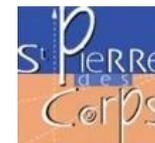
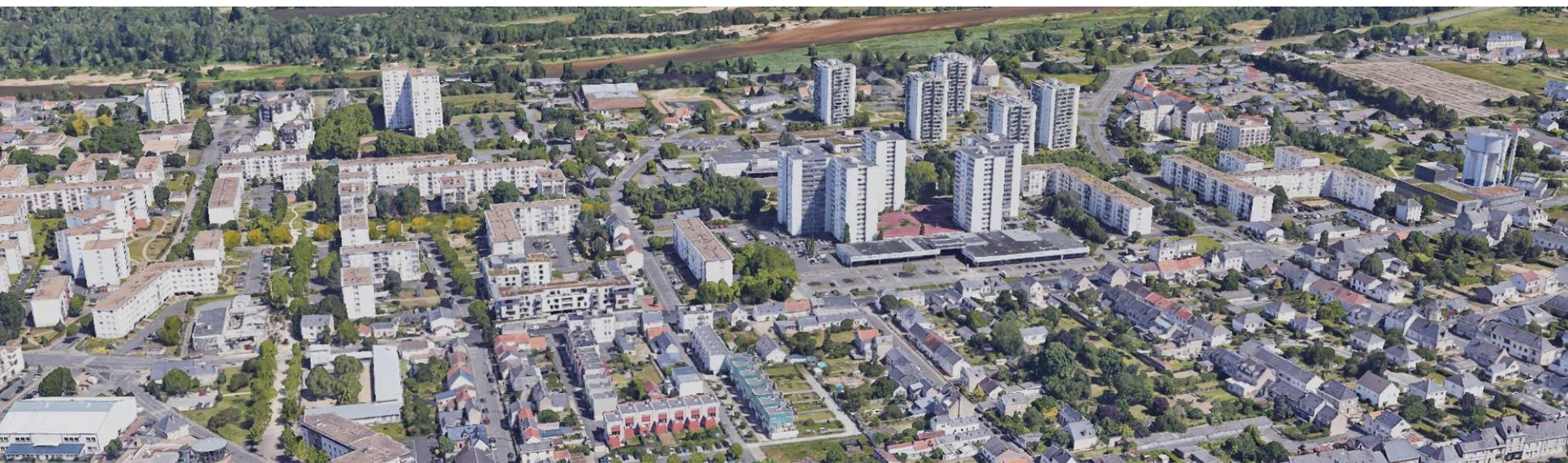


Projets de renouvellement urbain de Tours Métropole Val de Loire



PRÉFÈTE
D'INDRE-ET-LOIRE

Ville de Saint-Pierre-des-Corps
Réunion publique – 24/11/2021



ActionLogement 

Foncière Logement 
Groupe ActionLogement



 TOURAINE
LOGEMENT

- 1 UN PROJET À L'ÉCHELLE DE LA MÉTROPOLE**
- 2 OBJECTIFS ET PROGRAMME URBAIN DE LA RABATERIE**
- 3 LES SECTEURS DE PROJET (4)**
- 4 LA MAQUETTE FINANCIÈRE ACTUALISÉE**
- 5 INFORMATION / CONCERTATION AVEC LES HABITANTS**
- 6 ENJEUX TRANSVERSAUX : DES PROJETS DE RENOUVELLEMENT URBAIN INTÉGRÉS AUX POLITIQUES MÉTROPOLITAINES**

1

UN PROJET À L'ÉCHELLE DE LA MÉTROPOLE

Contrat de ville

10 quartiers prioritaires (34.756 habitants)

NPNRU

4 quartiers prioritaires en renouvellement urbain (21.138 habitants)

- **Sanitas** (Tours)
 - **Rabaterie** (Saint-Pierre-des-Corps)
 - **Rabière** (Joué-lès-Tours)
 - **Maryse Bastié** (Tours)
- } quartier d'intérêt national
- } quartiers d'intérêt régional

Objectifs du NPNRU sur Tours Métropole Val de Loire

- Renouveler et moderniser les **équipements de proximité** ;
- **Diversifier l'offre de logements** pour renforcer la mixité de l'habitat et des publics ;
- Améliorer la **qualité des logements existants** ;
- Embellir les **espaces publics** et favoriser les **mobilités** (notamment pour les piétons et les vélos) ;
- Renforcer le dynamisme des quartiers : **commerces, activités économiques**, etc.

1 UN PROJET À L'ÉCHELLE DE LA MÉTROPOLE

Politique de la ville

- Quartier éligible au NPNRU
- Autre quartier prioritaire
- Quartier de veille (ancien quartier du CUCS)
- Périmètre de TVA réduite pour l'accès sociale à la propriété (300 m)

Quartiers NPNRU (2015-2024)

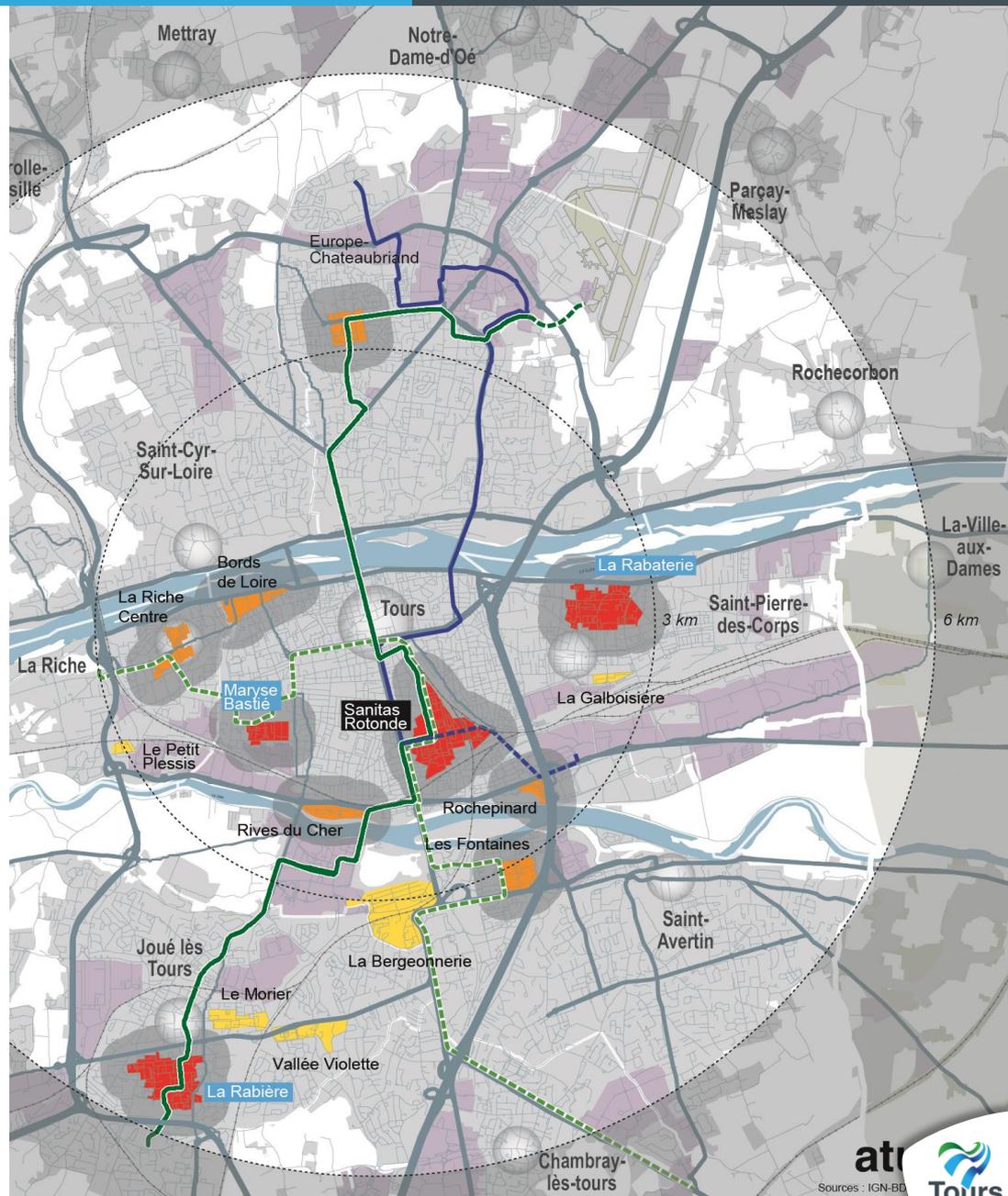
- Sanitas Intérêt national (Sanitas-Rotonde)
- Rabière Intérêt régional (CPEP)

Centralités urbaines

- Centre d'agglomération
- Centre-ville
- Espace urbanisé
- Parc d'activités

Transports en commun

- Ligne 1 Tramway et extension
- Tracé L2 Tramway (2025)
- Tracé bus à haut niveau de service (BHNS)



1 LES ACTEURS DU PROJET

Agence nationale de rénovation urbaine (ANRU)

- Pilote et finance les projets de renouvellement urbain à l'échelle nationale (NPNRU) ;
- Représentée localement par Mme la Préfète et les services de la Direction Départementale des Territoires (DDT).

Tours Métropole Val de Loire

- Porteur de projet de la convention NPNRU de la Métropole ;
- Maître d'ouvrage des opérations relevant de ses compétences (aménagement publics, équipements culturels) ;
- Cofinanceur de l'opération d'aménagement du centre commercial de la Rabaterie.

Ville de Saint-Pierre-des-Corps

- Définit les orientations du projet de renouvellement urbain ;
- Maître d'ouvrage de l'opération d'aménagement du centre commercial de la Rabaterie et des équipements municipaux.

Bailleurs sociaux

Maîtres d'ouvrage des opérations relatives aux logements sociaux (réhabilitations, résidentialisations).

Cofinanceurs du projet

- Action Logement ;
- Région Centre-Val de Loire ;
- Caisse des Dépôts (Banque des Territoires).

