurité

Usages illicites

Conflits d'usages

Espaces de jeux pour les enfants

Pratique du foot (pas de terrain dédié)

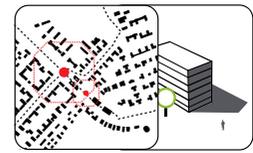
Stationnement illicite

Jeu de boules

Cheminements piétons

2 Diagnostic de la maîtrise d'usage

2.2/ Recueil des perceptions de la « maîtrise d'usage »

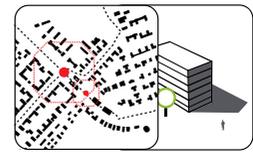


Les lieux de rencontres



2 Diagnostic de la maîtrise d'usage

2.2/ Recueil des perceptions de la « maîtrise d'usage »

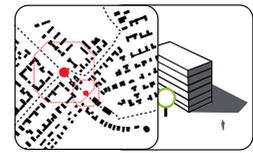


Les lieux de rencontres

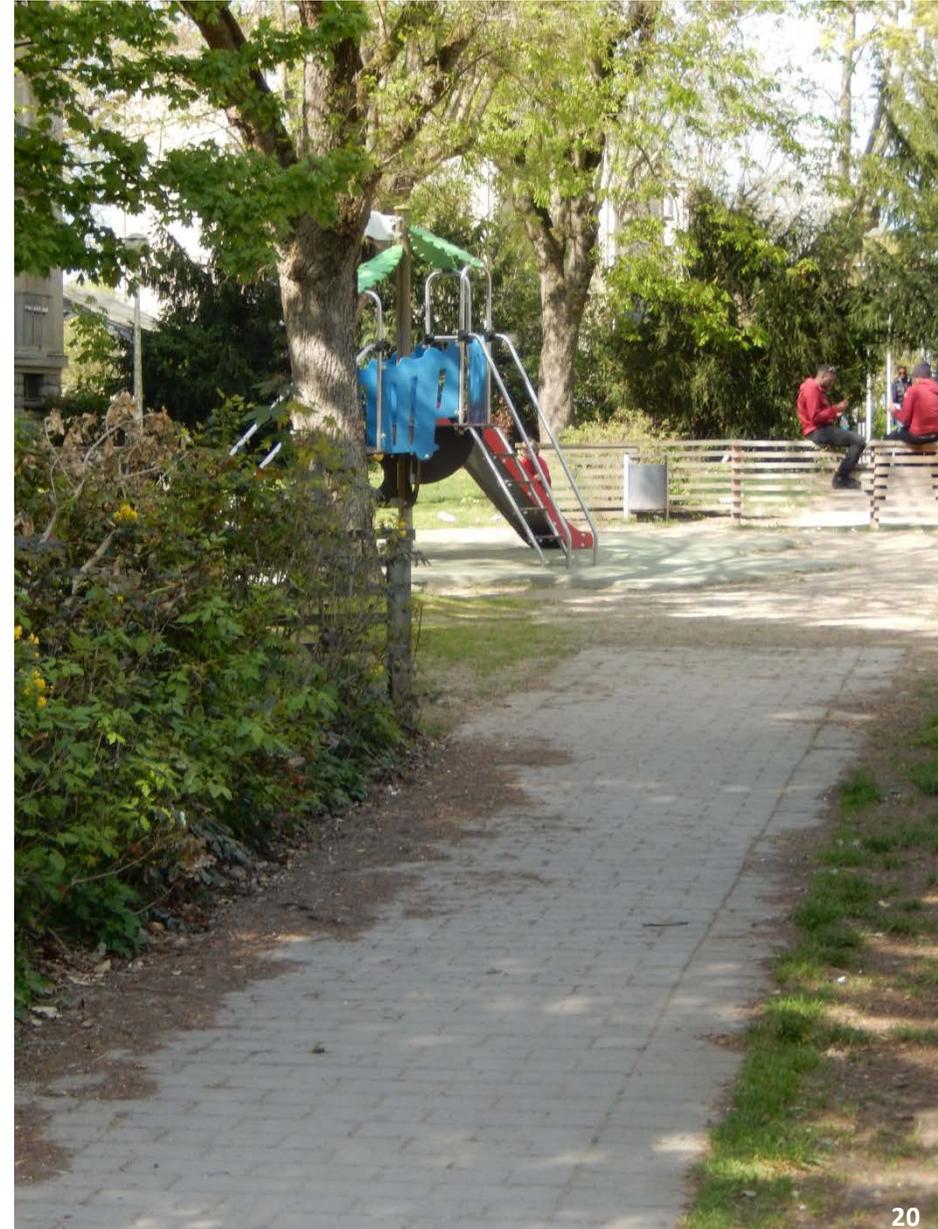


2 Diagnostic de la maîtrise d'usage

2.2/ Recueil des perceptions de la « maîtrise d'usage »

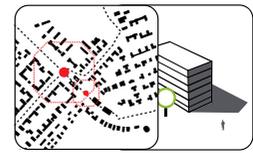


Les espaces de jeux



2 Diagnostic de la maîtrise d'usage

2.2/ Recueil des perceptions de la « maîtrise d'usage »

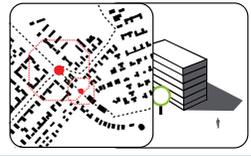


Les espaces de jeux



2 Diagnostic de la maîtrise d'usage

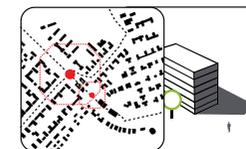
2.2/ Recueil des perceptions de la « maîtrise d'usage »



Les pieds d'immeubles



2 Diagnostic de la maîtrise d'usage



2.4/ Les attentes des participants en matière d'aménagement

Déplacements/ Mobilité

- ❖ Sécuriser la rue du Capitaine Pougnon et notamment les traversées piétonnes lors des sorties d'école.
- ❖ Faciliter les continuités piétonnes jusqu'à l'îlot Beaumont aujourd'hui enclavé, en passant par les cœurs d'îlots.
- ❖ Réorganisation du stationnement au niveau de l'allée du Colonel Driant

Équipement/ Services

- ❖ Avoir un pôle associatif (salles à disposition, lieu de rencontre...) au sein du quartier des Casernes.
- ❖ Sécuriser la centralité commerciale et la maintenir (caméras, visibilité, antenne relais police municipale)

Usages et espaces publics

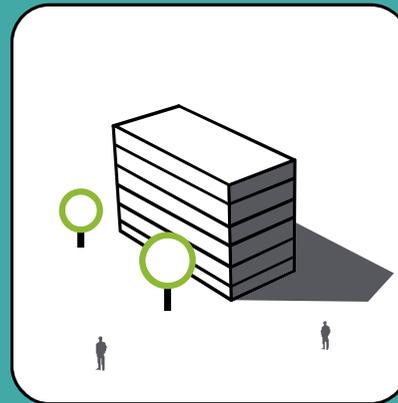
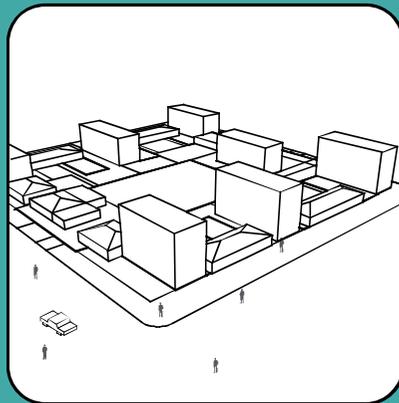
- ❖ Renforcer la place Mongolfier comme lieu de rencontre : modifier le revêtement, avoir des équipements pour différentes tranches d'âge.
- ❖ Revalorisation de la place Yves Penaud
- ❖ Favoriser les pratiques sportives libres (agrès, parcours santé)

Habitat

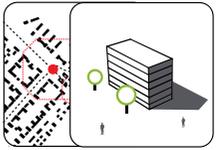
- ❖ Des réhabilitations lourdes attendues notamment au niveau de l'îlot Beaumont.

3

Diagnostic transversal Urbain – Paysage - Mobilités



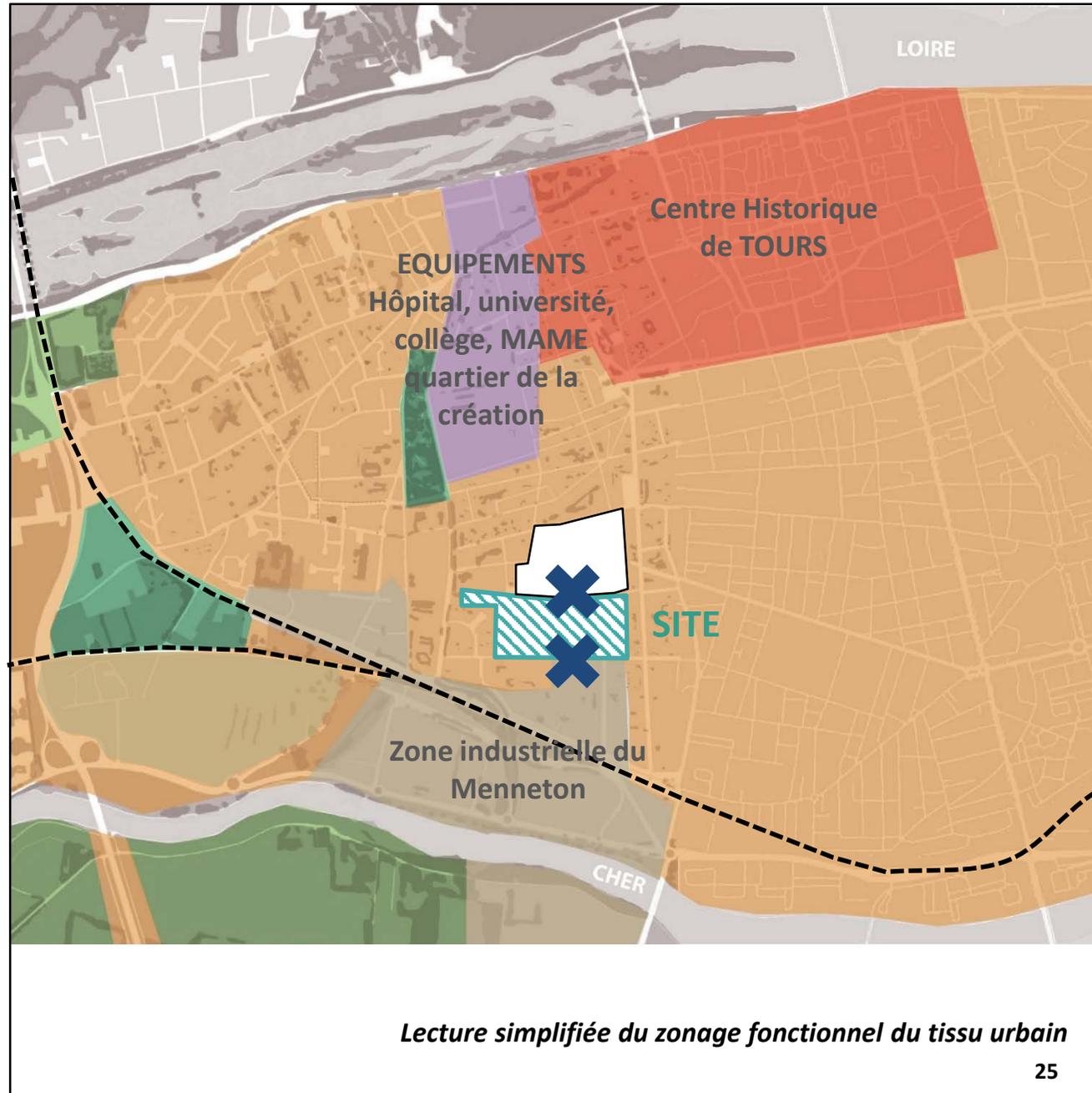
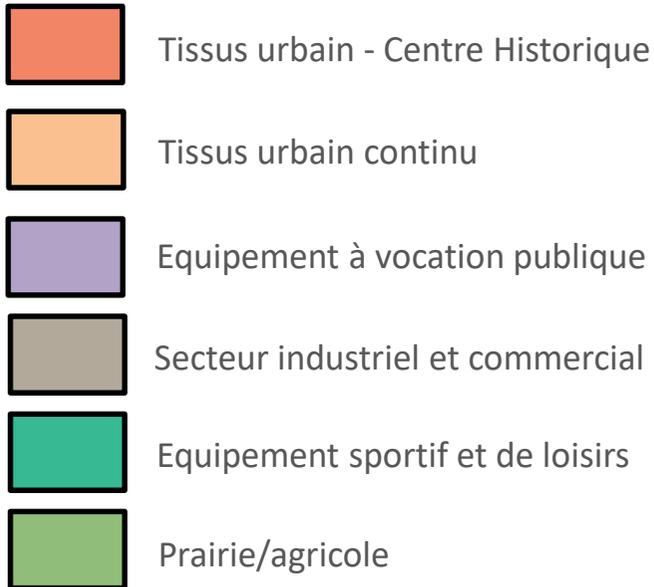
3 Diagnostic transversal Urbain – Paysage - Mobilités



