

LES GRANDS PROJETS DE RENOUVELLEMENT URBAIN

LE QUARTIER
DE LA RABATERIE
SE TRANSFORME

MERCREDI 06 DÉCEMBRE 2023
A 18H
A L'ÉCOLE ÉLÉMENTAIRE WALLON

AU PROGRAMME

1

Vous informer
de l'ensemble des projets de rénovation
marqueurs de transformation
du quartier La Rabaterie

Les intervenants : Ville,
TMVL, Val Touraine
Habitat, Touraine
Logement, ATU

2

RECUEILLIR
VOS QUESTIONS ET VOS IDEES
pendant le pot de convivialité !



LA VILLE MOBILISÉE AUX COTÉS DE PARTENAIRES CLÉS



L'ANRU, pilote et finance les projets de renouvellement urbain à l'échelle nationale (450 QPV)

**DES ENJEUX MAJEURS
POUR LA VIE DU QUARTIER,
SON APAISEMENT ET SON DYNAMISME**



**DES ENJEUX MAJEURS
POUR LA VIE DU QUARTIER,
SON APAISEMENT ET SON DYNAMISME**



LUTTE CONTRE LES
ILOTS DE CHALEUR

NOUVEAUX ESPACES
DE VIE PARTAGÉS

DES MOBILITES DOUCES
& LIEN A LA LOIRE

**NATURE
EN VILLE
FACTEUR
CENTRAL**

REDYNAMISATION
DES COMMERCES

ECOLE VERTE EN DEHORS
PARTICIPATION CITOYENNE

RENOVATION ENERGÉTIQUE
DES LOGEMENTS

**DES ENJEUX MAJEURS
POUR LA VIE DU QUARTIER,
SON APAISEMENT ET SON DYNAMISME**



DE NOUVEAUX PARCS
ECO-LUDIQUES

DE NOUVEAUX
SERVICES PUBLICS

**SERVICES
AUX
HABITANTS**
2^{ème} FACTEUR
CENTRAL

EMBELLISSEMENT
DU QUARTIER ET DU
PARC LOCATIF

DE NOUVEAUX
COMMERCES

OUVERTURE DU QUARTIER
ET INTERCONNEXION

LES GRANDS PROJETS DE RÉNOVATION URBAINE



**Résidentialisation & rénovation
du parc de logements par VTH et
Touraine Logement : Les Grands
Arbres, Mastabas, Jacques Prévert**

**Un parc éco-ludique
à la Chassepinière
& Lien à la Loire**

**Le Grand Mail et place des
Cosmonautes en nouveaux
espaces de vie**

Aménagement du Mail

**Extension de l'école Wallon
& Renaturation des cours d'école**

**Un poumon vert & + de services
au cœur de la restructuration
du centre commercial**

**Requalifier la rue de la Rabaterie, Maillage vélos-piétons sur l'ensemble des projets,
Lien à la Gare & Projet BHNS**

DE LA FABRIQUE PROSPECTIVE

Agence Nationale de la Cohésion des Territoires

**Projection collective
pour faire de la nature, un levier**
en matière de transition écologique, de
lien social et de cohésion territoriale
au quartier La Rabaterie

Floraison d'idées !

- ✓ Végétaliser les cours d'école
- ✓ Développer l'école du dehors
- ✓ Lien à la Loire (projet Chassepinière)
- ✓ Faire de la Rabaterie une étape centrale de la Fête du vélo



Achèvement de l'extension de l'école Henri Wallon



Poursuite de la Requalification paysagère Grand Mail



Lancement de la renaturation des cours d'école

Le développement d'actions annexes
sur la ville hors spectre ANRU

LES GRANDS PROJETS DE RÉNOVATION URBAINE

LE QUARTIER
DE LA RABATERIE
SE TRANSFORME

PRESENTATION

**Place des Cosmonautes
Secteur Chassepinière
Les Grands Arbres, Jacques Prévert, Mastabas
Centre Commercial la Rabaterie**

LES GRANDS PROJETS DE RÉNOVATION URBAINE

1

PLACE DES COSMONAUTES & SECTEUR CHASSEPINIERE

INTERVENANT :

TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE

Geoffrey MONSELLIER

Chargé de projets Renouvellement Urbain

Place des Cosmonautes

Projet : Située à l'est du quartier de la Rabaterie, la Place des Cosmonautes est un espace public situé entre le boulevard Jean Jaurès et la rue Marcel Paul. Ce secteur est à proximité directe de l'école maternelle Prévert, d'une résidence seniors et de programmes de logements de Val Touraine Habitat et Touraine Logement.

Les principaux objectifs du projet de réaménagement :

- En faire une **place-jardin** que les habitants pourront davantage s'approprier
- Développer des **usages multiples** répondant aux besoins (enfants, seniors, pétanque, piste cyclable...)
- Pouvoir en faire un **lieu d'enseignement** pour les écoles
- Renouveler les essences végétales à l'appui d'un diagnostic sanitaire des arbres et favoriser le développement de la **biodiversité**
- Anticiper un mode de **gestion économe et durable**



Place des Cosmonautes

Conduite du projet : Le réaménagement de la place des Cosmonautes est conduit par **Tours Métropole**, qui a sélectionné un **maître d'œuvre** pour définir le projet à réaliser, autour de plusieurs compétences : paysagiste, concertation, études réseaux/éclairage, diagnostic phytosanitaire.

Concertation : Plusieurs étapes de concertation ont été menées depuis le démarrage de la mission de maîtrise d'œuvre, avec l'appui du prestataire SIAM Conseils.

- Installation de panneaux d'information en juillet 2023 (présentation du projet), puis en octobre 2023 (proposition de scénarios d'aménagement)
- Rencontres avec les principaux acteurs du projet (école, RPA, bailleurs sociaux, Conseil Citoyen...)
- Atelier sur site et réunion d'information (octobre)
- Sondages en ligne



Place des Cosmonautes

Scénarios d'aménagement : A la suite du diagnostic du site qui a été réalisé, le maître d'œuvre a travaillé sur 2 hypothèses de scénarios ouverts à la concertation au mois d'octobre pour partager les avantages et inconvénients de chacun.