1

CALENDRIER DES PROJETS DE RENOUVELLEMENT URBAIN DES 4 QUARTIERS ELIGIBLES

Mars 2020

Signature de la convention pluriannuelle (4 quartiers)

Novembre 2020

Signature d'un **1^{er} avenant** (nouvelles opérations de reconstitution)

Décembre 2020

Revue de projets : acte le principe d'un nouvel avenant en 2021, pour prendre en compte les modifications de projet envisagées

Jan. - oct. 2021

Études et ajustements des projets

15 décembre 2021

Présentation des modifications des projets devant le **Comité National d'engagement de l'ANRU**

1^{er} trimestre 2022

Signature de l'**avenant n°2** à la convention pluriannuelle

CALENDRIER DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DE LA RABATERIE

Mai 2019

Réunion avec les habitants et commerçants de présentation du projet de requalification du centre commercial de la Rabaterie

Février 2021

Commission urbanisme : adaptation du projet (concentration des moyens sur le secteur du centre commercial)

Avr. - oct. 2021

Actualisation du projet de requalification du centre commercial de la Rabaterie (mission d'appui de l'ANRU confiée à Egis Conseil)

24 nov. 2021

Réunion publique

Fin 2021

Consultation pour une **assistance à maîtrise d'ouvrage chargée de rédiger la consultation pour désigner l'aménageur** de l'opération de requalification du secteur du centre commercial

2022 à 2029

Études de maîtrise d'œuvre et lancement des travaux (5 secteurs concernés : école Wallon, centre commercial, Chassepinière, impasse PL Courier, Grand Mail / place des Cosmonautes)

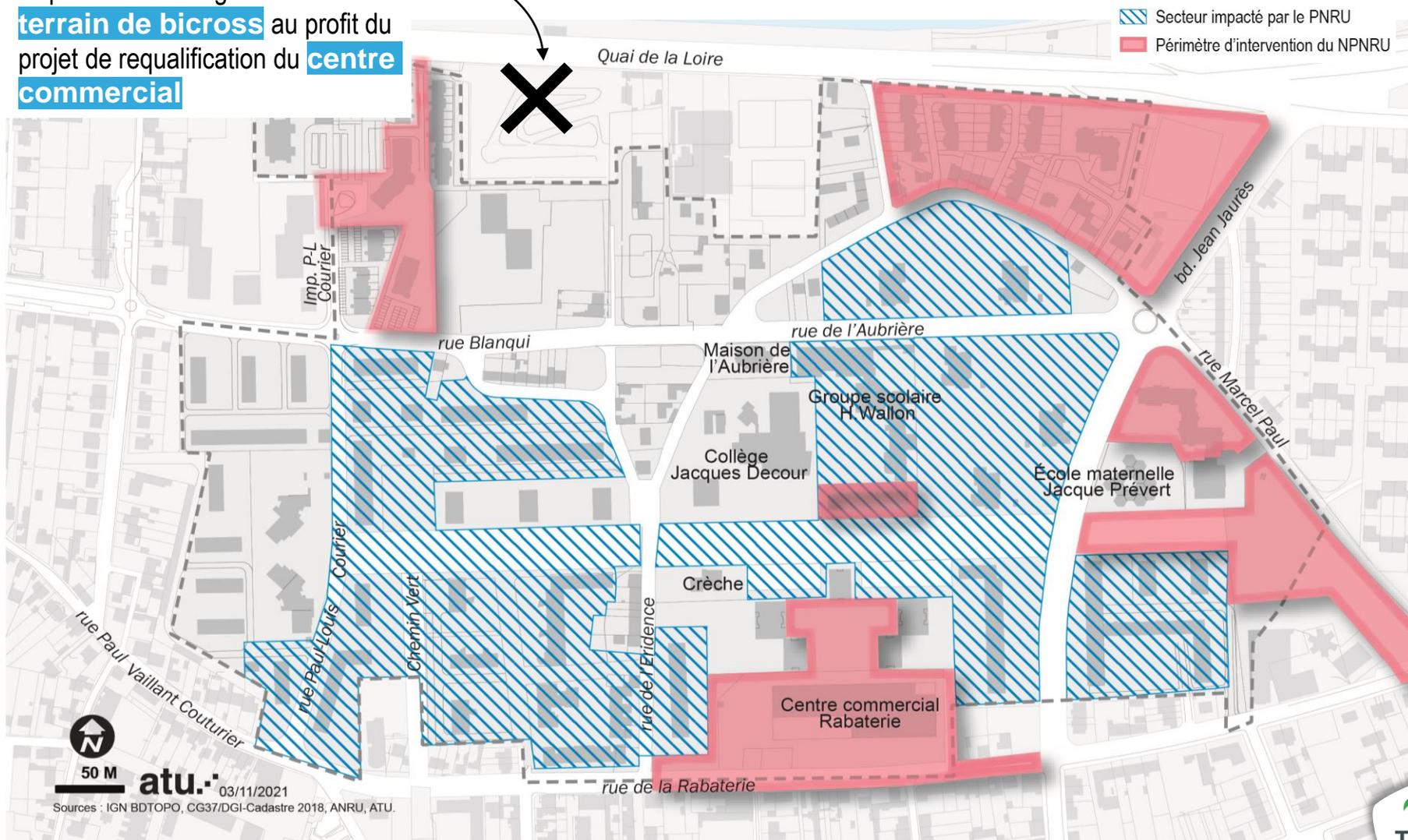


Source : Tours Métropole Val de Loire, Orthophotoplan, juillet 2019

LES EVOLUTIONS DU PROGRAMME URBAIN DE LA RABATERIE

L'AMBITION : POURSUIVRE LA TRANSFORMATION ENGAGÉE DEPUIS LE GPV ET RECENTRER LES INTERVENTIONS SUR LE CENTRE COMMERCIAL

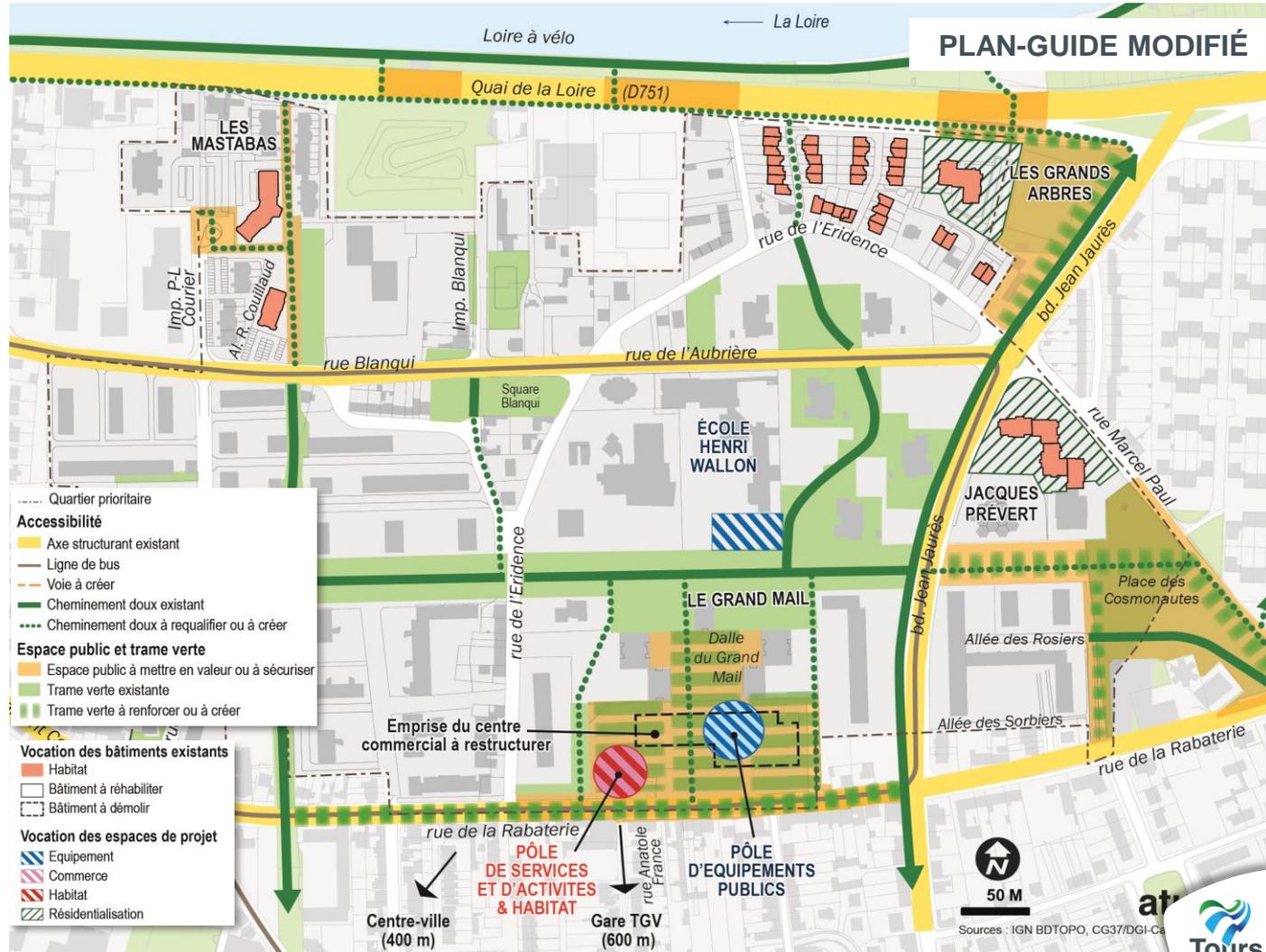
Report de l'aménagement du terrain de bicross au profit du projet de requalification du centre commercial