3.1/ Analyse urbaine

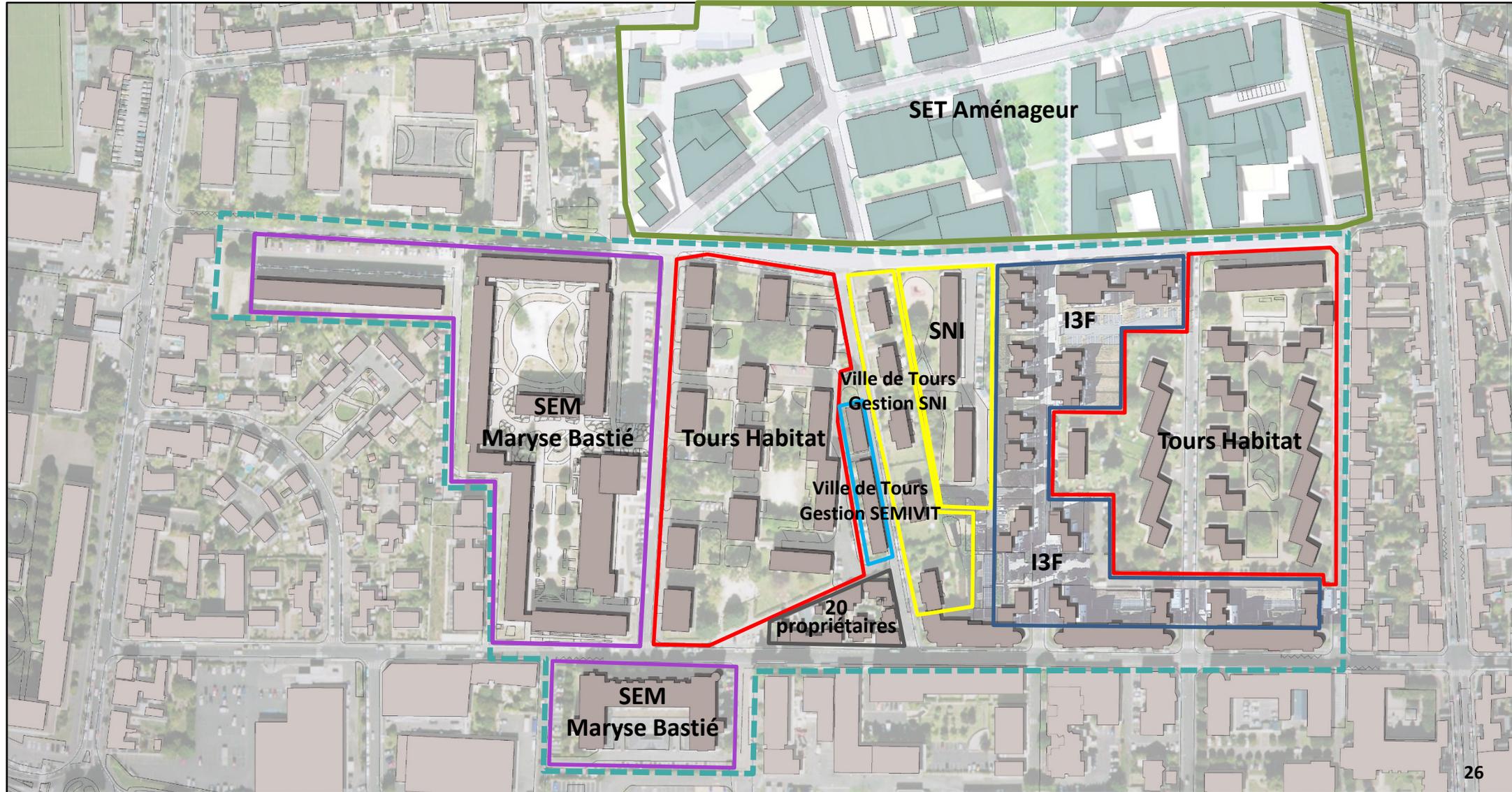
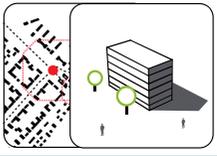
□ Typologie du tissu urbain

- ⇒ Quartier d'habitat intégré au tissu urbain constitué
- ⇒ Atouts de proximités aux grands équipements et centre historique
- ⇒ Enclavement au nord et sud par la présence de la caserne d'une part et de la zone industrielle et des voies ferrées d'autre part.



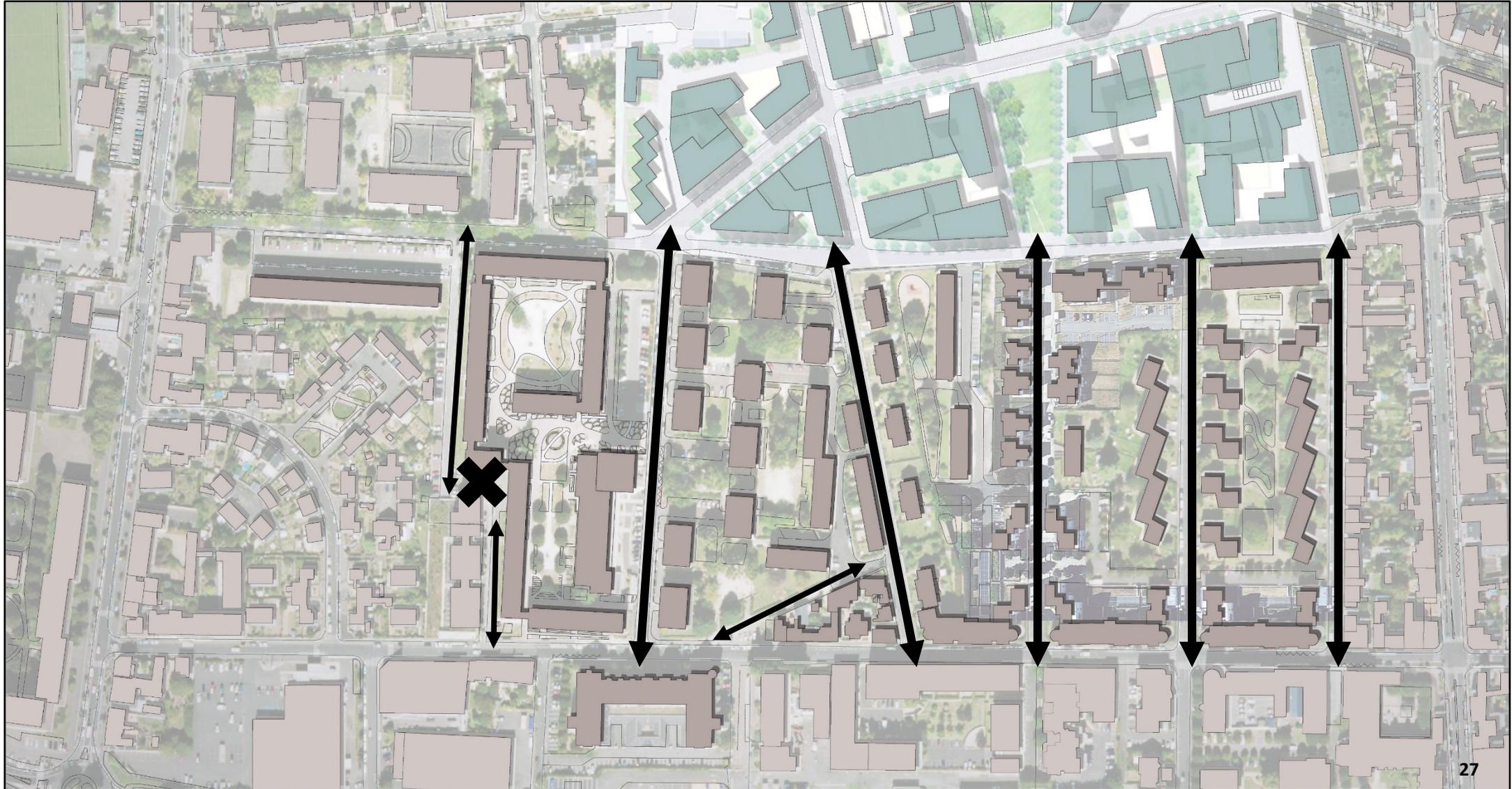
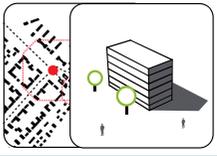
3 Diagnostic transversal Urbain – Paysage - Mobilités

3.2/ Lecture des domanialités

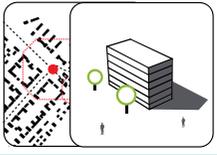


3 Diagnostic transversal Urbain – Paysage - Mobilités

3.3/ Maillage viaire et trame urbaine



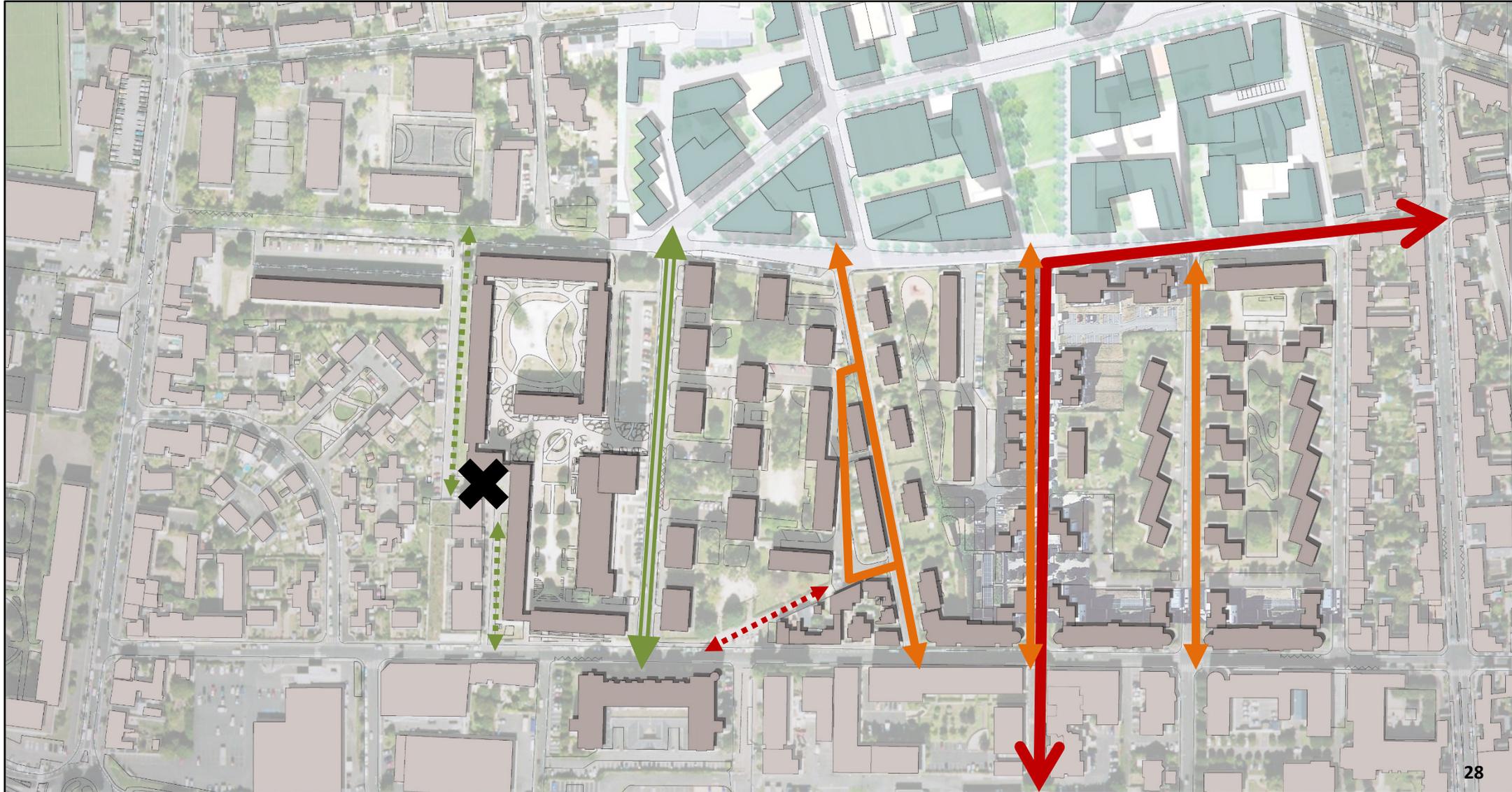
3 Diagnostic transversal Urbain – Paysage - Mobilités



3.3/ Maillage viaire et trame urbaine

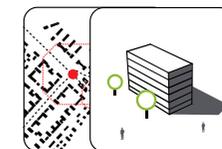
- ↔ Transit inter-quartier // Délestage en cas de circulation dense
- ⇔ Axe structurant du quartier
- ↔ Desserte locale
- ⋯↔ Desserte stationnement (privatif)

Etat vétusté de la voirie - FORT
MOYEN
ACCEPTABLE



3 Diagnostic transversal Urbain – Paysage - Mobilités

3.3/ Maillage viaire et trame urbaine



Nature des espaces extérieurs : les rues



Rue général Renault

Voirie à fort caractère routier, absence de plantation d'arbres



Rue Maryse Bastié

Voirie inter quartier, présence forte du stationnement



Rue de l'adjuvant Velin

Voirie interquartier, en cours d'aménagement



Rue du capitaine Pougnon

Voirie à caractère routier, absence de plantation d'arbres



Rue Merlusine

Voirie interquartier, ambiance résidentielle apaisée



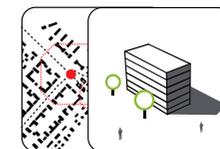
Rue du sergent Leclerc

Voirie interquartier, présence forte du stationnement

Les rues périphériques et interquartiers ont actuellement un caractère routier fort, laissant une part très importante à la voiture, stationnements notamment. La faible largeur des trottoirs et l'absence de plantation sur voirie accentue ce sentiment. Ponctuellement, les plantations privatives permettent de créer des ruptures visuelles et d'apporter par petites touches un aspect plus paysager.