Au final, aucune des 2 options ne se détache clairement, ce qui oriente vers un scénario mixte reprenant plusieurs idées fortes de chacun :

- Création d'un **théâtre de verdure**
- Des **espaces répartis** pour répondre aux différents usages
- Utiliser le relief du terrain pour s'en **servir d'espaces de jeux**
- Une **diversité d'espaces boisés, prairies et clairières** permettant le développement de la biodiversité
- L'intégration du projet dans le **réseau cyclable** de la commune



Calendrier :

- Décembre 2023 → Mai 2024 : poursuite et fin des études de maîtrise d'œuvre
- Automne 2024 : démarrage des travaux



Chassepinière

Projet : Le secteur Chassepinière est une des entrées de ville située au nord du quartier, au croisement avec l'avenue Cachin et le quai de Loire. L'objectif principal est de valoriser et végétaliser cet espace, composé d'un terrain de football et du garage situé face au boulevard Jean Jaurès.

Les principaux objectifs du projet de réaménagement :

- En faire une **entrée de ville plus accueillante**, visible depuis le boulevard Jean Jaurès et le quai de Loire et davantage investie par les habitants
- Diversifier la **place de la nature** et des essences végétales
- Développer de nouveaux usages qui encouragent les riverains et habitants de la ville à venir
- Préparer un **accès piétons / vélos** vers le quai de Loire, pour préfigurer une traversée sécurisée vers la Loire



Chassepinière

Conduite du projet : Le réaménagement du secteur Chassepinière est porté par **Tours Métropole**.

Les grands éléments du programme sont en train d'être définis afin de lancer une mission de maîtrise d'œuvre à partir de mars-avril 2024. Ces études préparatoires seront notamment orientées vers le **développement du caractère végétal** de cet espace public.

Principaux axes du programme :

- **Transformer le terrain de foot**, qui n'a pas vocation à accueillir des compétitions officielles
- Une **dominante autour du végétal** (création d'une micro-forêt ?) : faire de ce lieu un espace de jeu et de détente
- Assurer une continuité paysagère **jusqu'à la rue de l'Éridence**, à l'issue de la démolition et de la dépollution du garage
- Favoriser les **connexions piétonnes et cyclables**, en lien avec la Loire à Vélo et le schéma cyclable

Calendrier :

- 2024-2025 : études de maîtrise d'œuvre
- 2025-2026 : Travaux

2

LES GRANDS ARBRES

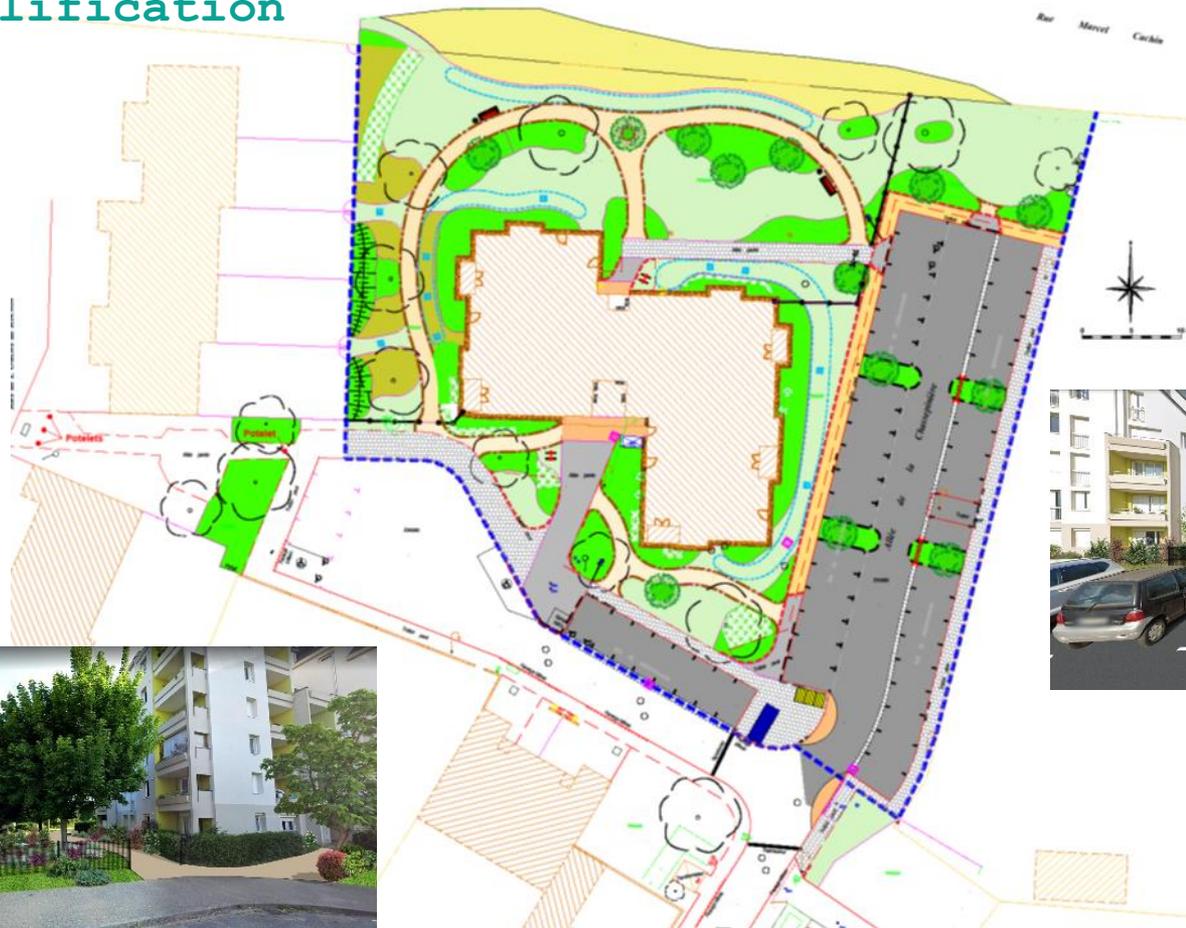
INTERVENANTS :

VAL TOURAINE HABITAT

Jean-Luc Triollet / Ingrid Thomas
Directeur Général / Responsable d'agence

Les Grands Arbres – VAL TOURAINE HABITAT

PLAN-MASSE : Résidentialisation et Aménagements de Requalification



TRAVAUX D'AMENAGEMENT

Avril à Juin 2024

PLANTATIONS

Novembre et Décembre 2024

LES GRANDS PROJETS DE RÉNOVATION URBAINE

3

**JACQUES PREVERT
MASTABAS**

INTERVENANTS :