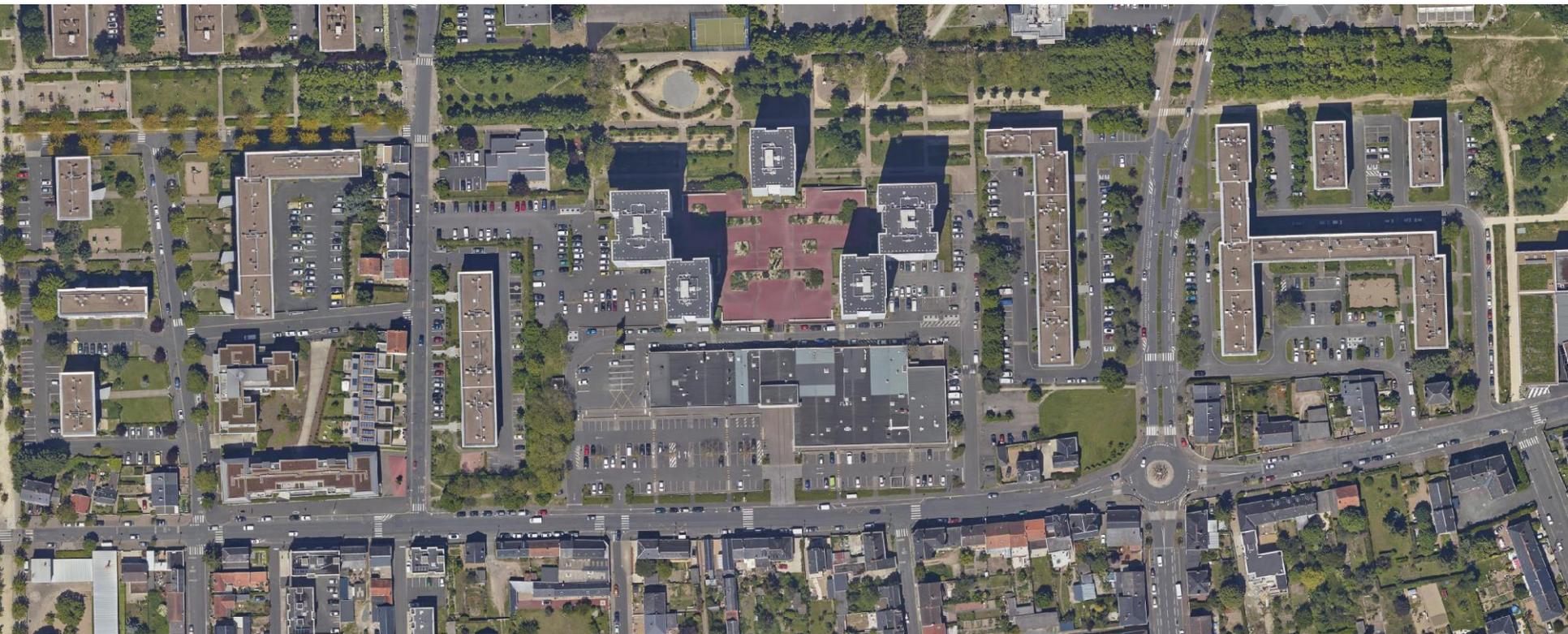


LE PROGRAMME ACTUALISÉ

- Restructurer l'offre de commerces et diversifier l'offre d'équipements, d'activités (tiers-lieu, artisanat) et d'habitat sur le site du centre commercial
- Développer la trame végétale pour réduire les îlots de chaleur (dont parking du centre commercial)
- Augmenter les capacités d'accueil de l'école Henri Wallon
- Requalifier l'extrémité est du Grand Mail et la place des Cosmonautes
- Réhabiliter et résidentialiser le parc social de Touraine Logement (Mastabas : 83 logts ; J. Prévert : 66 logts)
- Réhabiliter et résidentialiser le parc social de Val Touraine Habitat (Grands Arbres : 35 logts)

- Renforcer l'accès du quartier à la Loire et requalifier les espaces desservis (terrain de foot de la Chassepinière)





Source : Tours Métropole Val de Loire, Orthophotoplan, juillet 2019

3.1 LE SECTEUR DU CENTRE COMMERCIAL

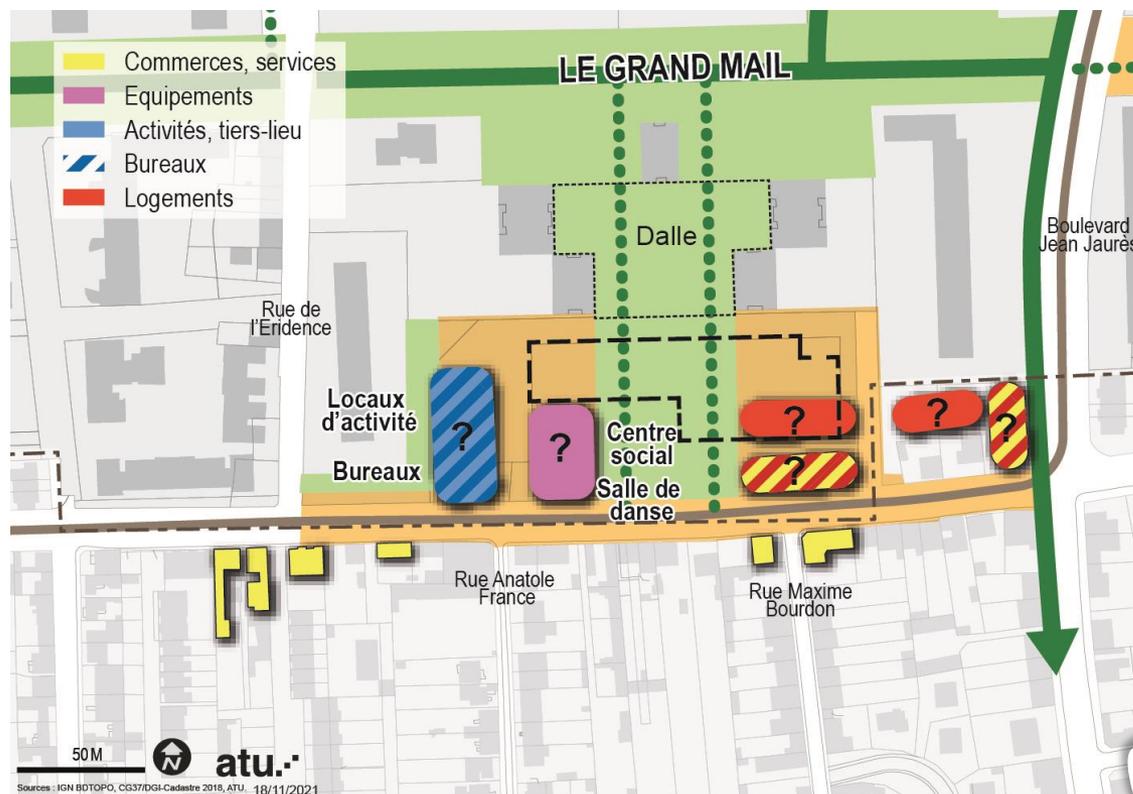
LE PROJET DE RESTRUCTURATION DU CENTRE COMMERCIAL DE LA RABATERIE

LES OBJECTIFS PARTAGÉS

- Restructurer le centre commercial
- Un projet urbain mixte avec un volet habitat réduit et avec un volet économique accru
- Apaiser les usages et prendre en compte les enjeux de sécurité
- Être ambitieux au plan architectural et environnemental
- Renforcer l'acceptabilité du projet par les riverains (copropriété du Grand Mail)

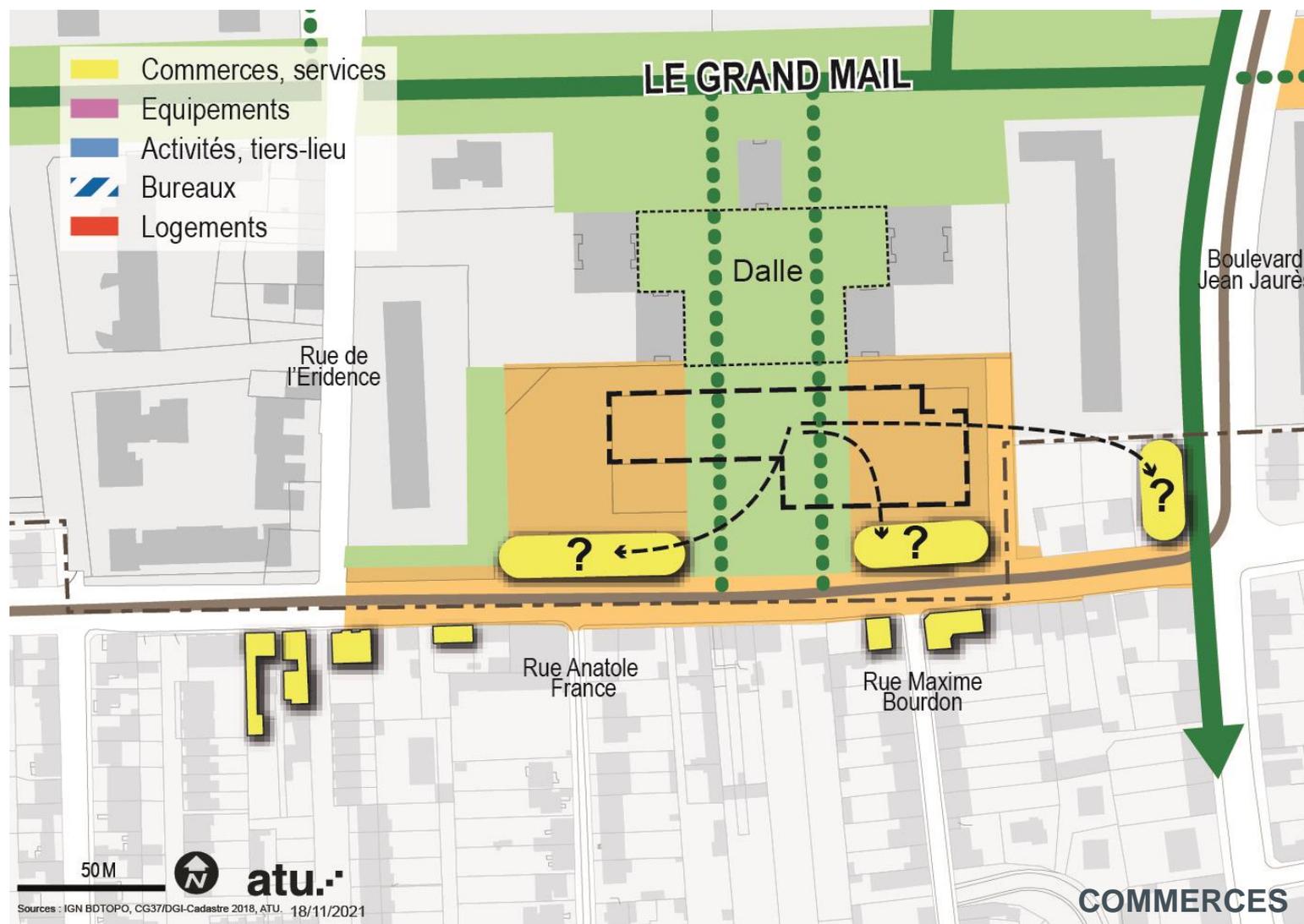
LE PROGRAMME ACTUALISÉ

- 40 logements collectifs et individuels groupés
- 1100 m² de commerces (pharmacie, boulangerie, restaurant, coiffeur)
- 1620 m² de locaux d'activité (tiers-lieu, artisanat et crèche privée)
- 980 m² d'équipements (centre social, salle de danse)