3 Diagnostic transversal Urbain – Paysage - Mobilités

3.3/ Maillage viaire et trame urbaine



L'éclairage



Rue général Renault



Rue du capitaine Pougnon

Moderniser et uniformiser le matériel d'éclairage, et effacement de réseau ponctuel à réaliser

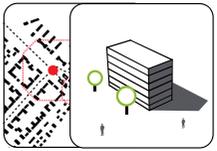


Les coeurs d'îlots

Moderniser et uniformiser le matériel d'éclairage piéton, par une ambiance douce et apaisée

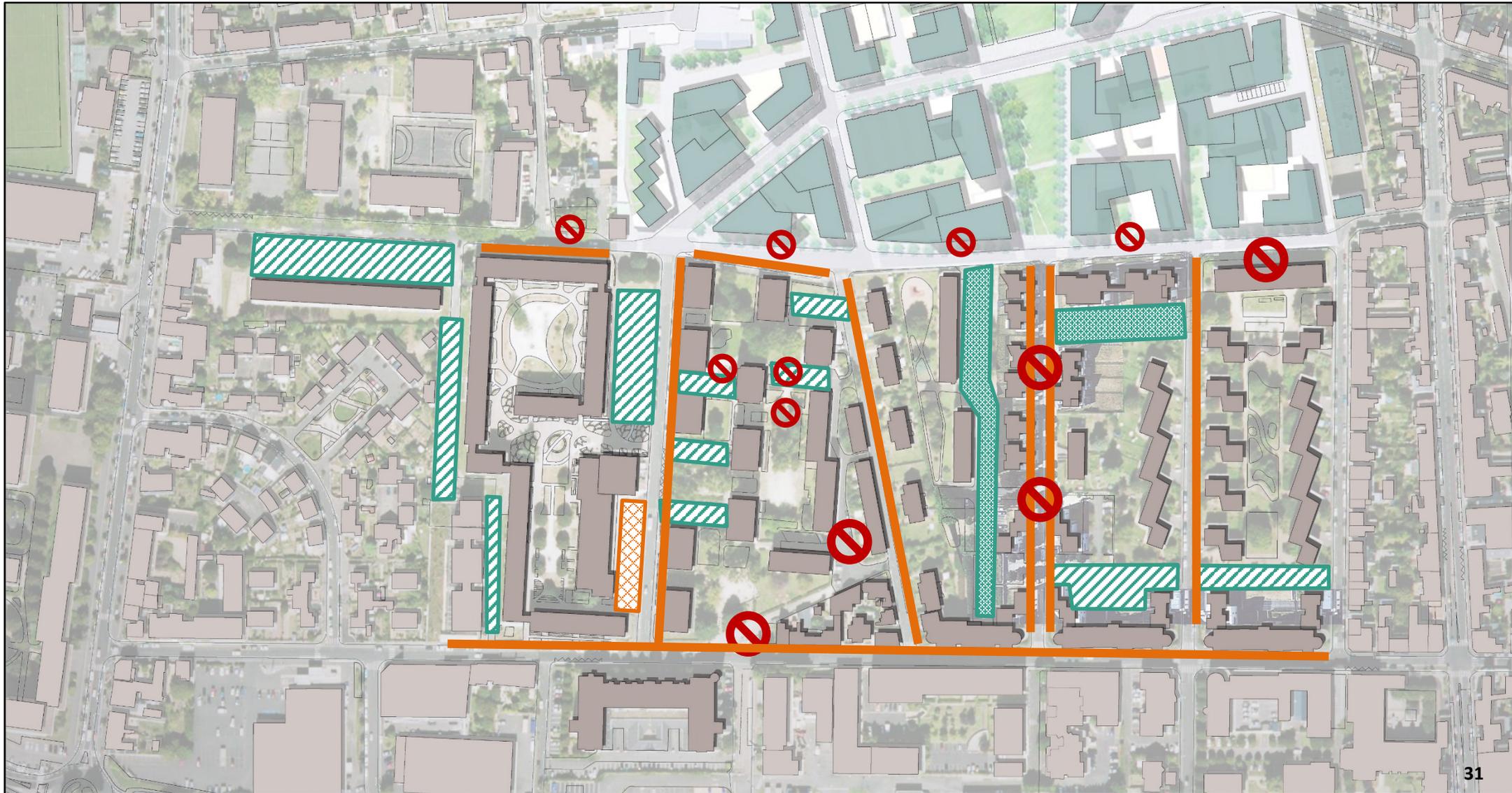
Sécuriser les traversées piétonnes et continuités par un éclairage uniforme, afin de ne pas créer de « noir », vecteur d'insécurité

3 Diagnostic transversal Urbain – Paysage - Mobilités



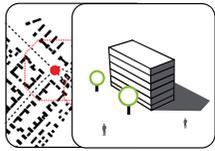
3.4/ Typologies de stationnement

-  Stationnement privatif aérien clos
-  Stationnement privatif aérien ouvert
-   Stationnement public
-  Stationnement sauvage ou engorgement



3 Diagnostic transversal Urbain – Paysage - Mobilités

3.4/ Typologies de stationnement



Stationnement privatif aérien clos



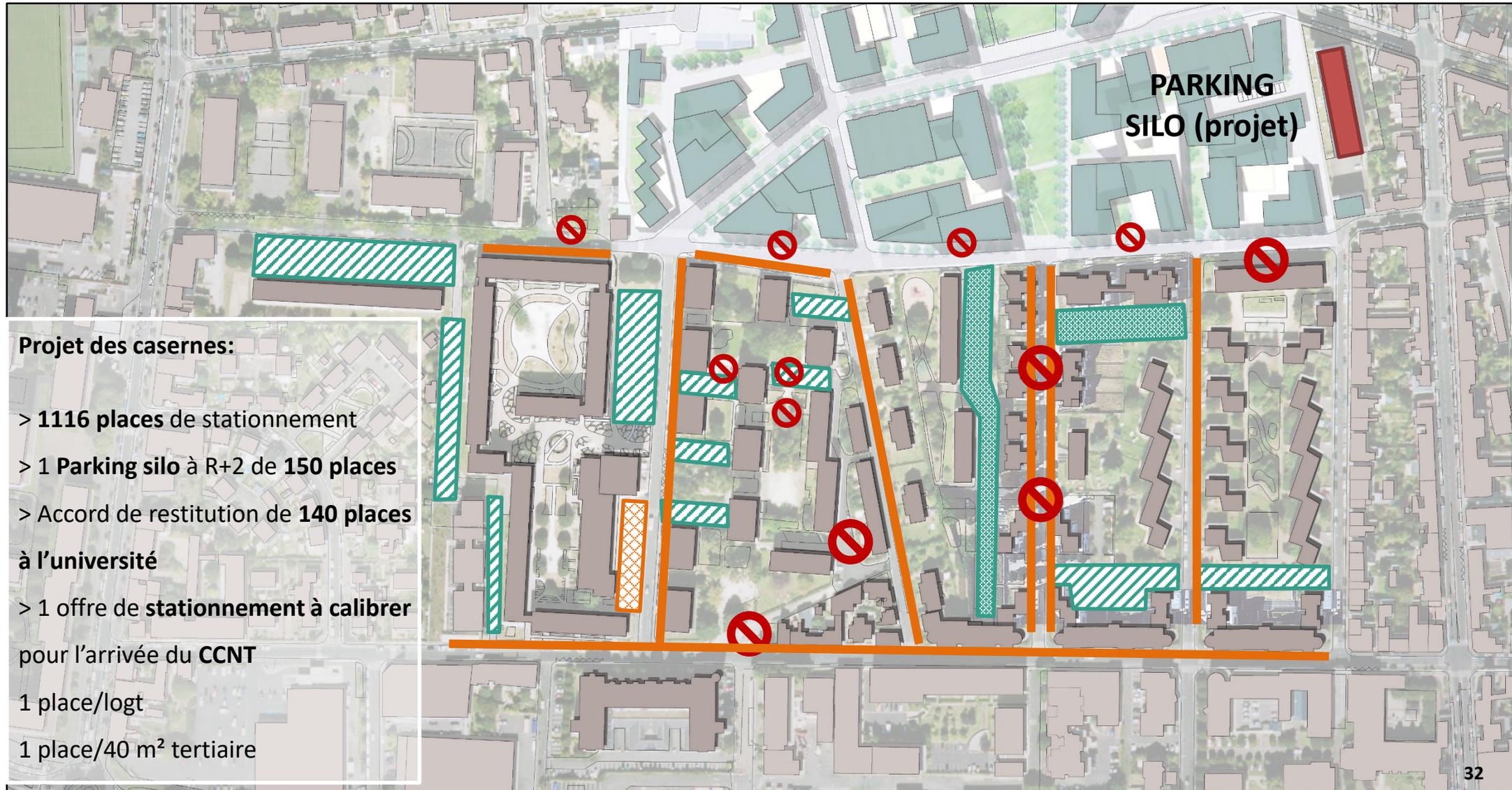
Stationnement privatif aérien ouvert



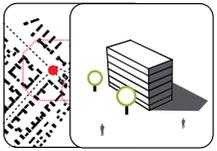
Stationnement public



Stationnement sauvage ou engorgement

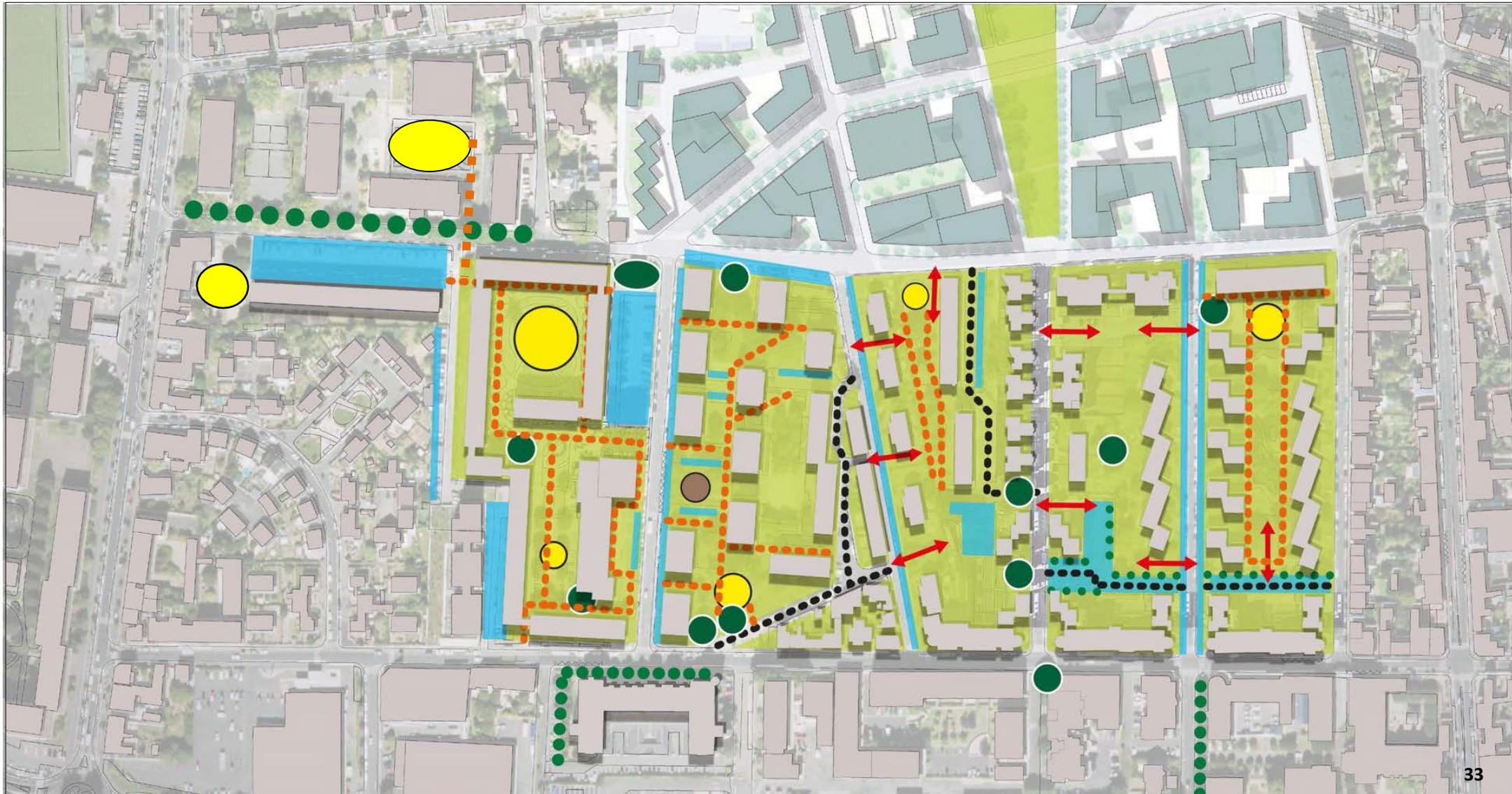


3 Diagnostic transversal Urbain – Paysage - Mobilités



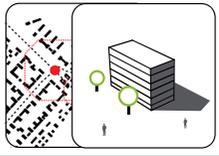
3.5/ Repérage des unités paysagères et arbres signaux