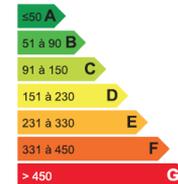
TOURAINÉ LOGEMENT

Nathalie Bertin
Directrice Générale

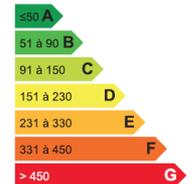


PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

AVANT TRAVAUX



APRÈS TRAVAUX



Mastabas – TOURAINE LOGEMENT



Calendrier :

Démarrage prévisionnel des travaux : fin 2024

3

CENTRE COMMERCIAL DE LA RABATERIE

INTERVENANT :

**AGENCE D'URBANISME
DE L'AGGLOMÉRATION DE TOURS**

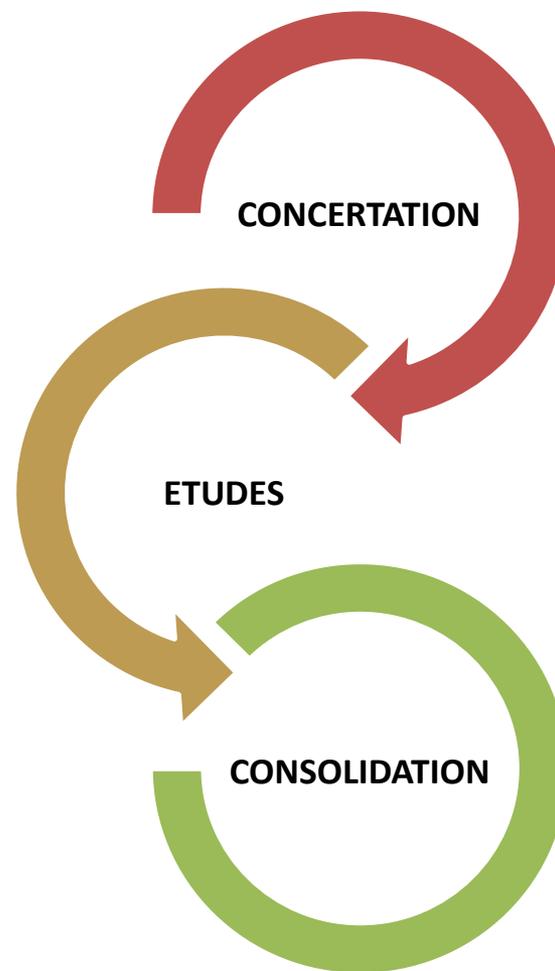
Jean-Charles Désiré
Chargé d'étude

Centre commercial de la Rabaterie

CONCERTATION 2021 – 2023

Temps de rencontre avec les habitants et acteurs du quartier (prise en compte des usages, des attentes, des besoins...)

Recueil de la mémoire des habitants avec deux artistes des Ateliers de la Morinerie >> **une exposition collective sur les rideaux métalliques des commerces** du quartier de la Rabaterie



Centre commercial de la Rabaterie

LA NECESSITE D'ETUDES COMPLEMENTAIRES

Scénario maintien de la Pharmacie : diagnostic plomb, amiante et diagnostic de structure pour vérifier la faisabilité plan de phasage des démolitions dans l'objectif de maintenir la pharmacie ouverte.

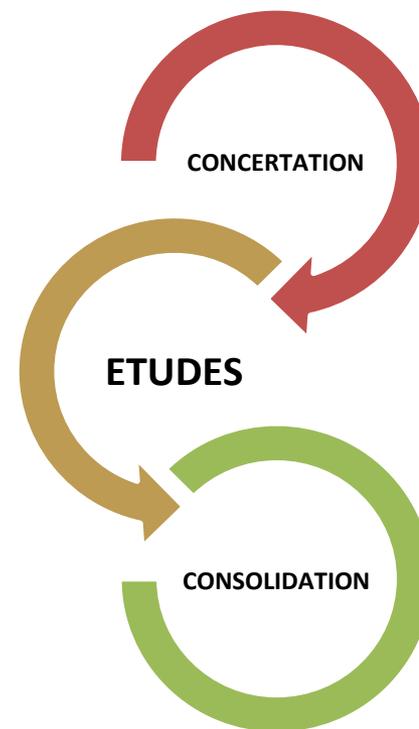
Affinement du programme sous le prisme de l'apaisement (étude Praxeo et Tokonoma) :

Apaisement d'usage (sécurité, liaison, vivre ensemble)

Apaisement perception visuelle (cadre de vie & architecture)

Apaisement du confort des usagers (création d'îlots fraîcheur)