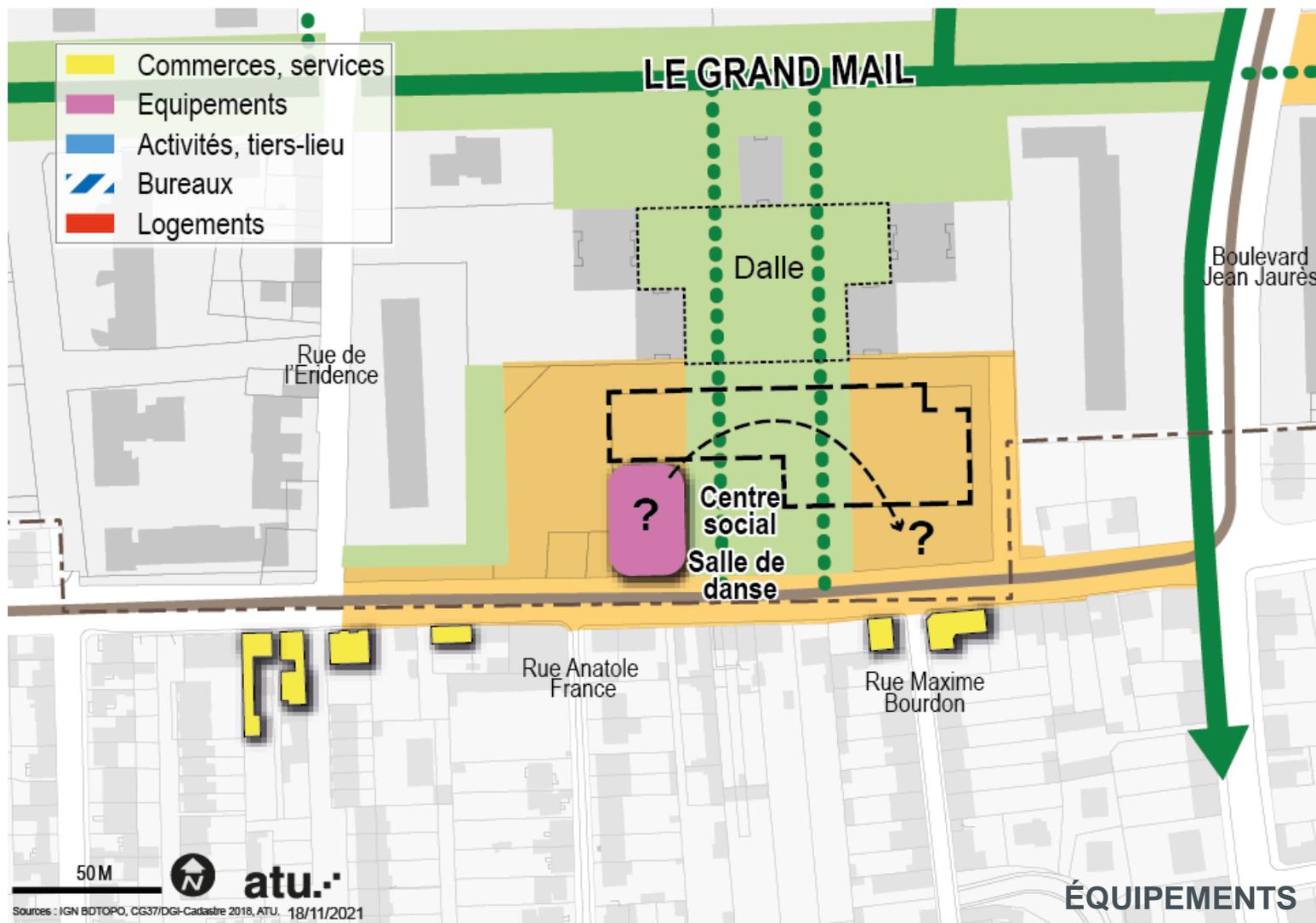
LE PROJET DE RESTRUCTURATION DU CENTRE COMMERCIAL DE LA RABATERIE

UNE LOCALISATION DES ÉLÉMENTS DE PROGRAMME À CONFIRMER



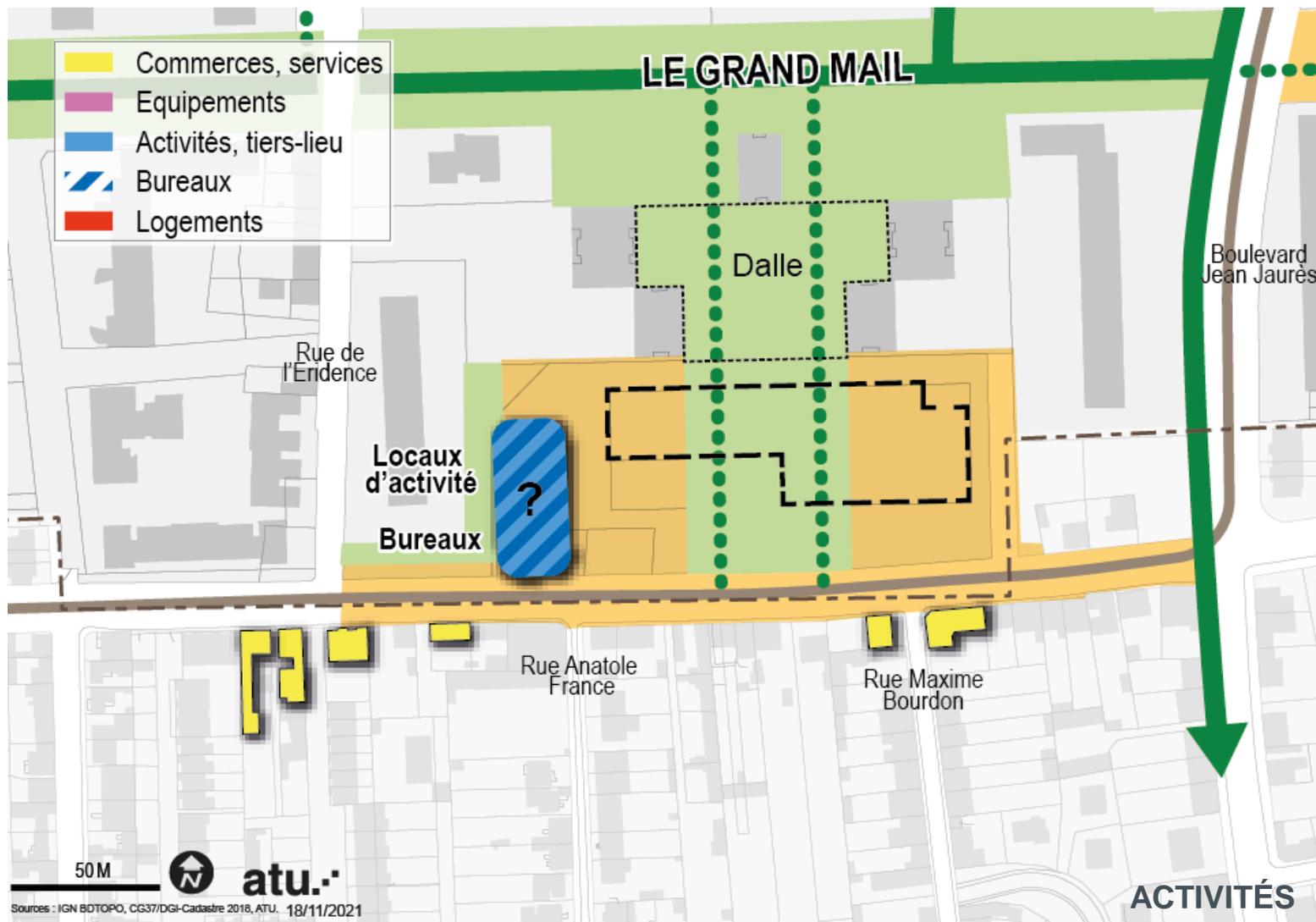
LE PROJET DE RESTRUCTURATION DU CENTRE COMMERCIAL DE LA RABATERIE

UNE LOCALISATION DES ÉLÉMENTS DE PROGRAMME À CONFIRMER



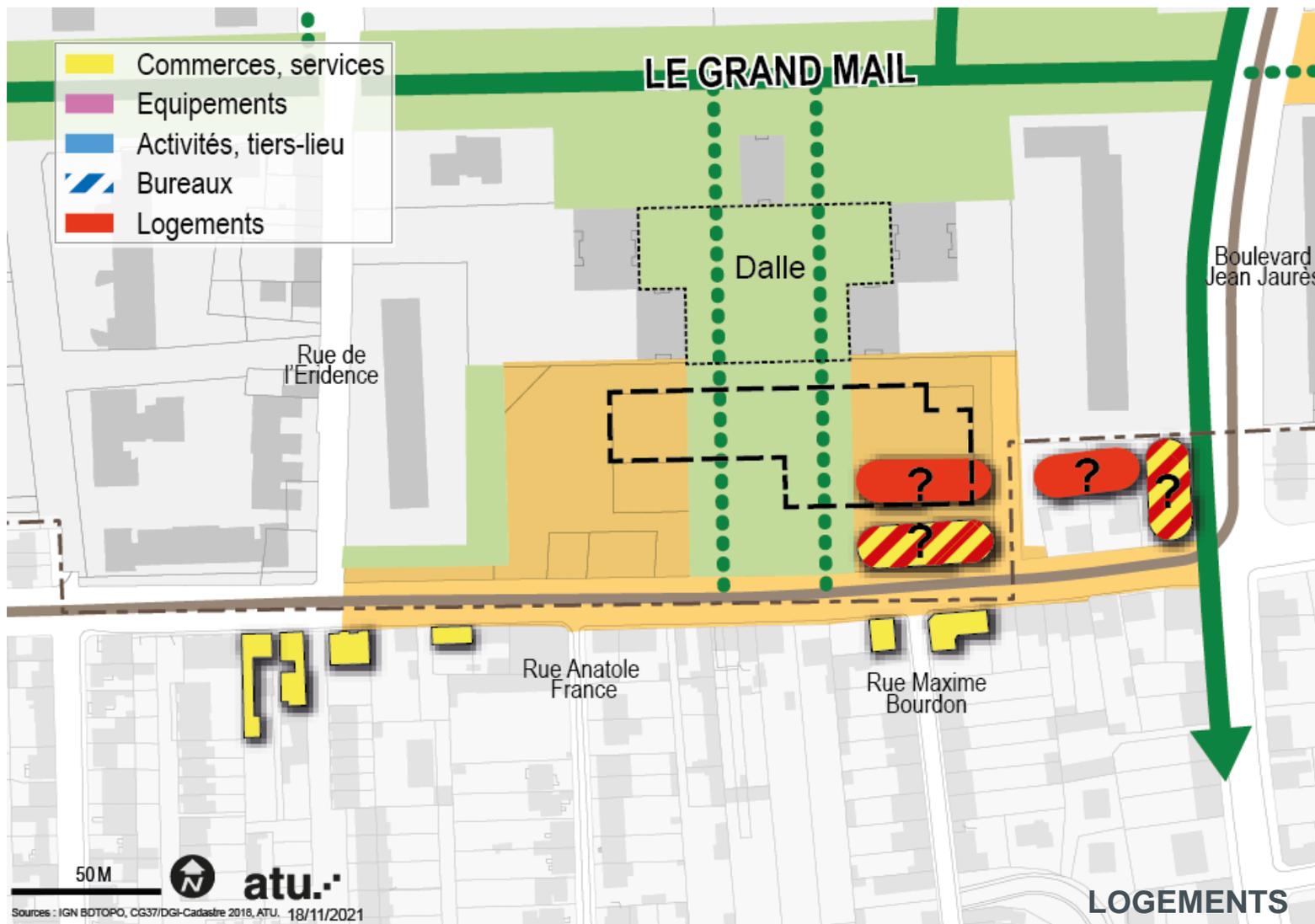
LE PROJET DE RESTRUCTURATION DU CENTRE COMMERCIAL DE LA RABATERIE

UNE LOCALISATION DES ÉLÉMENTS DE PROGRAMME À CONFIRMER



LE PROJET DE RESTRUCTURATION DU CENTRE COMMERCIAL DE LA RABATERIE

UNE LOCALISATION DES ÉLÉMENTS DE PROGRAMME À CONFIRMER



LE PROJET DE RESTRUCTURATION DU CENTRE COMMERCIAL DE LA RABATERIE

(EGIS CONSEIL, MISSION D'APPUI DE L'ANRU, OCTOBRE 2021)

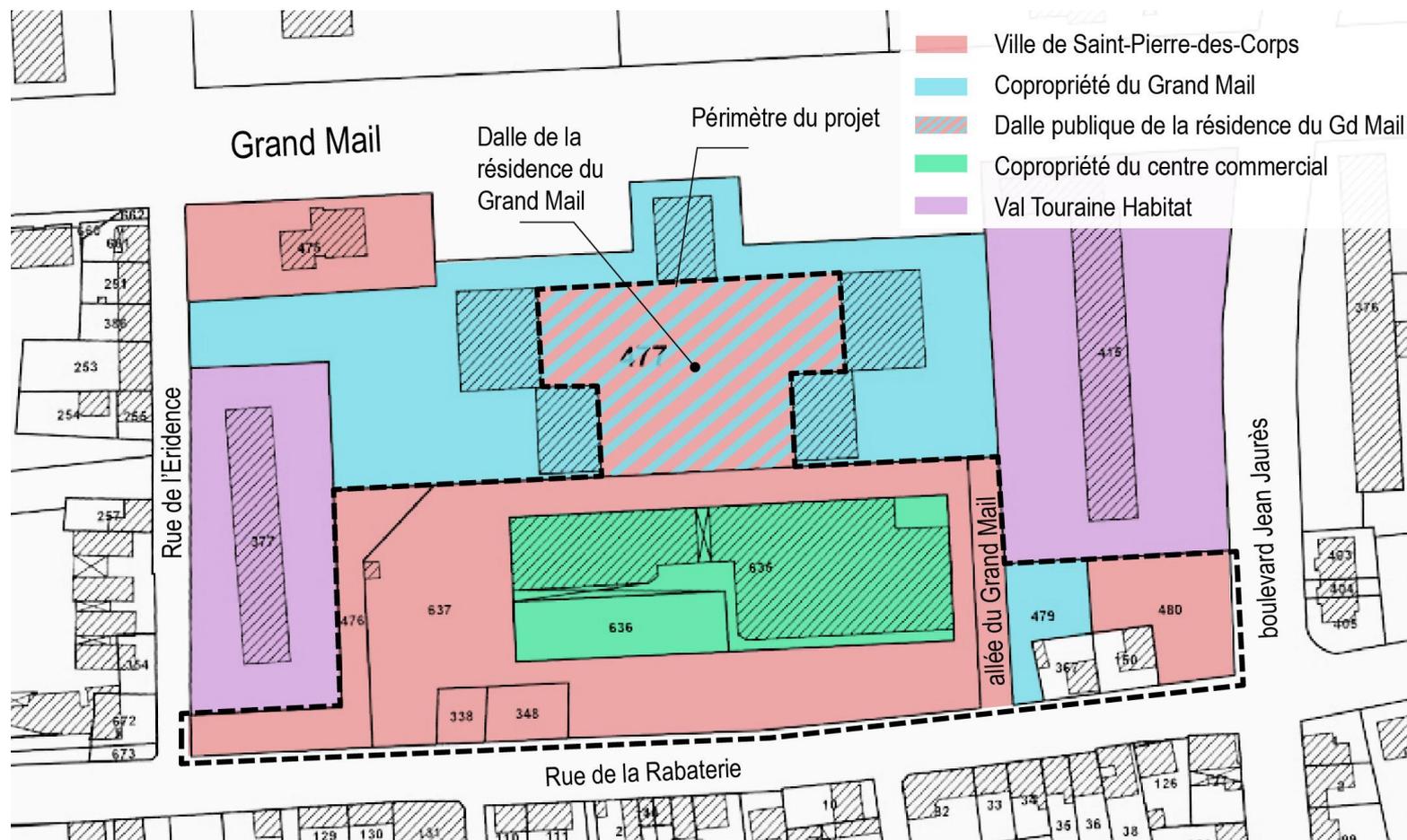