- Alignement d'arbres
- Arbres signaux
- ilots paysagers
- Stationnements
- ⋯⋯⋯ Voirie intérieure îlot
- ⋯⋯⋯ Cheminements doux existants
- ↔ Perméabilité piéton absente > continuité piétonne à créer
- Aire de jeux
- kiosque

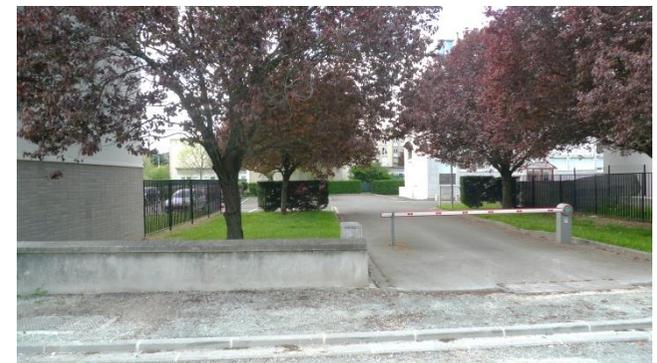


3 Diagnostic transversal Urbain – Paysage - Mobilités

3.5/ Repérage des unités paysagères et arbres signaux

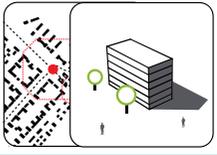


Les arbres signaux : cèdres, tilleuls, cerisiers fleurs



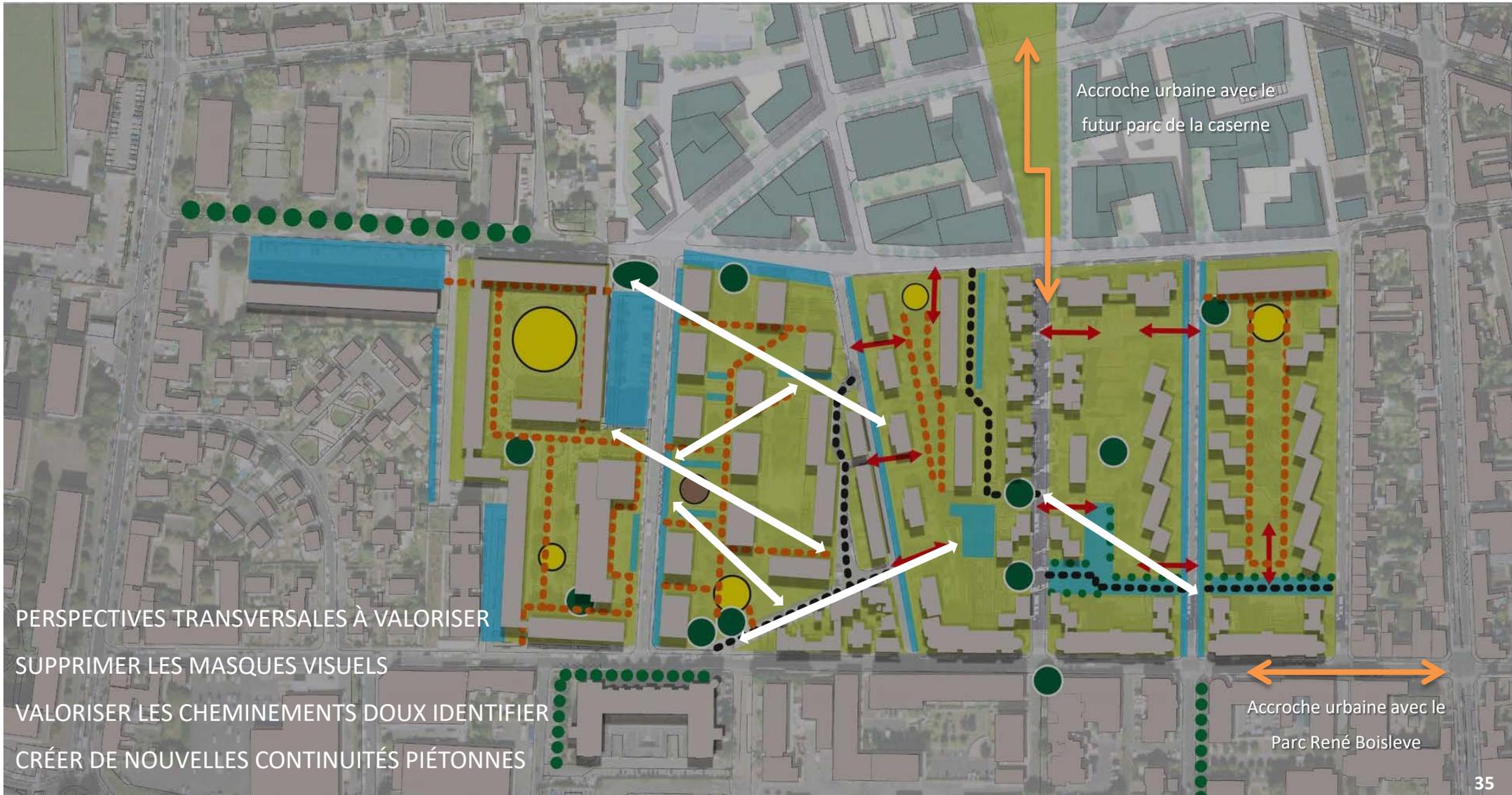
Arbres persistants à fort développement, visibles depuis les rues Capitaine Pougnon et Général Renault

3 Diagnostic transversal Urbain – Paysage - Mobilités



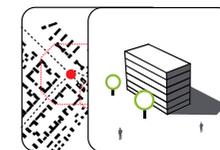
3.5/ Repérage des unités paysagères et arbres signaux

- Alignement d'arbres
- Arbres signaux
- ilots paysagers
- Stationnements
- ⋯⋯⋯ Voirie inérieure îlot
- ⋯⋯⋯ Cheminements doux existants
- ↔ Perméabilité piétonnne absente > continuité piétonnne à créer
- Aire de jeux
- kiosque



3 Diagnostic transversal Urbain – Paysage - Mobilités

3.5/ Repérage des unités paysagères et arbres signaux



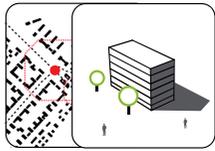
Nature des espaces extérieurs : les pieds d'immeuble



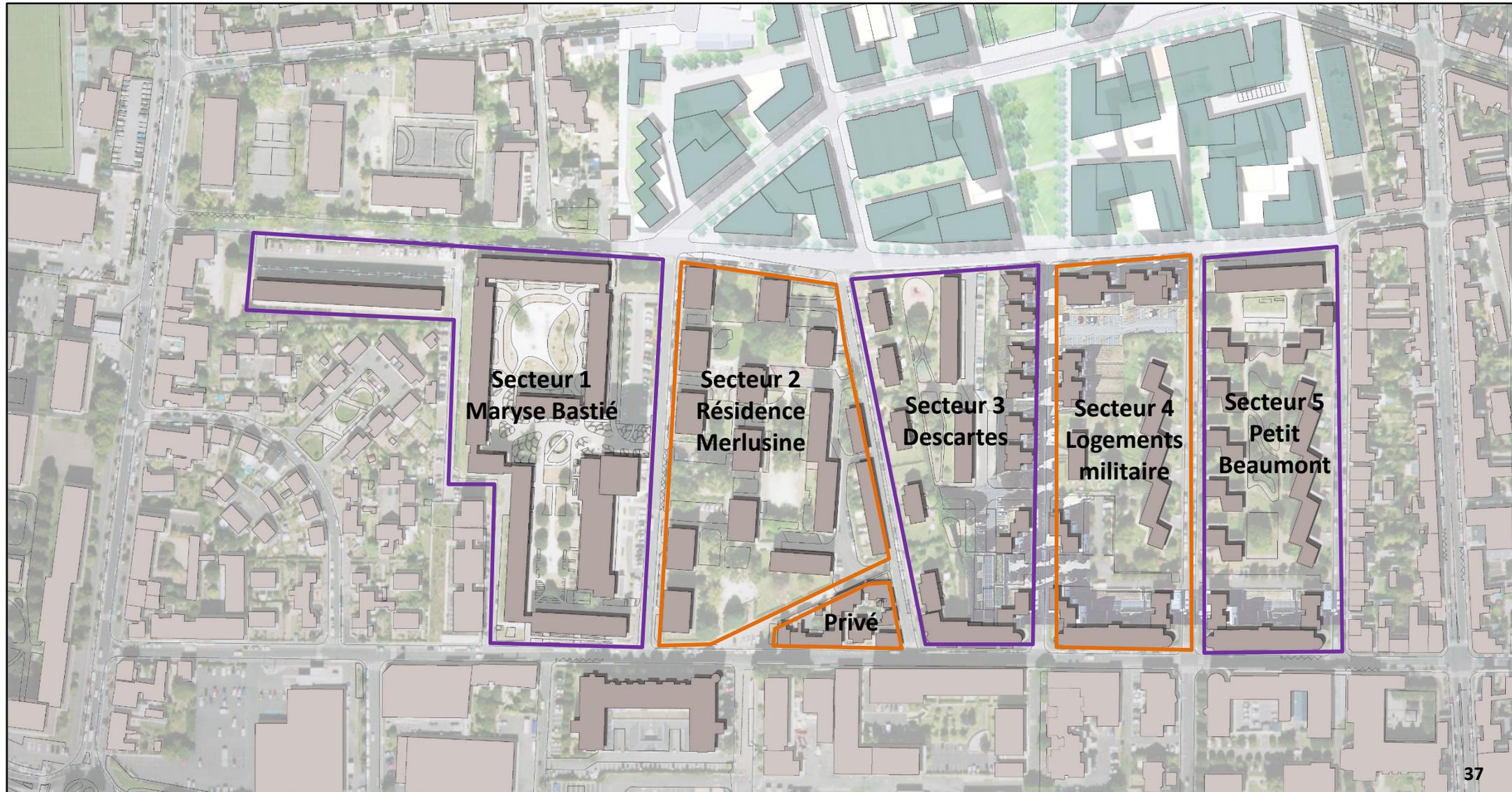
Le traitement paysager des pieds d'immeubles permet de minimiser fortement le caractère minéral et routier. A noter que dans l'îlot Beaumont, les pieds d'immeubles sont entretenus par les habitants volontaires qui se divisent la parcelle, cette démarche demande un accompagnement pour éviter les disparités en terme de gestion.