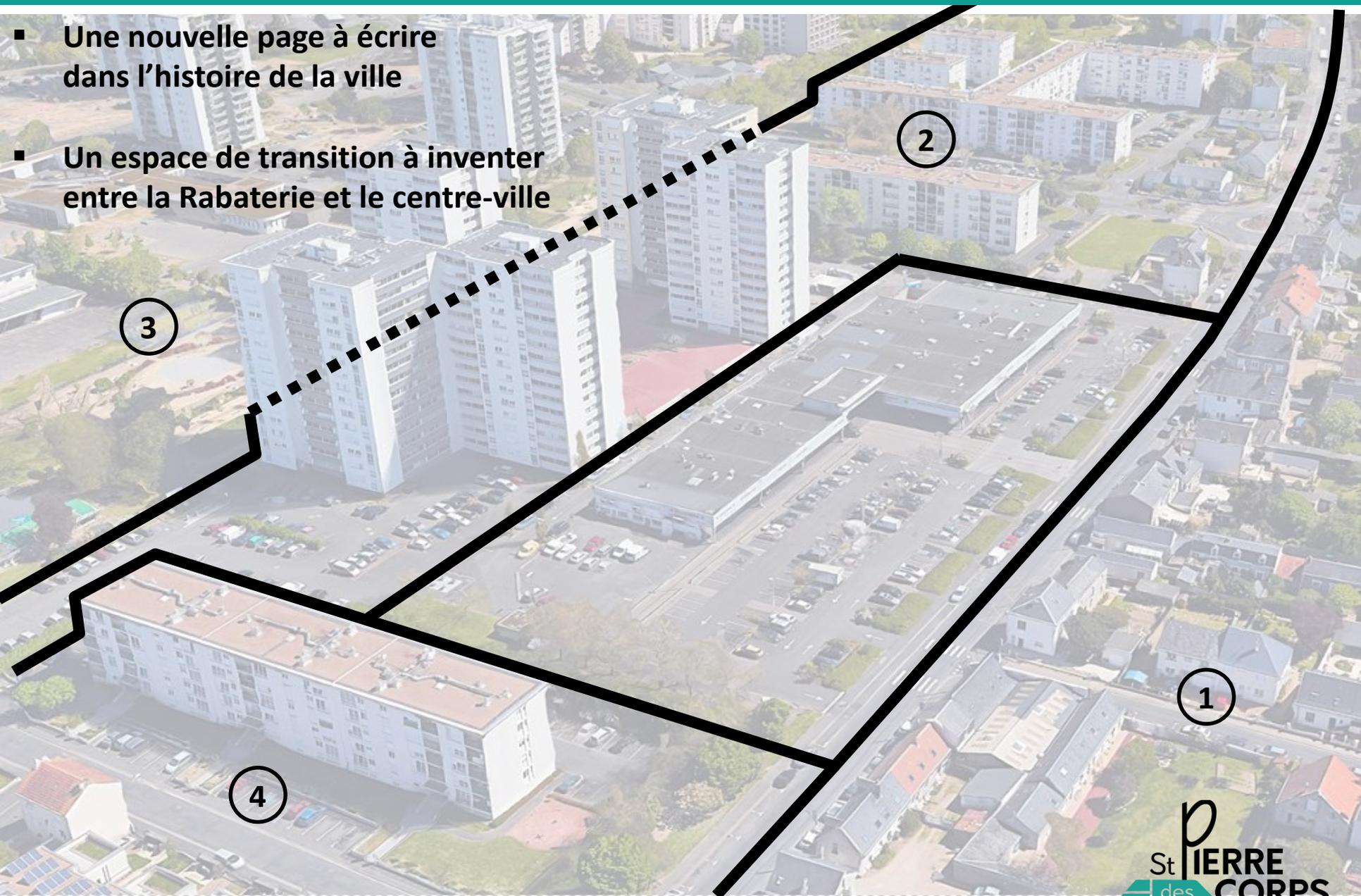
Réduction de la programmation pour favoriser la place du végétal et des commerces : réduction des logements, suppression locaux bureaux, artisanat, Tiers lieux.



1 LE CONTEXTE URBAIN

Restructuration de l'îlot du centre commercial de la Rabaterie

- Une nouvelle page à écrire dans l'histoire de la ville
- Un espace de transition à inventer entre la Rabaterie et le centre-ville



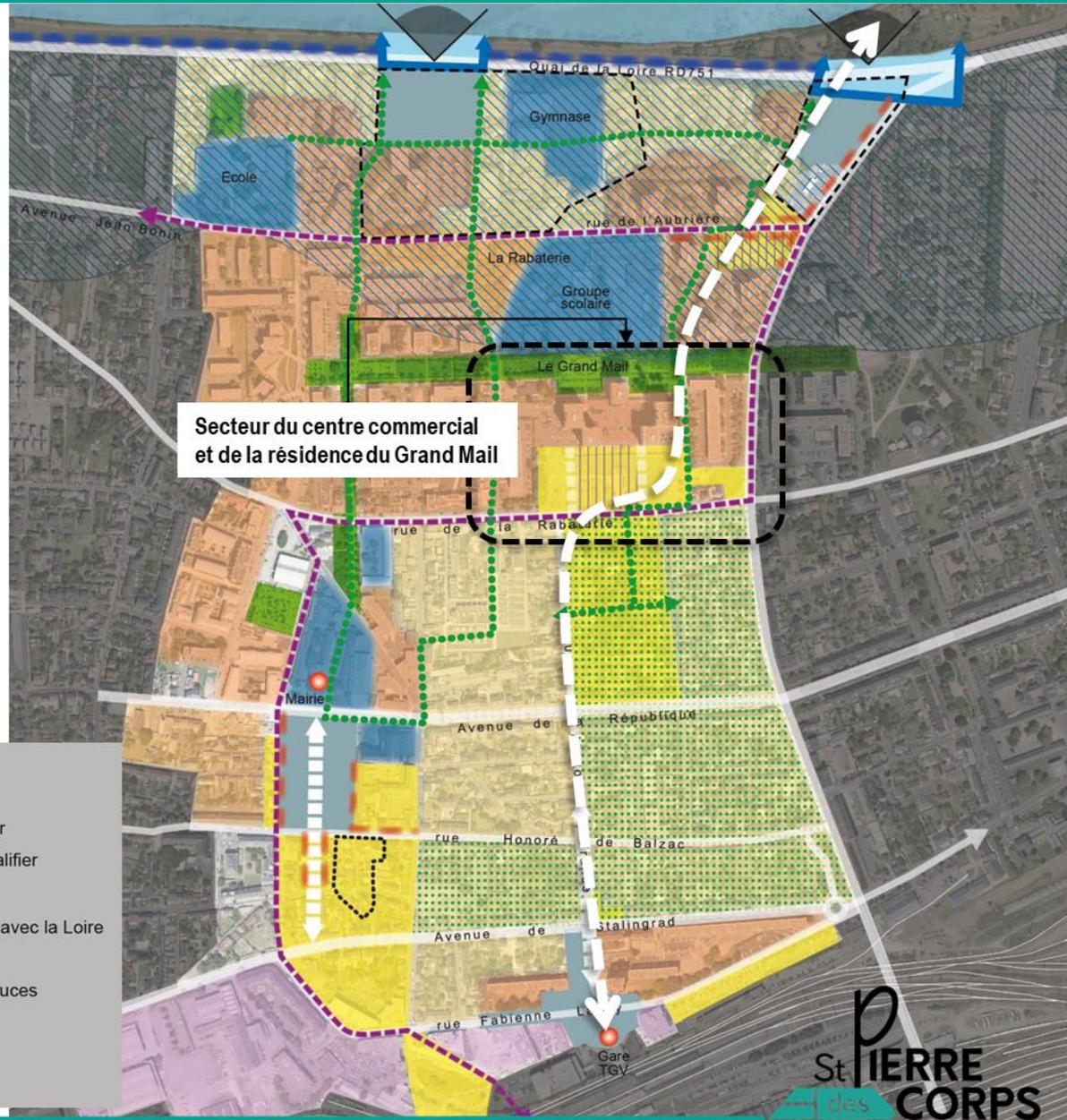
2 LES CONTRAINTES ET ENJEUX DU SITE

Restructuration de l'îlot du centre commercial de la Rabaterie

PLU de Saint-Pierre-des-Corps
OAP du centre ville ▶

L'îlot du centre commercial de la Rabaterie :

un pôle de centralité et un espace de jonction des liaisons nord-sud à l'est du centre-ville