MONTAGE OPERATIONNEL

- **L'acquisition des cellules commerciales vacantes** du centre commercial existant
- Accompagnement par **l'EPFL Val de Loire** (Établissement Public Foncier),
- **Reconstruction de locaux pour les commerces actuellement exploités** (pharmacie, boulangerie, coiffure, restauration rapide, autre à préciser),
- **Sélection d'un aménageur**, chargé de réaliser l'ensemble du projet pour le compte de la Ville (consultation en 2022).

LE PROJET DE RESTRUCTURATION DU CENTRE COMMERCIAL DE LA RABATERIE

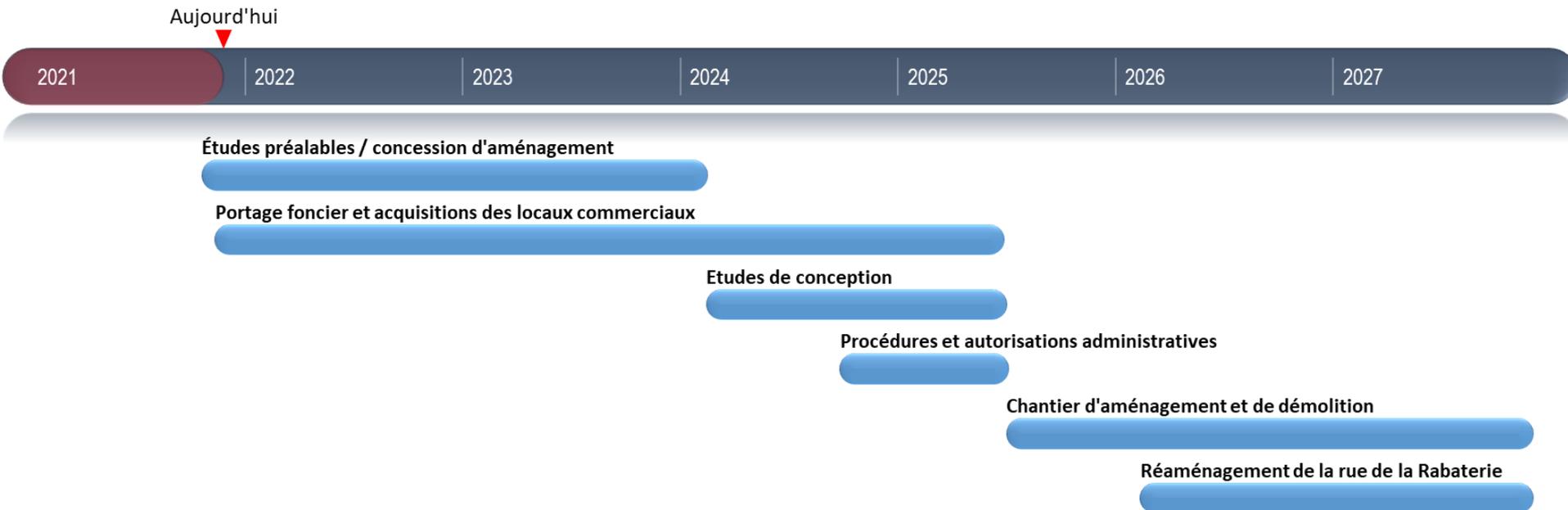
UNE MAÎTRISE FONCIÈRE À POURSUIVRE

Une assiette foncière en majorité propriété de la ville, à l'exception notable des parcelles 635 et 636 (copropriété du centre commercial) et 479 (copropriété de la résidence du Grand Mail).