3 Diagnostic transversal Urbain – Paysage - Mobilités

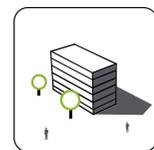
3.6/ Fiche technique par ensemble immobilier



Nomenclature des ensembles immobiliers



3 Diagnostic transversal Urbain – Paysage - Mobilités



3.6/ Fiche technique par ensemble immobilier

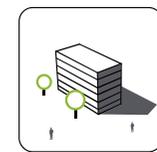
Secteur 1 Maryse Bastié – SEM Maryse Bastié

Données générales

- ❖ Bailleur social: SEM Maryse Bastié
 - ❖ Typologie d'habitat: Tour R+14 / barre R+4
 - ❖ Nombre de logements: 360 logts + 101 logts
6 commerces et 1 centre social
 - ❖ Vacance: 21 logements
 - ❖ Date de construction: 1965 env.
 - ❖ Intérêt patrimonial des bâtiments: Néant
 - ❖ Etat sanitaire du bâtiment: Bon
 - ❖ Accessibilité: Etude accessibilité en cours
 - ❖ Réhabilitation du bâti: De 2005 à 2010 (du nord au sud)
 - Résidentialisation/hall d'immeuble
 - Cage d'escalier
 - isolation-ravalement (menuiserie,...)
 - Pièce d'eau (ponctuellement aménagement)
 - Surveillance video
 - ❖ Requalification des espaces extérieurs: 2014
 - ❖ Programme à venir:
 - Etude précarité énergétique
 - Privatisation stationnements
- ❑ Programmation espace public
 - ❑ Gestion stationnements



3 Diagnostic transversal Urbain – Paysage - Mobilités



3.6/ Inventaire des cœurs d'îlot

Secteur 1 Maryse Bastié – SEM Maryse Bastié

Données générales

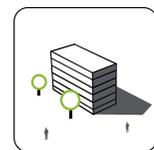


CŒUR D'ÎLOT 1/ PLACE MONGOLFIER ET PLACE RENÉ FONCK

- Requalification récente, aménagement participant fortement à l'identité du cœur d'îlot
- Cheminements généreux et confortables
- Ambiance paysagère très identifiée, palette végétale variée et homogène
- Présence d'arbres persistant, cèdres, pins, parasols et caducs (tilleuls, cerisiers fleurs, muriers, ...)
- Présence de 2 aires de jeux, espaces récréatifs du cœur d'îlot
- Traitement paysager des pieds d'immeubles qualificatifs
- Cœur d'îlot assez refermé, avec des entrées très restreintes



3 Diagnostic transversal Urbain – Paysage - Mobilités



3.6/ Fiche technique par ensemble immobilier

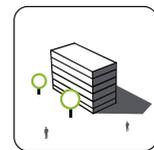
Secteur 2 Résidence Merlusine – Tours Habitat

Données générales

- ❖ Bailleur social: Tours habitat
 - ❖ Typologie d'habitat: Plots + barre R+4
 - ❖ Nombre de logements: 172 logts HLM + 48 PSR
 - ❖ Vacance: Faible et uniquement sur PSR
 - ❖ Date de construction: 1955 et 1965 env.
 - ❖ Intérêt patrimonial des bâtiments: Néant
 - ❖ Etat sanitaire du bâtiment: Moyen
 - ❖ Accessibilité: Accès en demi-niveau.
Installation d'ascenseur
- ❑ Sécurité
 - ❑ Qualification et harmonisation sol
 - ❑ Stationnement sauvage
- ❖ Réhabilitation du bâti: Programme en cours jusqu'à 2018
 - Résidentialisation/hall d'immeuble
 - Cage d'escalier
 - ITE + double vitrage
 - Pièce d'eau + extension cuisine sur balcon
 - Ascenseur dans cage escalier
 - Surveillance vidéo hall d'immeuble (2 bâtiments)
 - ❖ Requalification des espaces extérieurs: 2005-2010
 - ❖ Programme à venir:
 - Requalification espace vert central
 - Aménagement pied d'immeuble PSR mais propriété ville de Tours



3 Diagnostic transversal Urbain – Paysage - Mobilités



3.6/ Fiche technique par ensemble immobilier

Secteur 2 Habitat individuel « préfabriqué d'après-guerre » – ville de Tours

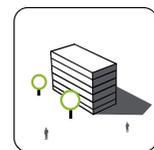
Données générales

- ❖ Bailleur social: gestion SEMIVIT
- ❖ Typologie d'habitat: Individuel à RDC
- ❖ Nombre de logements: 14 logts
- ❖ Vacance: -
- ❖ Date de construction: 1965 à 1970.
- ❖ Intérêt patrimonial des bâtiments: Néant
- ❖ Etat sanitaire du bâtiment: Vétuste
- ❖ Accessibilité: PMR + aménagement int
- ❖ Réhabilitation du bâti:
 - Double vitrage
- ❖ Programme à venir:
 - Non connu

- ❑ Sécurité
- ❑ Qualification et harmonisation sol
- ❑ Stationnement sauvage



3 Diagnostic transversal Urbain – Paysage - Mobilités



3.6/ Inventaire des cœurs d'îlot

Secteur 2 Résidence Merlusine – Tours Habitat

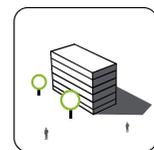
Données générales

CŒUR D'ÎLOT Merlusine

- Logements en cours de réhabilitation
- Ambiance paysagère marquée par une présence végétale forte, nombreux arbres, gazons et haies
- Cœur d'îlot segmenté par des haies taillées
- Forte présence d'arbres caducs (tilleuls, platanes, érables, bouleaux, savonniers, prunus, ...), certains sujets doivent être restructurés pour les valoriser et offrir plus de lumière aux logements. Cette présence végétale forte participe fortement à l'ambiance paysagère du cœur d'îlot
- Présence d'un terrain multisport dégradé, d'une aire de jeu, et d'un kiosque
- Traitement paysager des pieds d'immeubles à valoriser
- Cœur d'îlot ouvert, différents accès identifiés marqués par la présence de poches de stationnements
- La configuration du cœur d'îlot offre la possibilité de le composer en différents espaces avec usages identifiés : jeux, lieux de rencontre, espaces libres, potager ?



3 Diagnostic transversal Urbain – Paysage - Mobilités



3.6/ Fiche technique par ensemble immobilier

Secteur 3 Descartes

Données générales

- ❖ Ville de Tours – gestion SNI
- ❖ Typologie d’habitat: maison jumelée
- ❖ Nombre de logements: 10 logts
- ❖ Vacance: -
- ❖ Date de construction: 1945
- ❖ Intérêt patrimonial des bâtiments: Néant
- ❖ Etat sanitaire du bâtiment: Bon
- ❖ Accessibilité: Problématique niveau sol



- ❖ SNI
- ❖ Typologie d’habitat: Barre R+4
- ❖ Nombre de logements: -
- ❖ Vacance: -
- ❖ Date de construction: 1955
- ❖ Intérêt patrimonial des bâtiments: Néant
- ❖ Etat sanitaire du bâtiment: Bon
- ❖ Accessibilité: Difficulté RDC surélevé



- ❖ I3F
- ❖ Typologie d’habitat: Intermédiaire R+2
Collectif R+3
- ❖ Nombre de logements: 40 à 45 logts
- ❖ Vacance: Non
- ❖ Date de construction: 2016
- ❖ Intérêt patrimonial des bâtiments: Néant
- ❖ Etat sanitaire du bâtiment: Neuf
- ❖ Accessibilité: Norme PMR



3 Diagnostic transversal Urbain – Paysage - Mobilités



3.6/ Inventaire des cœurs d'îlot

Secteur 3 Descartes – SNI / I3F

Données générales

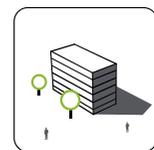


CŒUR D'ÎLOT 3/ Descartes

- Cœur d'îlot confidentiel refermé sur lui-même, avec à l'Ouest des parcelles privées clôturées ne permettant pas de le traverser d'Est en Ouest, et clôturé en partie Nord
- Le stationnement en cœur d'îlot accentue cette impression n'invitant pas à la promenade
- Les plantations des jardins privatifs participent à l'ambiance paysagère de la rue et du cœur d'îlot
- Présence d'arbres d'intérêt paysager (érables, épicéas, cyprès, ...)
- Présence d'une aire de jeux accessible depuis l'intérieur du cœur d'îlot
- Traitement paysager des pieds d'immeubles faiblement traité
- Une parcelle identifiée, située à l'ouest permettrait de créer une continuité Est/Ouest



3 Diagnostic transversal Urbain – Paysage - Mobilités



3.6/ Fiche technique par ensemble immobilier

Secteur 4 Logements militaire + Petit Beaumont

Données générales

- ❖ Propriété I3F
- ❖ Typologie d'habitat: Intermédiaire R+2
Petit collectif à R+3
1 collectif à R+4
- ❖ Nombre de logements: Estimation 60 à 80 logts
- ❖ Vacance: -
- ❖ Date de construction: 2016
- ❖ Intérêt patrimonial des bâtiments: Néant
- ❖ Etat sanitaire du bâtiment: Neuf
- ❖ Accessibilité: Norme PMR

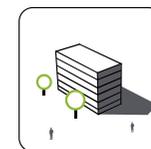
- Stationnement engorgement
- Intégration sociale de la population limité



- ❖ Tours habitat
- ❖ Typologie d'habitat: Collectif R+2
- ❖ Nombre de logements: 116 logements
- ❖ Vacance: faible
- ❖ Date de construction: 1925
- ❖ Intérêt patrimonial des bâtiments: oui (1^{er} HBM)
- ❖ Etat sanitaire du bâtiment: Correct
- ❖ Accessibilité: Difficulté accès niveau de sol



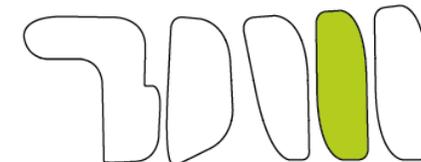
3 Diagnostic transversal Urbain – Paysage - Mobilités



3.6/ Inventaire des cœurs d'îlot

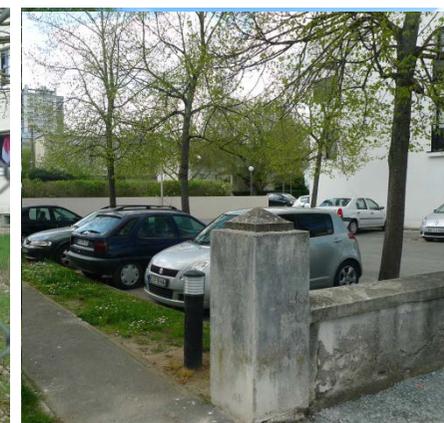
Secteur 4 Logements militaire

Données générales

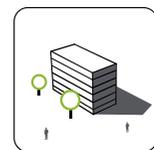


CŒUR D'ÎLOT 4

- Ambiance paysagère marquée par la présence de nombreuses parcelles privatives et des ensembles collectifs orientés en cœur d'îlot, absence de traversée et de porosité
- Les stationnements en partie Nord et Sud du cœur d'îlot accentuent cette impression de confidentialité
- Forte présence d'arbres d'intérêt paysager (marronniers, érables, cèdres, cerisiers fleurs, saules pleureurs, bouleaux, figuiers, paulownia, épicéas, ...)
- Traitement paysager des pieds d'immeubles à valoriser



3 Diagnostic transversal Urbain – Paysage - Mobilités

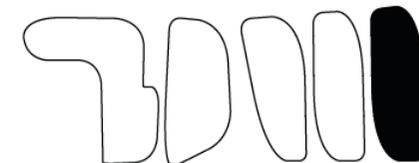


3.6/ Fiche technique par ensemble immobilier

Secteur 5 Petit Beaumont

Données générales

- ❖ Bailleur social: Tours habitats
 - ❖ Typologie d'habitat: Barre R+5/Collectif à redan R+2 / Intermédiaire R+1
 - ❖ Nombre de logements: 116 logts
 - ❖ Vacance: faible
 - ❖ Date de construction: 1925 env.
 - ❖ Intérêt patrimonial des bâtiments: Oui (1^{er} HBM)
 - ❖ Etat sanitaire du bâtiment: Correct
 - ❖ Accessibilité: Présence ascenseur
 - ❖ Réhabilitation du bâti: Entretien courant. Aucune prévision de rénovation à horizon 2021
 - ❖ Requalification des espaces extérieurs: Aménagement sentier piéton + résidentialisation jardins
 - ❖ Programme à venir:
 - Rénovation aire de jeu
 - Etude création de locaux à RDC sous bâtiment sur pilotis
- Programmation espace public
- Gestion stationnements



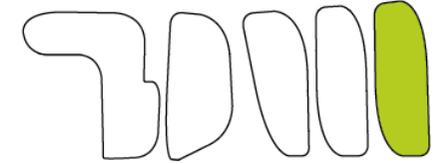
3 Diagnostic transversal Urbain – Paysage - Mobilités



3.6/ Inventaire des cœurs d'îlot

Secteur 5 Petit Beaumont

Données générales

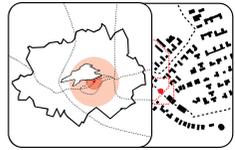


CŒUR D'ÎLOT 5/ Petit BEAUMONT

- Cœur d'îlot confidentiel accessible en partie Nord et depuis les logements
- Cœur d'îlot offrant des grands espaces libres, jardins privés, créant ainsi un ensemble cohérent et lisible
- Le stationnement au Sud et la clôture ne permettent aujourd'hui aucun accès direct
- Présence d'arbres d'intérêt paysager (érables, pins, cyprès, tilleuls, cerisiers fleurs, ...). De nouvelles plantations peuvent être anticipées afin d'assurer le renouvellement du patrimoine. Cette présence végétale forte participe fortement à l'ambiance paysagère du cœur d'îlot
- Présence d'une aire de jeux accessible au Nord
- Traitement paysager des pieds d'immeubles à valoriser. A noter que dans l'îlot Beaumont, les pieds d'immeubles sont entretenus par les habitants volontaires qui se divisent la parcelle, cette démarche demande un accompagnement pour éviter les disparités en terme de gestion.