Affectations dominantes

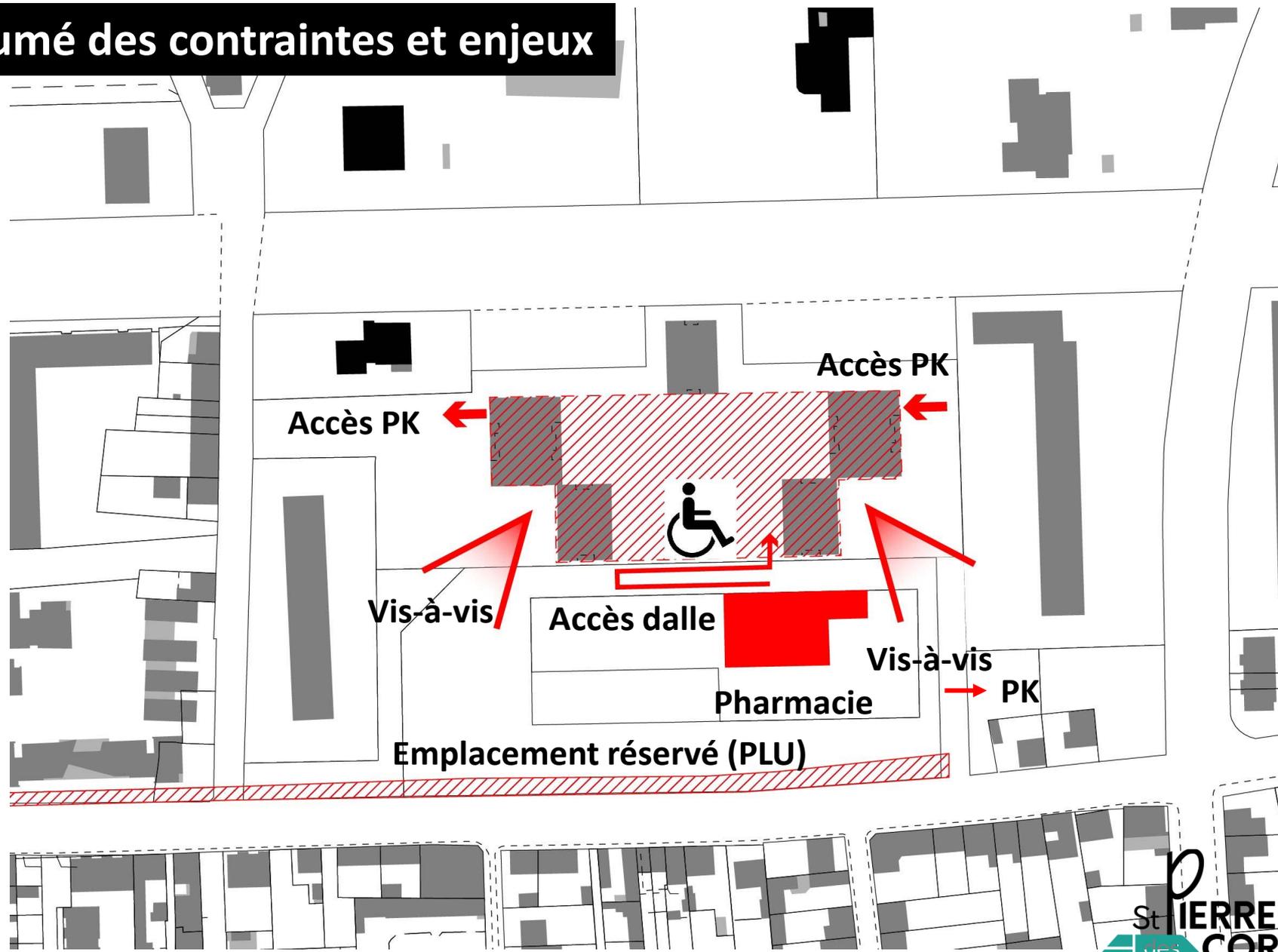
Habitat individuel	Secteur d'activités tertiaires
Habitat mixte Collectif / individuel	Equipements et services publics
Habitat collectif	Espaces verts

Principes d'aménagement

Espace public à valoriser	Perméabilité des îlots à instaurer
Interface avec la Loire à gérer	Façade urbaine à conforter
Îlot à restructurer	Façade de la Loire à requalifier
Valorisation des caractéristiques urbaines et végétales des îlots	Perméabilité fonctionnelle
Zone de dissipation de l'énergie	Perméabilité fonctionnelle avec la Loire
Espace préférentiel de tertre	TCSP
Mixité fonctionnelle à promouvoir	Principe de circulations douces
Axe structurant à organiser	Forme bâtie à maintenir
	Perspective à valoriser (composition, vue)

Restructuration de l'îlot du centre commercial de la Rabaterie

Résumé des contraintes et enjeux



Restructuration de l'îlot du centre commercial de la Rabaterie

Rappel des règles du PLU



Zone UAa (cœur de ville)

Emplacement réservé :

ER 16 : élargissement de la rue de la Rabaterie (~ 5 m)

Patrimoine bâti (L151-19, CU) :

B 29 : maison de ville (R+C)

B 30 : maison de ville (R+1+C)

Implantation / voies : alignement ou 5 m.

Implantation / limites : en limite ou H/2 (mini 2 m).

Distance entre 2 bâtiments (même terrain) : 4 m mini.

Hauteur maximale : R+3+C (12,5 m)

Stationnement auto : T1-2 : 1,2 pl. ; T3 : 1,5 pl. ; T4 : 2,5 pl.