LE PROJET DE RESTRUCTURATION DU CENTRE COMMERCIAL DE LA RABATERIE

CALENDRIER PRÉVISIONNEL





Source : Tours Métropole Val de Loire, Orthophotoplan, juillet 2019

3.2 LE SECTEUR EST

Objectifs :

- Renforcer l'attractivité de la frange est du quartier ;
- Achever la requalification du Grand Mail ;
- Renforcer les liens avec les îlots limitrophes ;
- Valoriser le parc locatif social existant.

Programme :

- Réaménagement des espaces verts, aires de jeux et cheminements du Grand Mail et de la partie nord de la place des Cosmonautes (ZDE) ;
- Résidentialisation et réhabilitation de la résidence Jacques Prévert (66 log. / Touraine Logement)

Calendrier des travaux :

- Réhabilitation / Résidentialisation : 2021-2023 ;
- Aménagement Grand Mail / place des Cosmonautes : 2023-2025.

LE SECTEUR EST

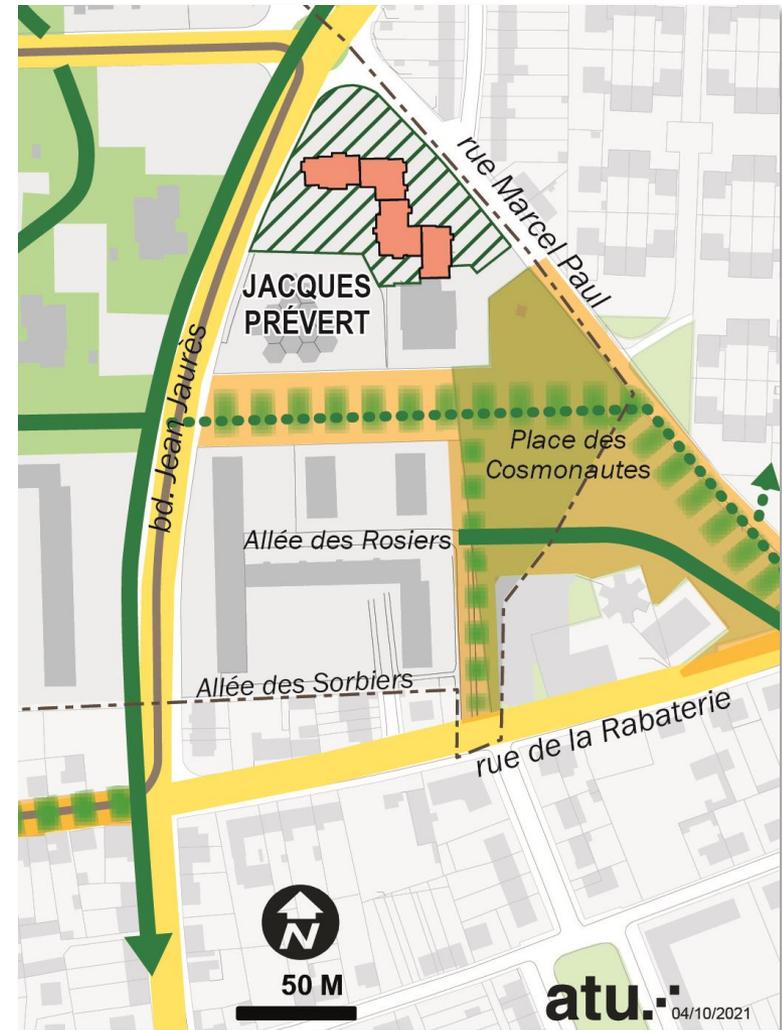


LE SECTEUR EST

Les évolutions et points à approfondir :

- Maintien des usages actuels, sans nouvelle construction ;
- Besoins d'extension de l'école J. Prévert.

<p>----- Quartier prioritaire</p> <p>Vocation des bâtiments existants</p> <p> Habitat</p> <p> Bâtiment à réhabiliter</p> <p> Bâtiment à démolir</p> <p>Vocation des espaces de projet</p> <p> Equipement</p> <p> Commerce</p> <p> Habitat</p> <p> Résidentialisation</p>		<p>Accessibilité</p> <p> Axe structurant existant</p> <p> Ligne de bus</p> <p> Voie à créer</p> <p> Cheminement doux existant</p> <p> Cheminement doux à requalifier ou à créer</p> <p>Espace public et trame verte</p> <p> Espace public à mettre en valeur ou à sécuriser</p> <p> Trame verte existante</p> <p> Trame verte à renforcer ou à créer</p>
---	--	--



LE SECTEUR EST

Résidentialisation de la résidence J. Prévert

Objectifs :

- Mieux intégrer le parc de stationnement (suppression du rond-point et plantation d'arbres) ;
- Améliorer les espaces et les circulations piétonnes (matériaux plus qualitatifs) ;
- Renforcer l'identité végétale de la résidence.

État actuel



État projeté



Source : Touraine Logement



Source : Tours Métropole Val de Loire, Orthophotoplan, juillet 2019

3.3 LE SECTEUR NORD

Objectifs :

- Revaloriser l'entrée nord de la ville ;
- Améliorer l'accès à l'espace naturel de la Loire ;
- Accroître la place de la nature dans le quartier ;
- Requalifier le parc locatif social.

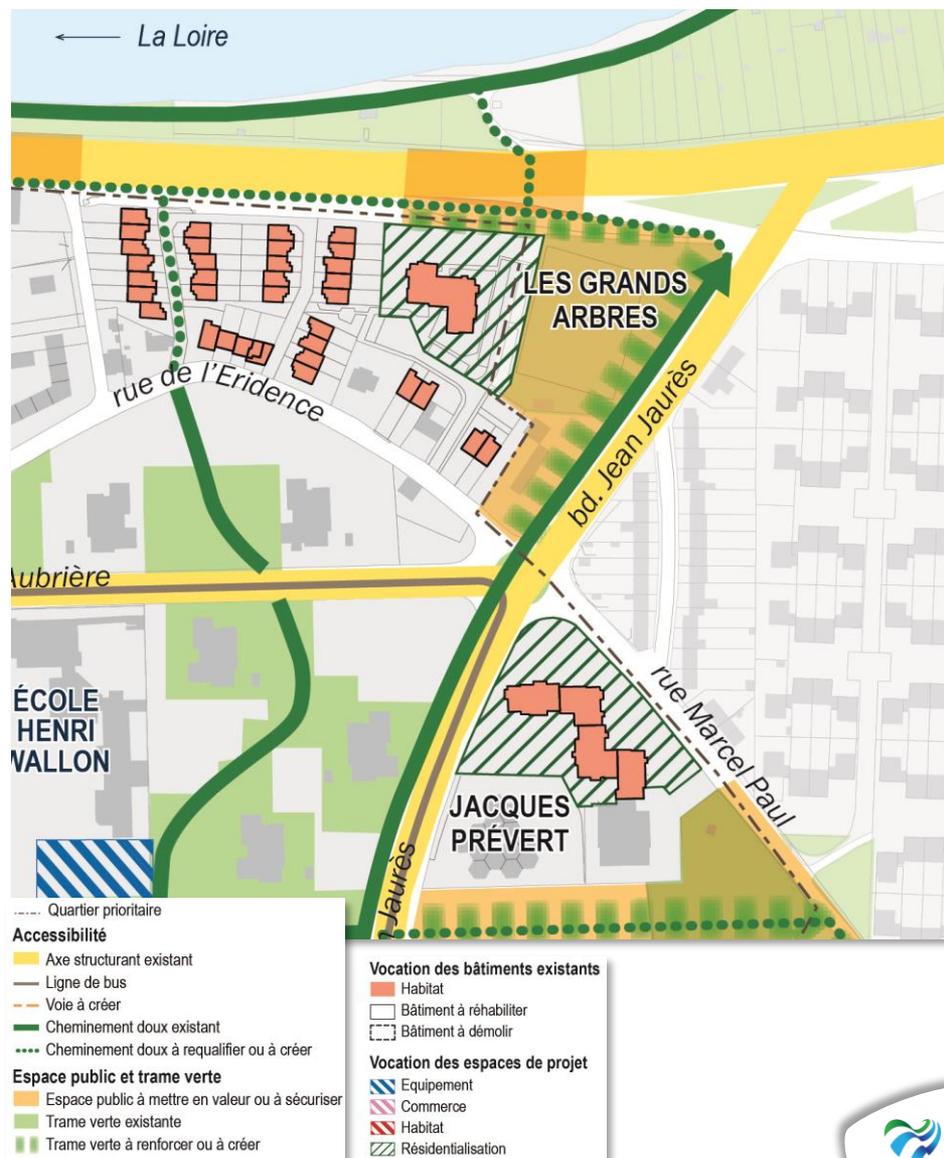
Programme :

- Reconversion du terrain de football en espace public végétalisé ;
- Résidentialisation des abords de la résidence des Grands Arbres (Val Touraine Habitat), dans le prolongement des réhabilitations réalisées.

Calendrier des travaux :

- Résidentialisation : 2023-2024 ;
- Aménagement espace public : 2023-2024.