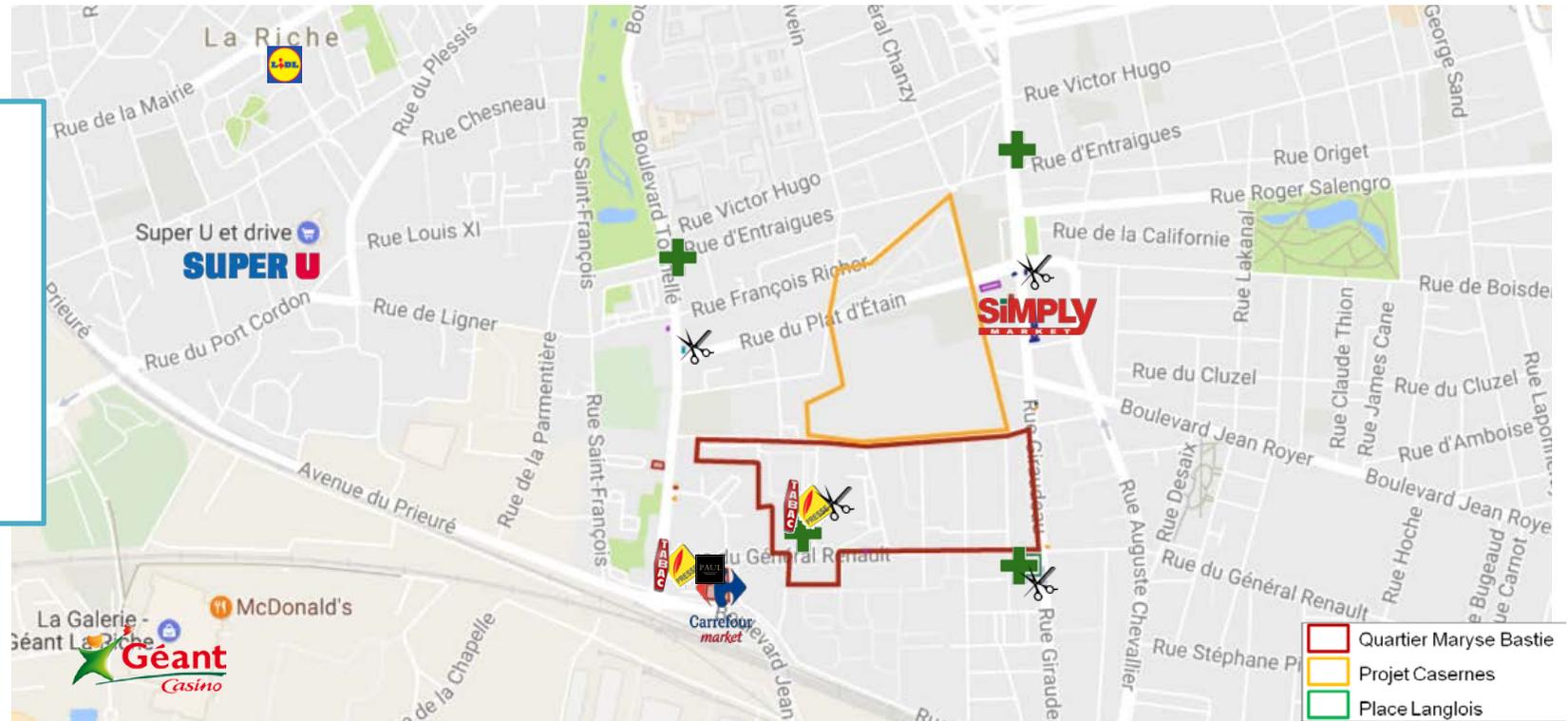
3.8 Etat des lieux de l'offre commerciale et équipements



3.7/ L'environnement concurrentiel du quartier

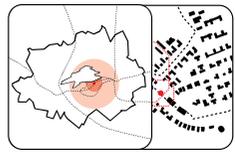
- ❑ Une concurrence alimentaire diversifiée
 - ❑ Simply Market de 1500 m² à 300m (accès piéton facile notamment à l'Est du quartier)
 - ❑ Géant, Super U et Lidl à 1 km (accès voiture)
 - ❑ Boulangerie La ronde des Pains Rue du Sénateur Belle (proche des sorties d'école)
- ❑ Une concurrence de proximité forte, limitant le rayonnement des activités du quartier :
 - ❑ Un bar-tabac-Pressé à côté du Carrefour Market, concurrent direct du Tabac-Pressé Maryse Bastié
 - ❑ La place Langlois avec une pharmacie et un coiffeur, jouxtant le quartier*
- ❑ Une offre de restauration uniquement sur les grands axes : Boulevard Tonnellé et Rue Giraudeau, desservant les actifs et résidents du quartier. Cela reste une offre de moyenne / bas de gamme (brasserie et pizzeria).

Une concurrence présente
→ Un rayonnement des activités limité au quartier Maryse Bastié



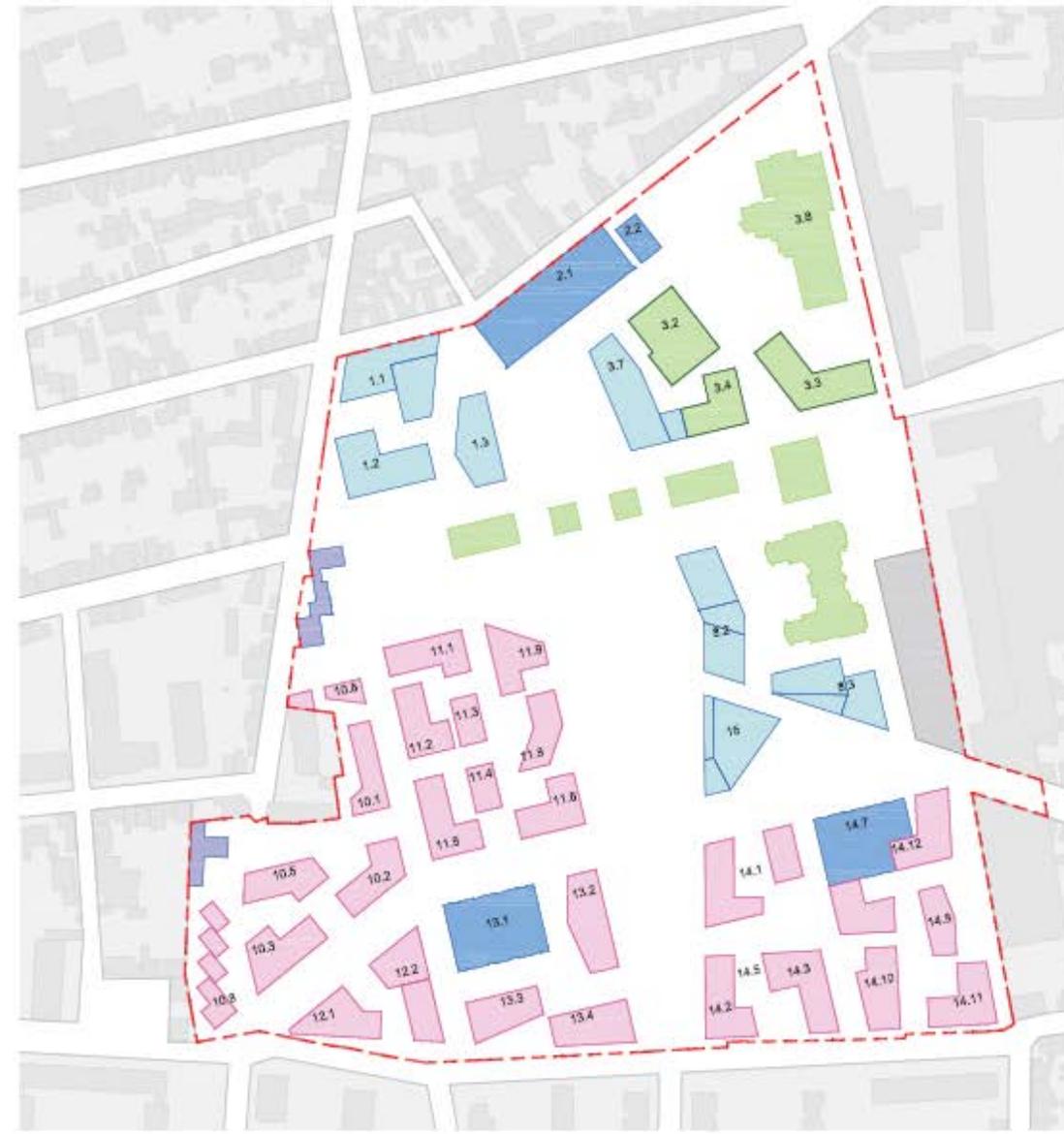
3.8 Etat des lieux de l'offre commerciale et équipements

3.7/ Etat des lieux de la programmation commerciale du projet des casernes



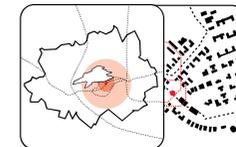
Au RdC

- ⇒ 2000 à 3000m² commerces
- ⇒ 30 000 m² de tertiaire



En étage

3 Etat des lieux de l'offre commerciale et équipements



3.7/ Le fonctionnement actuel de la polarité Maryse Bastié

❑ Des services commerciaux qui fonctionnent bien, mais exclusivement avec les résidents du quartier :



- ❑ Grande pharmacie de 8 employés, qui fonctionne quasi-exclusivement avec le cabinet de médecin. Malgré tout, son rayonnement reste limité aux résidents du quartier en raison de la concurrence, et surtout de la non-visibility depuis les axes passants, et de la fermeture urbaine du quartier. La rue Maryse Bastié n'est empruntée que par les résidents du quartier, ce n'est pas une rue passante.

Des problèmes d'agressivité et d'insécurité ont été mentionnés, malgré le rôle plutôt bien estimé du pharmacien.



- ❑ Coiffeur qui fonctionne grâce à des prix attractifs et une clientèle fidèle, résidente du quartier. Adaptation des horaires afin d'ouvrir plus tard les jeudis et vendredi soirs pour les actifs et étudiants.

❑ Un Tabac-Presses souffrant de la concurrence et de l'insécurité du quartier



- ❑ Une baisse de clientèle à partir de 18h en raison de squat de jeunes dans l'angle du commerce
- ❑ Un bar-tabac-presses joutant le Carrefour Market qui concurrence fortement

Une amélioration est à noter depuis que le commerçant a ajouté le Loto à son offre.

Il attire également plus une clientèle féminine peu désireuse de se fournir dans un bar.



- ❑ **Le Carrefour Market fonctionne bien, mais ne se voit pas du tout implanté dans le quartier. Son positionnement stratégique à l'extérieur lui permet de rayonner plus largement sur une clientèle diversifiée. Inquiétude par rapport au projet Caserne qui prévoit 3 000 m² de surface commerciale, et un concurrent potentiel.**

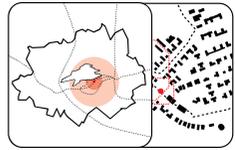


- ❑ La boulangerie Paul manque de clientèle par rapport aux objectifs nationaux de l'enseigne.

→ Les enjeux actuels des activités du quartier sont :

- Résoudre les problèmes d'insécurité et d'agressivité de la clientèle
- Ouvrir le quartier sur l'extérieur afin de toucher une population plus diversifiée et plus large que les résidents

3.8 Etat des lieux de l'offre commerciale et équipements



■ 3.7/ Une clientèle fragile et à faible potentiel

- 1800 habitants dans le quartier
- Une clientèle familiale, majoritairement inactive, à faible pouvoir d'achat



88%
de logements
sociaux



Une taille des
ménages élevée :
3,3 pers
1,9 à Tours



Des revenus très
faibles :
10 600 €
22 600 € à Tours

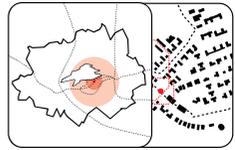


Un taux de chômage
élevé : **25%**
17% à Tours

- Des résidents vivant en « communauté », avec un faible niveau d'éducation
- Des tensions dans les relations avec les commerçants du quartier
 - Insécurité dues aux squat de jeunes devant la vitrine du Tabac-Pressé
 - Relations qui tournent à l'agressivité rapidement avec les médecins et les pharmaciens

→ Favoriser la mixité de population pour atténuer l'insécurité et l'agressivité

3.8 Etat des lieux de l'offre commerciale et équipements



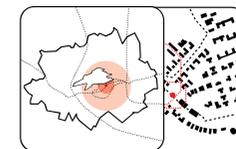
3.7/ Prospective et développement des activités

- 1) Le projet Casernes prévoit 650 logements supplémentaires, 2000 m² de surface commerciale et 27 000 m² de locaux d'activités à créer soit environ 1 200 actifs.
- 2) **Les tendances de consommation sont stables** : l'évolution de dépenses des ménages pour les produits de consommation courant est stable au niveau France, en baisse pour le non-alimentaire, en hausse légère (moins d'un point par an) pour l'alimentaire : le potentiel de développement des activités est majoritairement du à la démographie.