Stationnement vélo : cf. arrêté 12 juin 2022

Espaces libres : 10% de l'unité foncière

3 TRADUCTION SPATIALE DU PROGRAMME ACTUALISÉ

1. Programme NPNRU
2. Accès / desserte / modes doux / espace publics
3. Trame verte & eau / mail / cœurs d'îlots / plantations sur rue...
4. Implantation et volumes bâtis

Restructuration de l'îlot du centre commercial de la Rabaterie

SCHÉMA DE SYNTHÈSE DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN (Convention NPNRU)



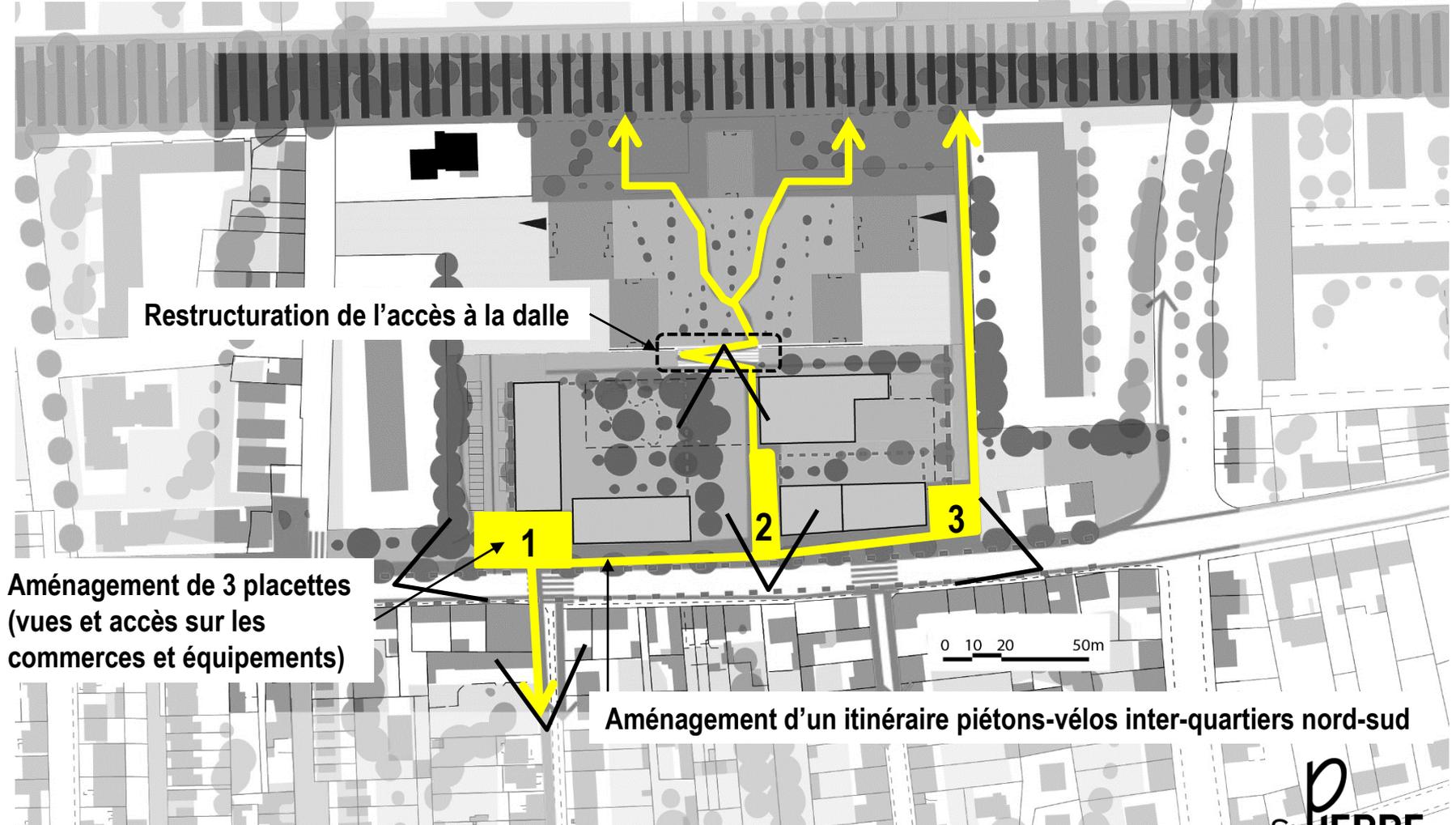
RAPPEL DU PROGRAMME DE RESTRUCTURATION DU CENTRE COMMERCIAL :

- démolition du centre commercial (sauf pharmacie)
- construction de 2 équipements (centre social et salle de danse)
- construction d'un programme immobilier intégrant des locaux d'activité en rez-de-chaussée (commerces et services)
- requalification des espaces non bâtis en « îlot de fraîcheur »
- hiérarchisation des axes de circulation, amélioration des accès et requalification de la partie publique de la dalle



Restructuration de l'îlot du centre commercial de la Rabaterie

- Accroche sur la rue de la Rabaterie et le centre-ville
- Hiérarchisation des circulations douces
- Mise en perspective et accessibilité de la dalle publique