LE SECTEUR NORD



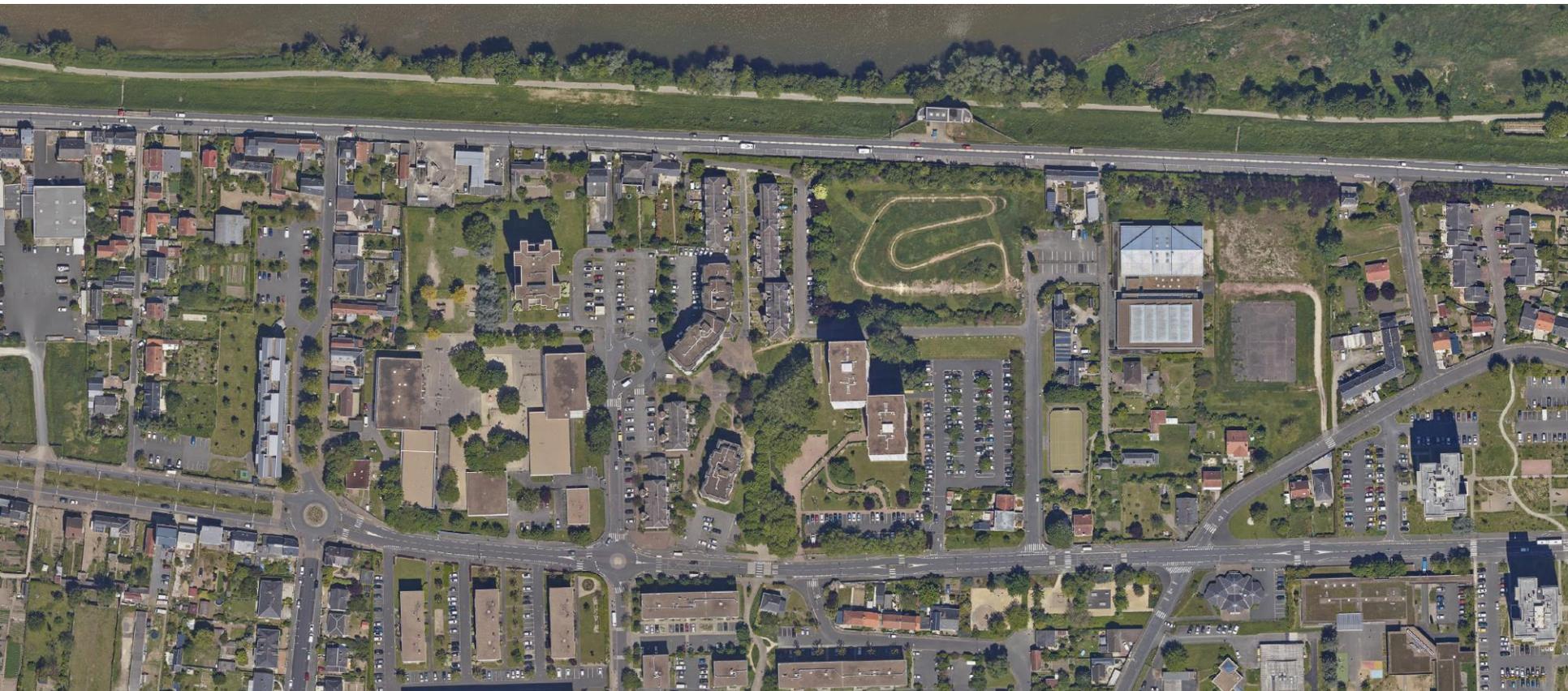
LE SECTEUR NORD

Points à approfondir :

- Définir le projet d'aménagement du terrain de foot en cohérence avec le projet de résidentialisation des Grands Arbres ;
- Limiter les apports de terre extérieurs au site (proscrits par le PPRI) ;
- Sécuriser les traversées de la RD751 vers Loire à vélos en lien avec la requalification de la rue Marcel Cachin (hors NPNRU).

<p>----- Quartier prioritaire</p> <p>Vocation des bâtiments existants</p> <p> Habitat</p> <p> Bâtiment à réhabiliter</p> <p> Bâtiment à démolir</p> <p>Vocation des espaces de projet</p> <p> Equipement</p> <p> Commerce</p> <p> Habitat</p> <p> Résidentialisation</p>		<p>Accessibilité</p> <p> Axe structurant existant</p> <p> Ligne de bus</p> <p> Voie à créer</p> <p> Cheminement doux existant</p> <p> Cheminement doux à requalifier ou à créer</p> <p>Espace public et trame verte</p> <p> Espace public à mettre en valeur ou à sécuriser</p> <p> Trame verte existante</p> <p> Trame verte à renforcer ou à créer</p>
--	--	--





Source : Tours Métropole Val de Loire, Orthophotoplan, juillet 2019

3.4 LE SECTEUR OUEST

Objectifs :

- Relier le quartier à la Loire ;
- Prolonger le chemin vert ;
- Améliorer l'accès à l'école P-L Courier ;
- Optimiser le stationnement existant ;
- Valoriser le parc de logements (Touraine Logement).

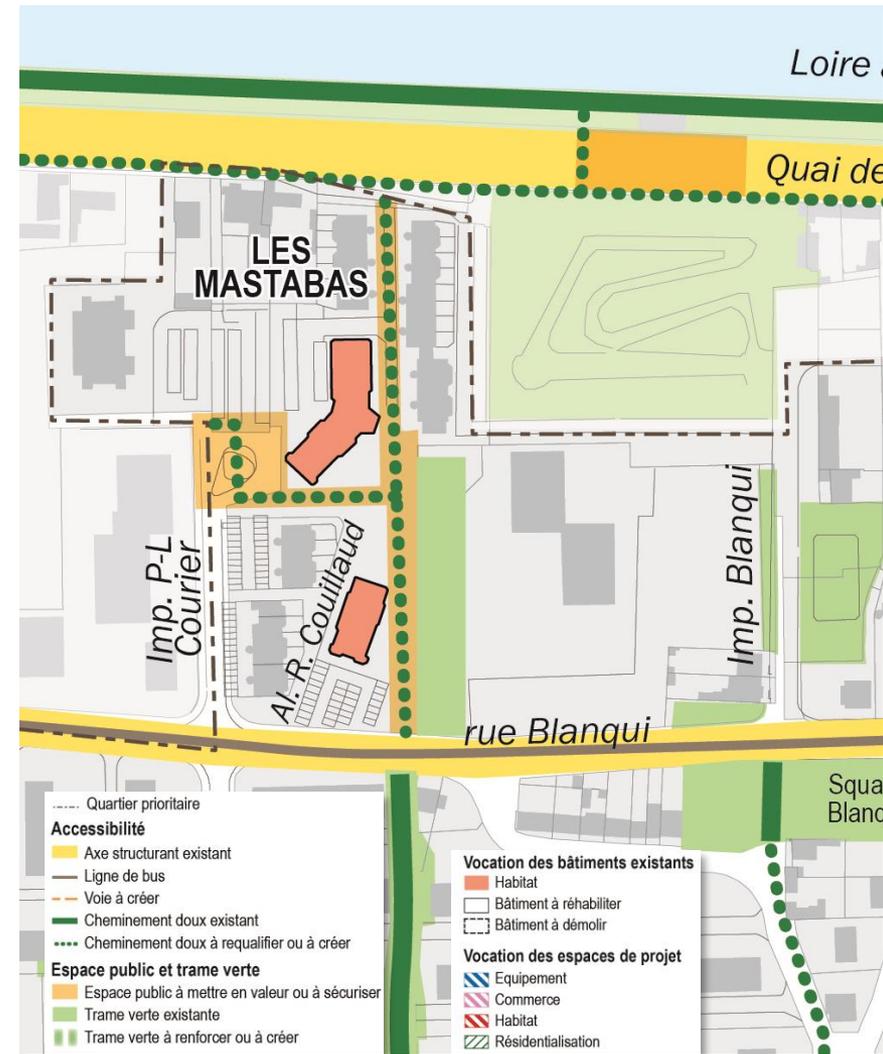
Programme :

- Requalification de l'impasse PL Courier ;
- Aménagement d'un cheminement piétons-vélos entre la rue Blanqui et le pied de la levée ;
- Réhabilitation du parc locatif social les Mastabas 2 (83 logements).

Calendrier des travaux :

- Réhabilitation Mastabas : 2023-2024
- Impasse Blanqui / PL Courier : 2024-2025

LE SECTEUR OUEST

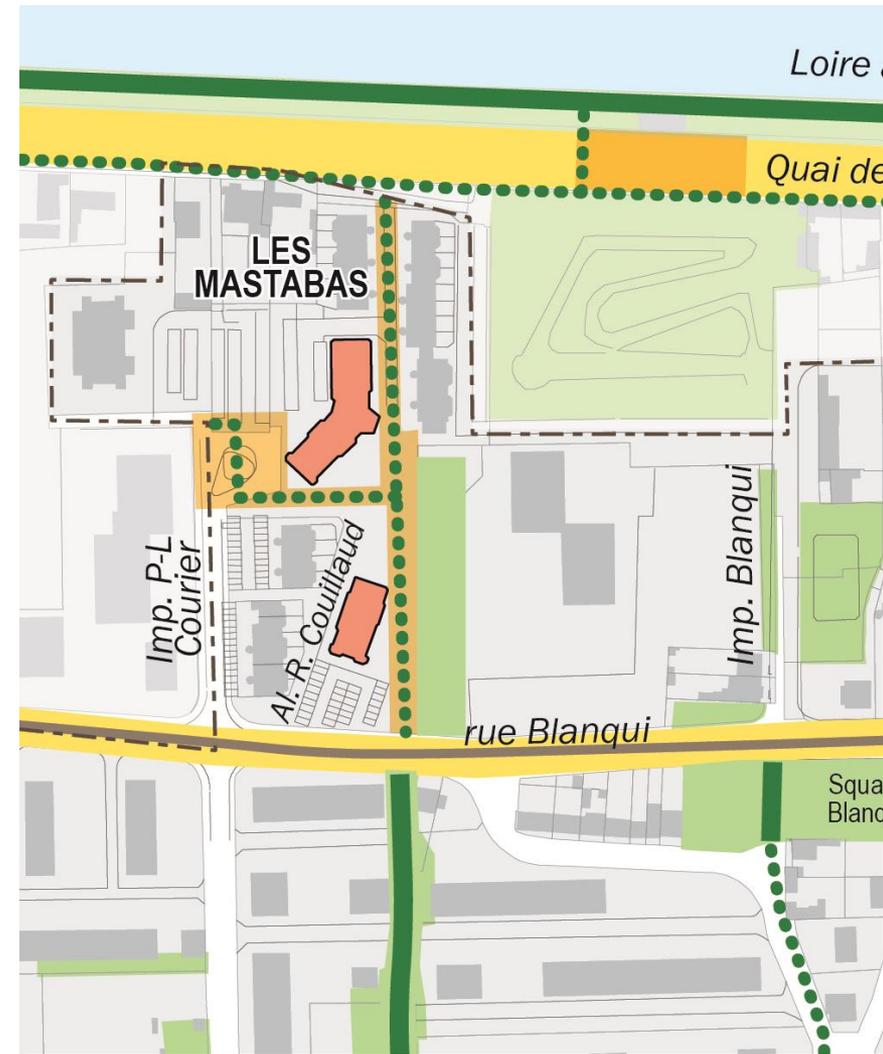


LE SECTEUR OUEST

Evolutions et points à approfondir :

- Report du projet de requalification du terrain de bicross ;
- Sécurisation de l'accès à la levée et à Loire à vélos ;
- Requalification des pieds d'immeuble limitrophes du chemin vert prolongé (Touraine Logement et copropriété).