- **Un faible potentiel supplémentaire** en dépenses de consommation
 - Qui permet la création d'une polarité commerciale dans le projet caserne à partir de transfert et éventuellement d'extension d'activités existantes :
 - Transfert / Extension d'un supermarché (500-1000 m² en surface de plancher)
 - Transfert de commerces de proximité (ex Tabac-Presse, Coiffeur de Maryse Bastié)
 - Création de 2 à 3 activités de restauration et services commerciaux

- **Un potentiel de renforcement de l'offre de services médicaux, en complément de la polarité médicale de Maryse Bastié.**
 - 1200 habitants supplémentaires permettent un renforcement du pôle médical (médecin spécialisé, dentiste, infirmier...)

3.8 Etat des lieux de l'offre commerciale et équipements



3.7/ Prospective et développement des activités

- Deux scénarii envisageables pour le développement des activités et l'ouverture du quartier
- Le **projet Caserne apporte des menaces et des contraintes identiques pour les deux scénarii** :
 - La programmation du projet Casernes risque de concurrencer la polarité : prévoir des activités complémentaires ou fonctionnant en synergie
 - Ouvrir la rue Maryse Bastié sur le projet Casernes afin de bénéficier d'une clientèle de passage
 - Ajouter une signalétique forte afin de guider les nouveaux habitants depuis le quartier Casernes, et autour des lieux générateurs de flux (écoles, université...)

Scénario 1 : Maintien de la polarité commerciale rue Maryse Bastié

Opportunités / Atouts :

- Conserver la polarité en complément du centre social afin de diversifier la clientèle
- Garder un lieu de vie à l'intérieur du quartier

Menaces / contraintes:

- Un tabac-presse qui ne se sent pas bien et qui est prêt à déménager au plus vite si la situation ne s'améliore pas

Scénario 2 : Spécialisation du pôle Maryse Bastié en services médicaux et déplacement des commerces purs dans le projet Casernes

Opportunités / Atouts :

- Conserver la polarité en complément du centre social
- Renforcer l'attractivité du pôle Maryse Bastié en le spécialisant (infirmiers, kinésithérapeute, dentiste, pédiatre...)
- Un lien à travers le projet Caserne entre le laboratoire et le pôle Maryse Bastié
- Des commerces purs avec une nouvelle clientèle : plus éloigné de la concurrence pour le tabac-presse, avec une clientèle diversifiée et des actifs pour le coiffeur et le tabac.

Menaces / contraintes:

- Loyers actuels modérés pour les commerces

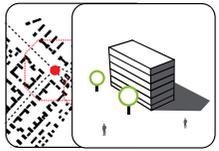
4

Potentialités du site et périmètres prioritaires



4 Potentialités du site et périmètres prioritaires

■ 4.1/ Enjeux hiérarchisés et leviers d'action



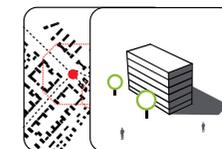
□ Enjeux par ordre de priorité:

- ❖ 1. Les chemins de traverses et les usages des cœurs d'îlots (espaces extérieurs)
- ❖ 2. Les connexions et la reconfiguration des interfaces de rive à rive (espaces publics)
- ❖ 3. Mutation du bâti vétuste par substitution de nouveaux ensembles construits (immobilier)

□ Les leviers d'action:

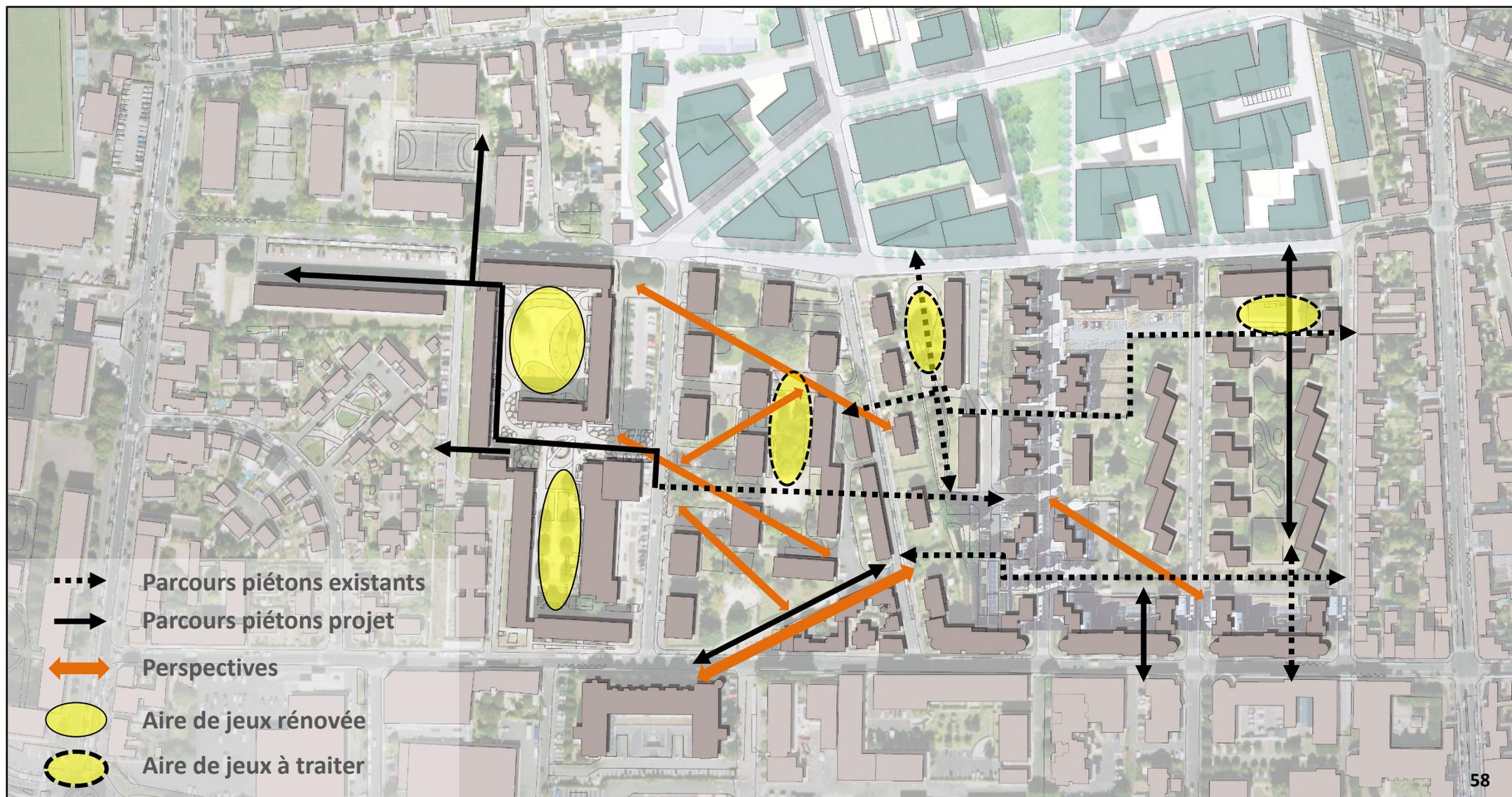
- ❖ Décloisonner les logiques d'ensemble immobilier
 - ❖ Gérer les différenciations de niveaux entre secteur
 - ❖ Créer de la lisibilité en s'appuyant sur les arbres signaux
 - ❖ Créer un balisage/signalétique
 - ❖ Traiter la question des réseaux aériens
-
- ❖ 3. Mutation

4 Potentialités du site et périmètres prioritaires

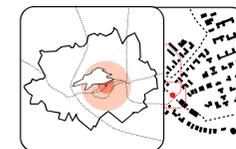


4.2/ Enjeux en matière de chemin de traverses et cœur d'îlots

- ❖ Aménager des sentiers piétons pour compléter des liaisons interrompues
- ❖ Mettre en valeur les arbres signaux
- ❖ Créer un balisage
- ❖ Programmation d'aires de jeux à destination des adolescents, des adultes, des personnes âgées
- ❖ Traiter les entrées des cœur d'îlots



4 Potentialités du site et périmètres prioritaires



4.2/ Enjeux en matière de chemin de traverses et cœur d'îlots

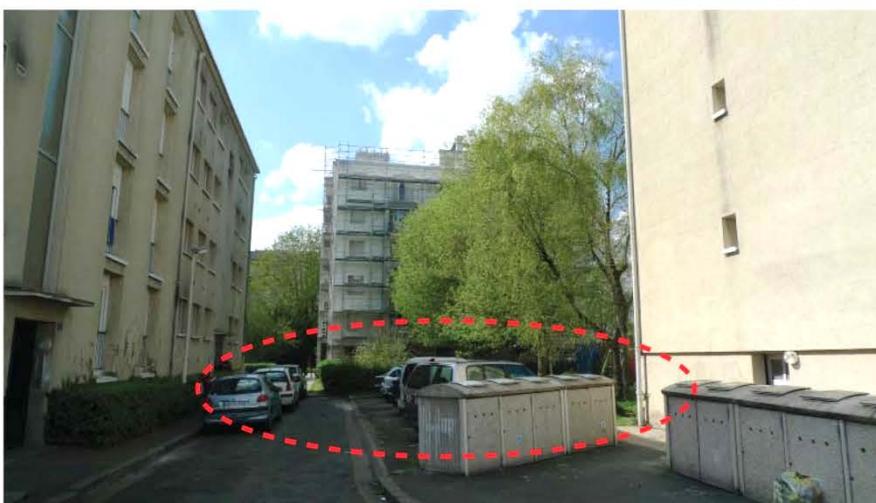
Principes d'intervention simples pour améliorer la lisibilité de l'espace



Casser la linéarité des alignements (tilleuls) pour créer des percée visuelle dans les coeurs d'îlots



Suppression des clôtures, création de portillons d'accès identifiés, pour libérer le regard et ouvrir les lieux tant que possible, conservation des murets pierre (trace historique).

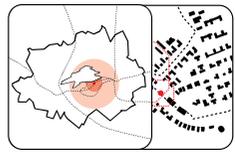


Supprimer les émergences et stationnements et visions direct avec les entrée des coeurs d'îlots, remontée des houppiers des arbres



Suppression des haies hautes, rupture visuelle n'invitant pas à accéder aux coeurs d'îlots

4 Potentialités du site et périmètres prioritaires



4.2/ Enjeux en matière de chemin de traverses et cœur d'îlots

Principes d'interventions simples pour améliorer la lisibilité des espaces

BALISAGE, SIGNALÉTIQUE SOL, ART PUBLIC



Matérialiser par la peinture au sol les usages, les continuités avec le minimum d'investissement, le « traitement esthétique » pouvant muter en fonction des configurations et des ambiances.

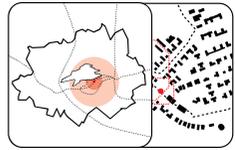
MOBILIERS ET LIEUX DE RENCONTRE



Création de potager collectifs, avec composteurs, traitement paysager des clôtures, tables de pique/lieux de rencontre

4 Potentialités du site et périmètres prioritaires

4.2/ Enjeux en matière de chemin de traverses et cœur d'îlots



Programmation des aires de jeux et équipements sportifs



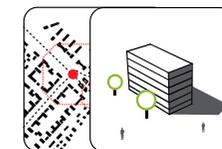
La mise en place d'aires de jeux et d'équipements sportifs, facilite fortement l'appropriation des espaces ouverts des cœurs d'îlots.

La mise en place d'ateliers de concertation et de co-fabrication avec les habitants, enfants notamment permet de créer des espaces avec des univers uniques et identifiés.

Les thèmes, thématiques et usages sont définis par les habitants, lors d'ateliers dessins, écritures, visites et partages d'expériences personnelles, détournements d'usages...