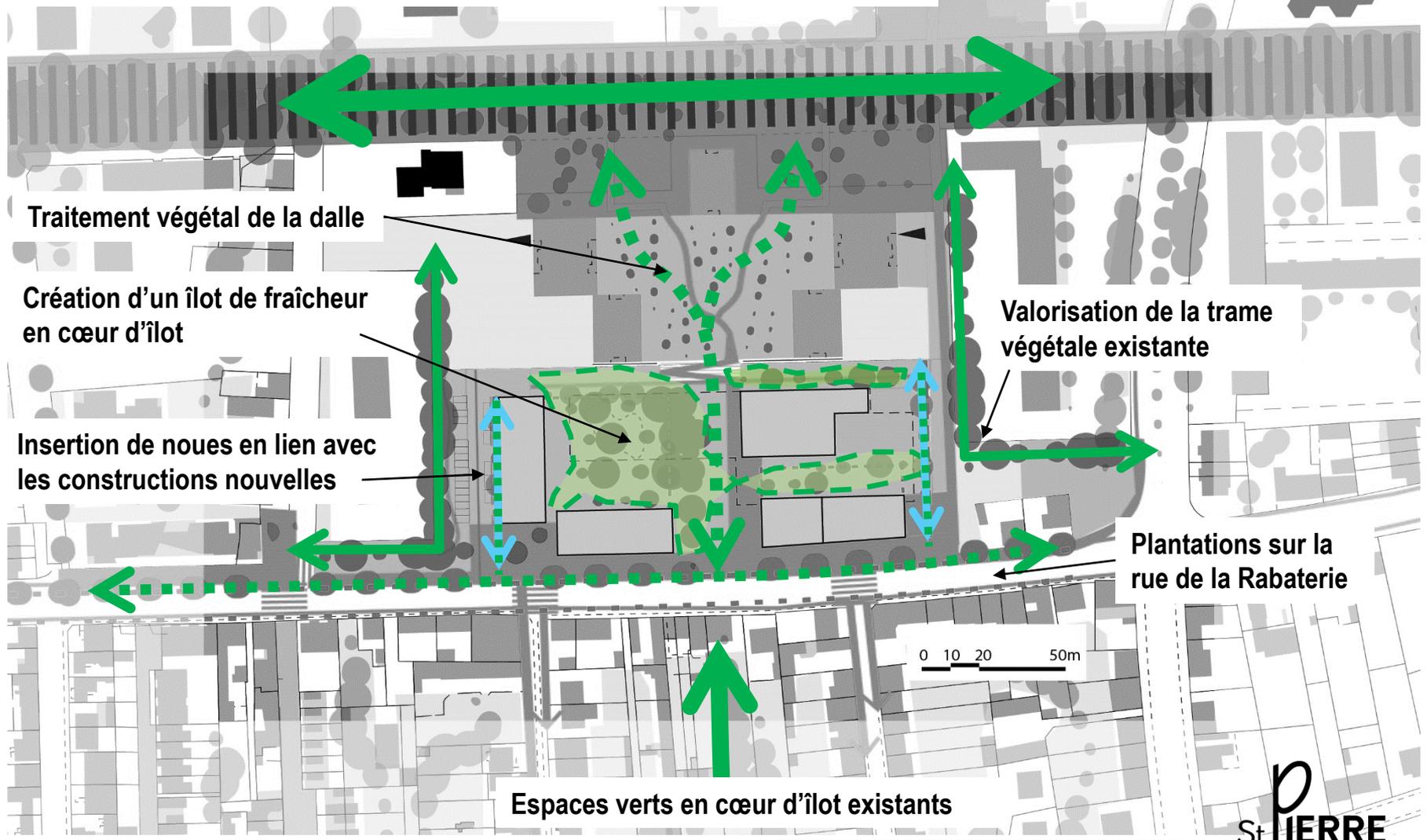
Restructuration de l'accès à la dalle

Aménagement de 3 placettes
(vues et accès sur les
commerces et équipements)

Aménagement d'un itinéraire piétons-vélos inter-quartiers nord-sud

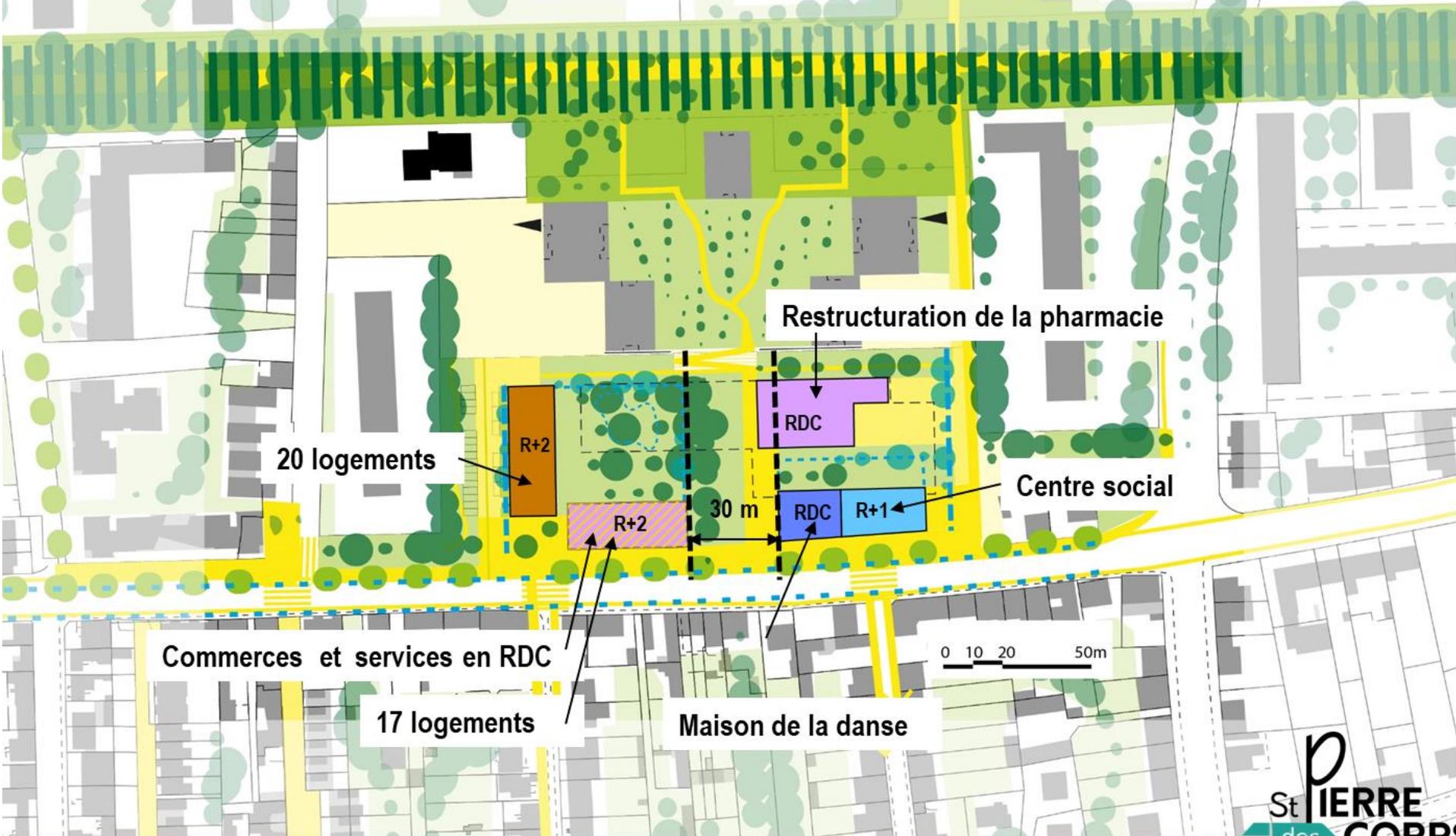
Restructuration de l'îlot du centre commercial de la Rabaterie

- Renforcement de la trame verte communale
- Réduction de l'îlot de chaleur urbain
- Intégration paysagère de la gestion des eaux pluviales