----- Quartier prioritaire	
Accessibilité	
Axe structurant existant	
Ligne de bus	
Voie à créer	
Cheminement doux existant	
Cheminement doux à requalifier ou à créer	
Espace public et trame verte	
Espace public à mettre en valeur ou à sécuriser	Vocation des bâtiments existants
Trame verte existante	Habitat
Trame verte à renforcer ou à créer	Bâtiment à réhabiliter
	Bâtiment à démolir
	Vocation des espaces de projet
	Equipement
	Commerce
	Habitat
	Résidentialisation



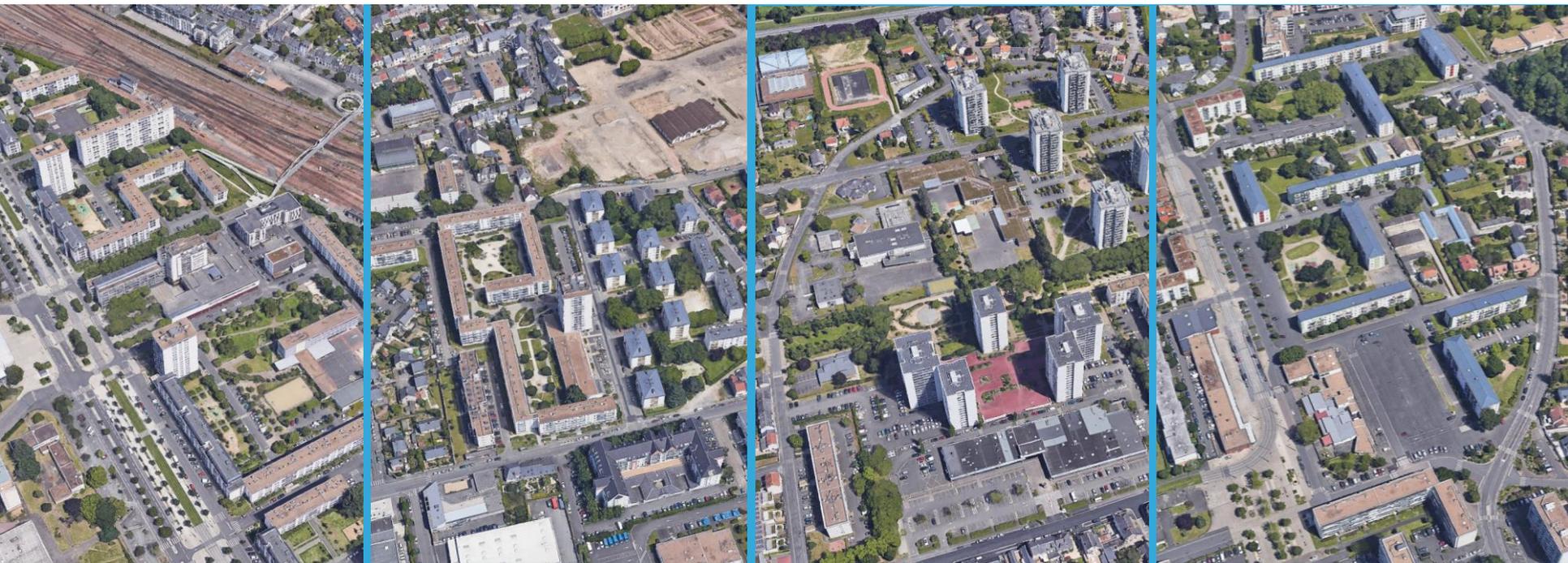
MAQUETTE FINANCIÈRE : LA RABATERIE

Nature d'opérations	Montant HT	ANRU	TMVL	Ville	TL	VTH	Région	Autre
Études et conduite de projet	0,04 M€	0,02 M€		0,02 M€				
Aménagements	10,07 M€	2,12 M€	4,55 M€	1,04 M€			1,80 M€	0,56 M€
Requalification LLS	7,30 M€	1,08 M€			4,64 M€	0,98 M€	0,30 M€	0,30 M€
Résidentialisations	0,56 M€	0,23 M€			0,23 M€	0,10 M€		
Équipements	2,54 M€	0,60 M€	0,57 M€	0,67 M€			0,70 M€	
TOTAL	20,51 M€	4,05 M€	5,12 M€	1,73 M€	4,87 M€	1,08 M€	2,80 M€	0,86 M€
VARIATION CONVENTION	- 1,38	+ 0,53	- 1,00	- 0,92	=	=	=	+ 0,01

- Réduction importante de la contribution de la Ville (-1,1 M€) tout en ajoutant le projet d'un nouveau centre social ;
- Les demandes de crédits supplémentaires à l'ANRU portent sur :
 - une hausse de la contribution pour l'aménagement du centre commercial : + 216 K€
 - la création du centre social, intégré aux opérations du secteur du centre commercial : + 393 K€

INFORMATION / CONCERTATION AVEC LES HABITANTS

- Mise en ligne des dernières informations et études sur le **site internet de la maison des projets** de Tours Métropole Val de Loire
- **Volet concertation intégré dans les études de conception** (maîtrise d'œuvre) des projets d'aménagement par secteur
- Dispositif de **concertation locative** pour les projets portant sur les résidences de logements locatifs sociaux
- **Association des habitants et acteurs** du quartier dans le cadre de la **gestion urbaine et sociale de proximité** (GUSP) pour accompagner la transformation du quartier (prise en compte des usages, information en amont des travaux, gestion des chantiers, ...)



ENJEUX TRANSVERSAUX : DES PROJETS DE RENOUVELLEMENT URBAIN INTEGRES AUX POLITIQUES LOCALES

CLAUSE D'INSERTION

Un objectif global de **100 000 heures d'insertion** a été estimé dans le cadre des opérations de la convention NPNRU, **dont 10 000 heures pour le projet de la Rabaterie.**

L'ensemble des maitres d'ouvrage bénéficient de l'appui d'un **facilitateur de la clause d'insertion (CREPI Touraine)**, missionné par la Métropole, chargé de faire le lien entre les entreprises, les bénéficiaires, les maitres d'ouvrage et TMVL.

Premiers résultats :

A ce jour, plus de 5 000 heures d'insertion ont été réalisées à l'échelle de la convention NPNRU, dont **une opération à la Rabaterie :**

Réhabilitation du programme Les Grands Arbres (VTH) : 683 heures d'insertion

MÉMOIRE DES QUARTIERS

Tours Métropole soutient le développement d'actions sur la valorisation de l'histoire et la mémoire des 4 quartiers NPNRU.

Deux actions déjà réalisées en 2019 et 2020

Sanitas : exposition virtuelle

recueil de paroles d'habitants dans l'espace public

Rabière : mise en valeur de récits d'habitants historiques et d'écoliers

Des enregistrements (vidéo & radio) ont été réalisées avec un groupe d'ados de la Rabière et du Sanitas.

Deux actions programmées en 2021-2022

Maryse Bastié :

Portraits photos d'habitants et exposition dans le quartier des Casernes
Parcours insolites du quartier

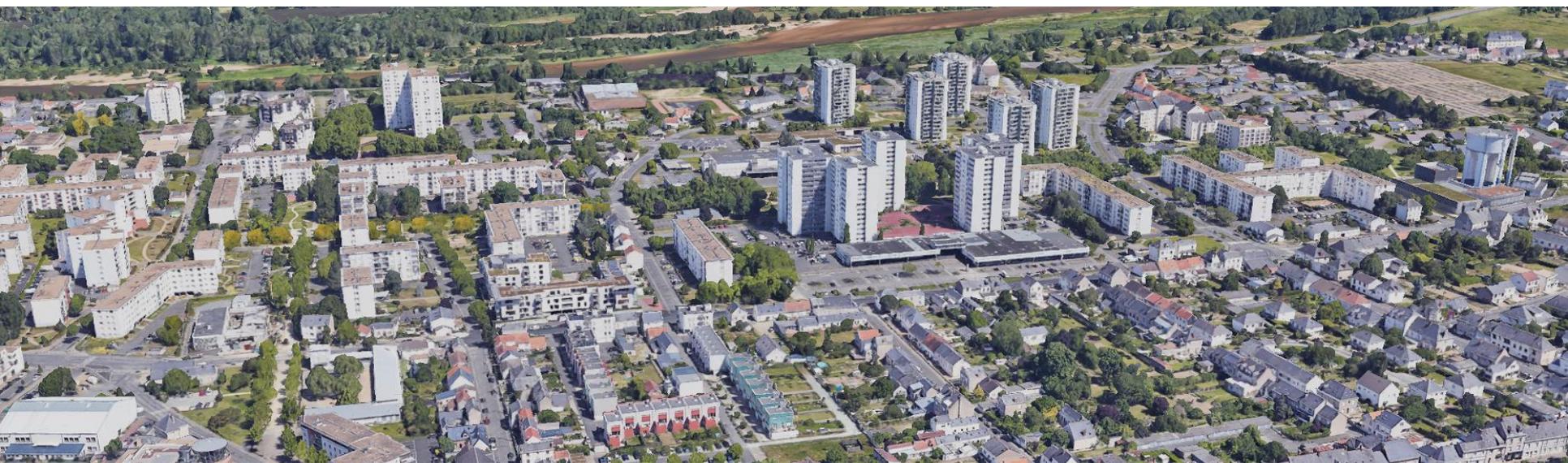
Rabaterie :

Immersion d'un binôme d'artistes de la Morinerie (photographe et plasticienne) dans le quartier de la Rabaterie afin de travailler sur un espace de production collective avec les habitants.

Merci de votre attention



PRÉFÈTE
D'INDRE-ET-LOIRE



ActionLogement 

Foncière Logement 
Groupe ActionLogement