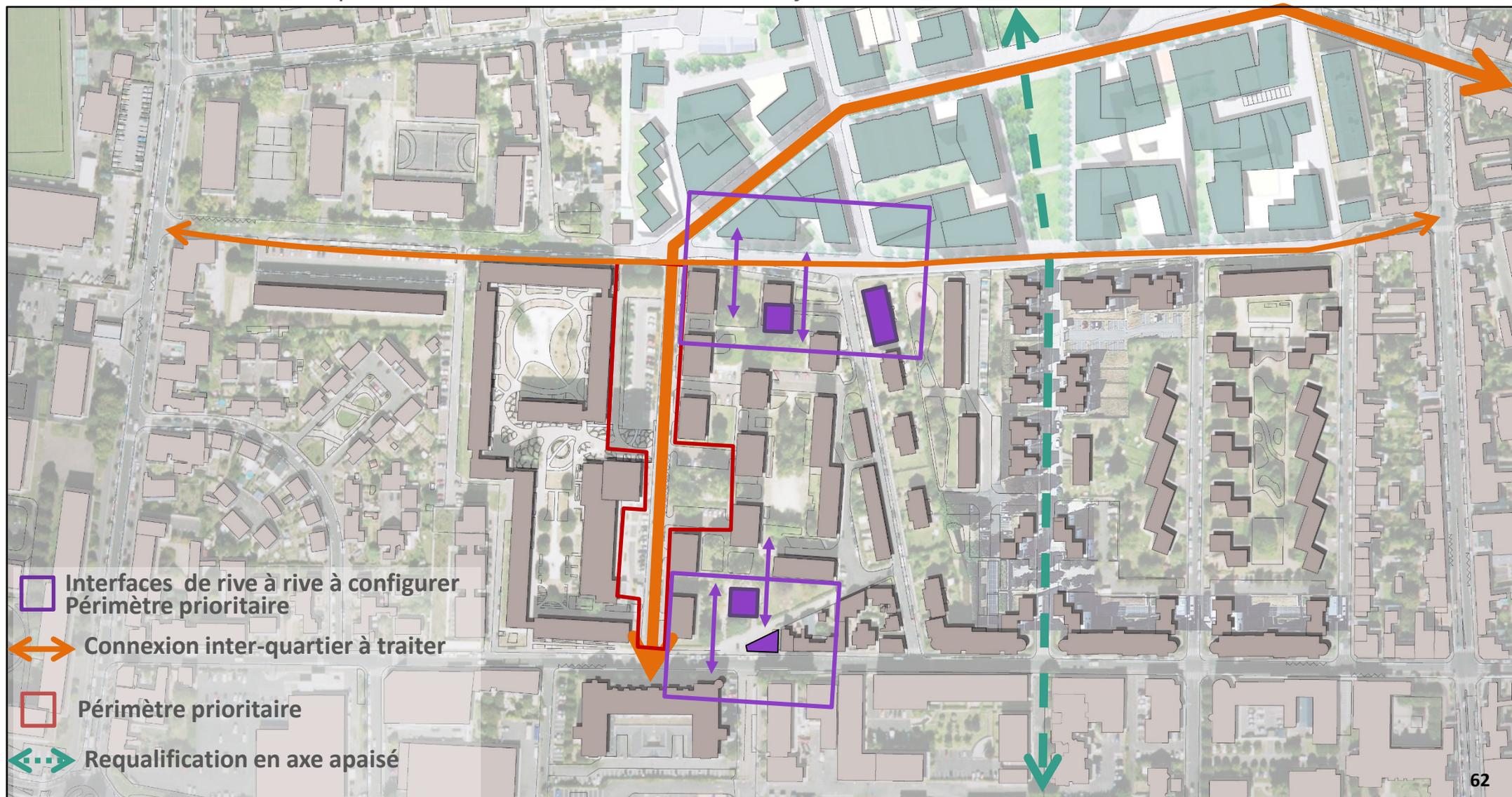


4 Potentialités du site et périmètres prioritaires

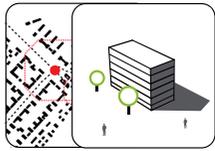


4.3/ Enjeux en matière de connexions et reconfiguration des d'interfaces de rive à rive

- / Connexions Reconfigurer les espaces publics en cohérence avec le projet des casernes
 - ❖ Reconfigurer la rue Maryse Bastié comme un axe urbain inter-quartier (Transport en commun ?)
 - ❖ Qualifier l'interface urbaine du capitaine Pougnon et de la rue du général Renault
 - ❖ Favoriser les déplacements « doux » sur la rue de l'adjuvant Velin

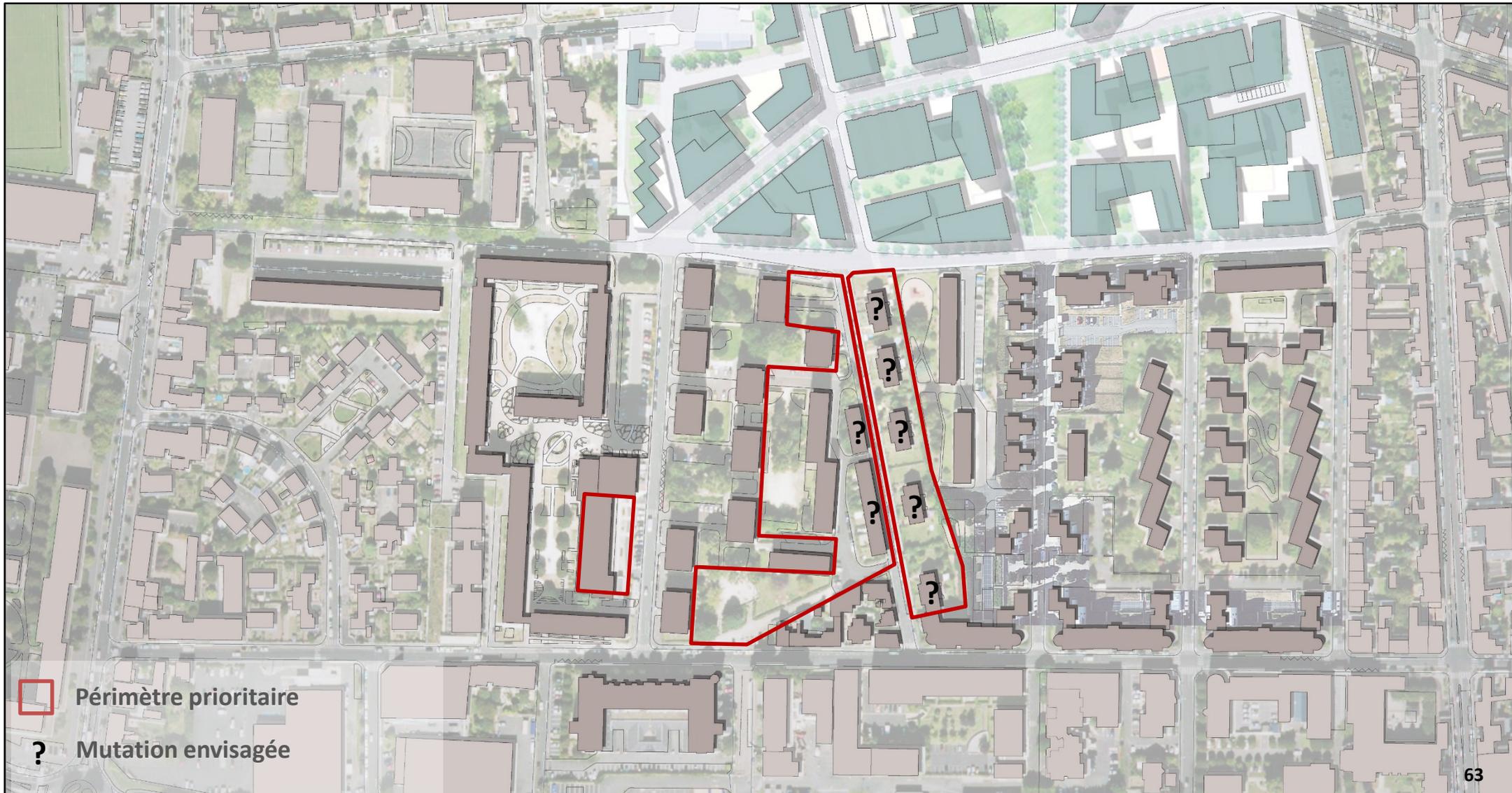


4 Potentialités du site et périmètres prioritaires



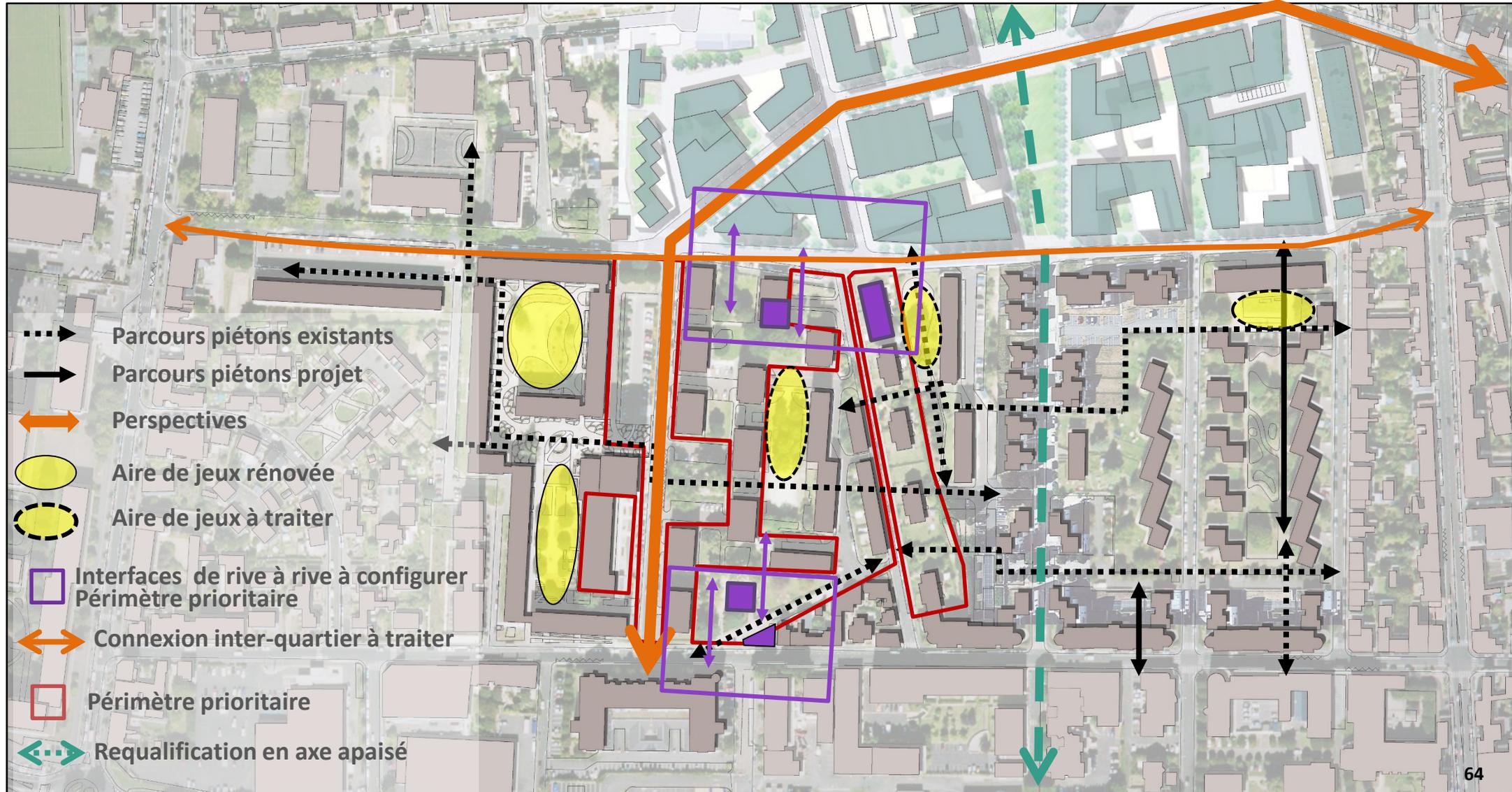
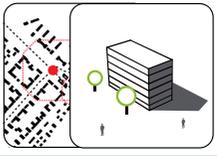
4.4/ Enjeux en matière de mutation du bâti

- / Logique de mutation par substitution de nouveaux ensembles bâtis
 - ❖ A court terme, Périmètre prioritaire d'intervention « **Préfabriqué SNI-ville de Tours + Merlusine PSR** »
 - ❖ A moyen terme, Périmètre prioritaire d'intervention « **Maisons jumelée SNI** »
 - ❖ Devenir du **pôle commercial en pôle de santé** + création d'un pôle associatif unique



4 Potentialités du site et périmètres prioritaires

4.5/ Synthèse des enjeux



5

Prochaines étapes

5 Prochaines étapes

Poursuivre la concertation

- ❖ Café citoyen
- ❖ Atelier de projet #1 20 JUIN
- ❖ Atelier de projet #2 6 JUILLET

Phase de validation des enjeux, actions et périmètres prioritaire

Elaboration des scenarii [phase 2]

- ❖ Point intermédiaire le **14 juin**
- ❖ Restitution en COPIL le **12 juillet**

Tours Métropole Val de Loire



TERRITOIRES



Mai 2017