Restructuration de l'îlot du centre commercial de la Rabaterie

- Renforcement de la mixité fonctionnelle de la rue de la Rabaterie
- Rationalisation du découpage foncier en fonction des éléments de programme



Restructuration de l'îlot du centre commercial de la Rabaterie

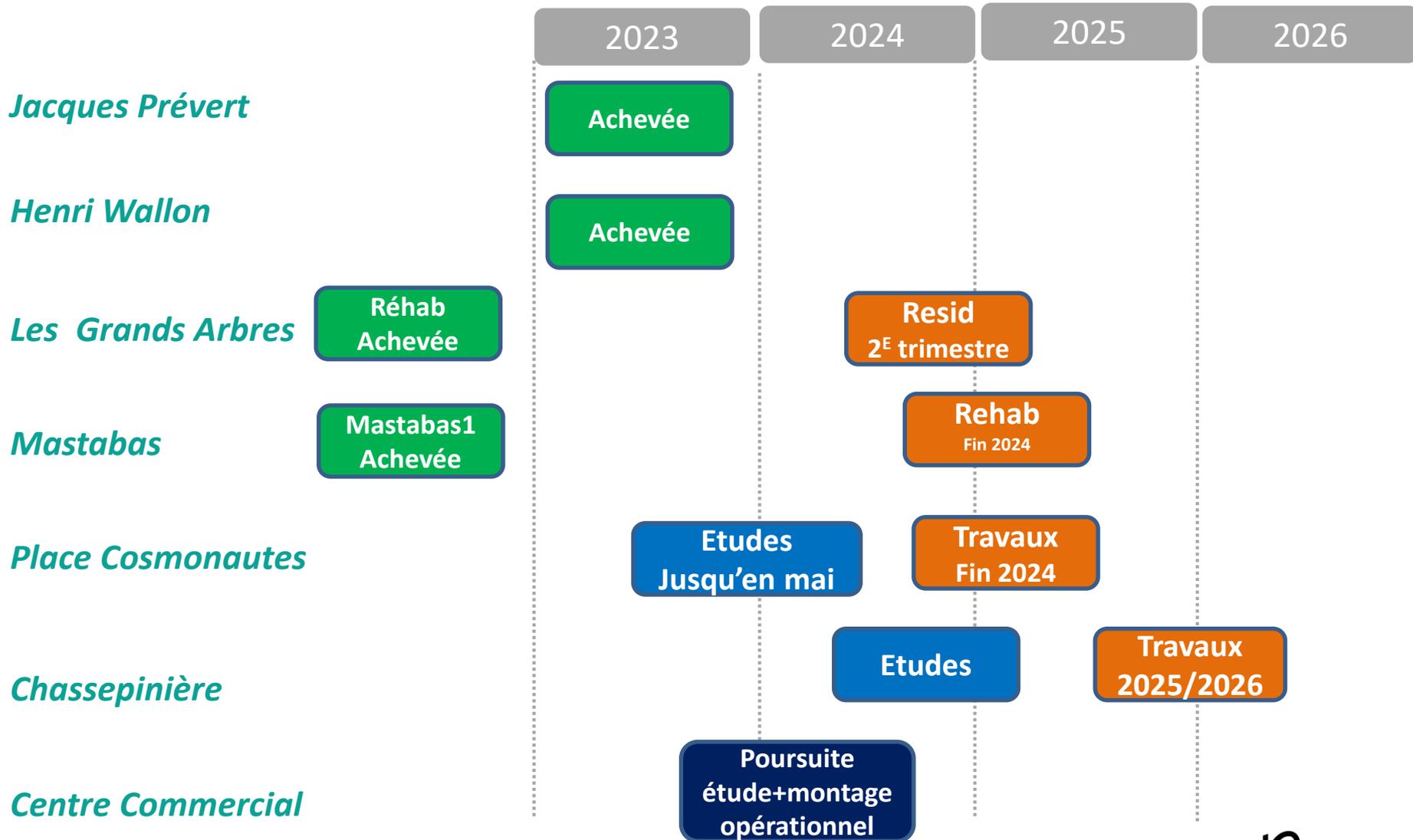
- Localisation du stationnement public en dehors du cœur d'îlot
- Implantation du stationnement résidentiel en rez-de-chaussée des immeubles (cf. PPRI)



Restructuration de l'îlot du centre commercial de la Rabaterie



CALENDRIER ET PROCHAINES ETAPES



Informations →

CONCLUSION

VISION GLOBALE de la rénovation du quartier
avec pour socle fondateur :
**la nature, le service aux habitants
et l'interconnexion**

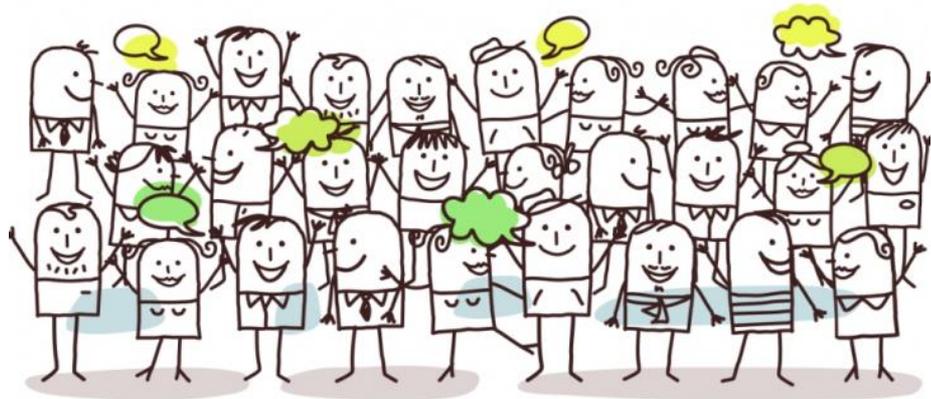
**AVEC POUR VOLONTÉ DE VOUS
INFORMER ET DE VOUS CONCERTER**

**Réunions de quartier
&
Elaboration d'une newsletter
partagée avec les partenaires**



RECUEILLIR VOS QUESTIONS ET VOS IDEES

pendant le pot de convivialité !



LES GRANDS PROJETS DE RÉNOVATION URBAINE

LE QUARTIER
DE LA RABATERIE
SE TRANSFORME

MERCREDI 06 DÉCEMBRE 2023
A 18H30
A L'ÉCOLE ÉLÉMENTAIRE WALLON