

Objet de la consultation

**Expertise d'urbanisme commercial pré-opérationnel dans le cadre de
deux études de requalification de deux zones commerciales**

La Vrillonnerie à Chambray-lès-Tours
Tours espace Synergie à Tours Nord

PRÉAMBULE	3
1.CONTEXTE TERRITORIAL ET OBJECTIFS	5
2.LES ZONES COMMERCIALES ET LEUR ENVIRONNEMENT	9
2.1 La zone d'activités de la Vrillonnerie	9
2.2 La zone « Espace Tours Synergie »	12
3.L'ENGAGEMENT DES ÉTUDES URBAINES ET PRÉ-OPERATIONNELLES	14
3.1 Contenu	14
3.2 Calendrier	16
3.3 Gouvernance	16
4. CONTENU DE LA MISSION DU BUREAU D'ÉTUDES POUR UNE ZONE D'ACTIVITÉ	17
4.1 Lancement	17
4.2 Phase 1 : Diagnostic et enjeux, vocation et expression d'invariants.	17
4.3 Phase 2 : Définition d'une stratégie de transformation de la zone accompagnée d'un plan guide.	18
4.4 Phase 3 : Orientations et préconisations d'intervention sur des espaces ciblés pour la transformation de la zone	19
4.5 Synthèse des livrables attendus et de leur formalisation	19
4.6 Confidentialité	20
4.7 Propriété des données et documents	20
5.OFFRE	20
5.1 Contenu	20
5.2 Qualités attendues	21
5.3 Analyse	21
5.4 Calendrier	22
5.5 Contact	22

PRÉAMBULE

Les zones commerciales occupent une part prépondérante du commerce, puisqu'elles concentrent 72% des dépenses des français, mais aussi parce que de nombreuses zones construites depuis les années soixante ont été souvent depuis « rattrapées » par le tissu urbain et périurbain, faisant des commerces de périphérie le commerce de proximité de nombreux concitoyens.

Au regard de leur place essentielle dans le commerce comme dans l'aménagement du territoire et de leur impact paysager, les zones commerciales doivent être mieux appréhendées par les politiques publiques, en complément des actions de nature plus « défensives » mises en place ces dernières années pour limiter l'implantation des commerces dans la périphérie, au détriment des centres-villes. Les zones commerciales répondent à un besoin social et leur poids économique est tel qu'il est illusoire d'envisager de les supprimer, même à long terme.

Pour autant, que les zones commerciales soient dans des territoires dynamiques ou en décroissance, elles emportent souvent des externalités négatives environnementales : constructions souvent peu efficaces sur le plan énergétique, allongement des trajets automobiles, artificialisation des sols, rupture des trames vertes et bleues, îlot de chaleur et impact paysager généralement négatif (constructions sans recherche architecturale).

Les zones sont marquées par un fort rendement économique, mais une faible optimisation de l'occupation des sols et de l'usage de l'espace : magasins isolés et vastes parcs de stationnement souvent surdimensionnés et complètement artificialisés, pas de présence végétale, pas de cheminement piéton et peu de mobilités douces pour circuler entre les magasins et peu voire pas de desserte en transport en commun, quartiers de passage avec un usage unique des équipements et concentré sur une partie de journée.

En outre, même si le modèle économique paraît très efficace et que ces espaces ont une vacance très inférieure en moyenne au centre-ville (8,5% contre 12,5% en 2020), ils n'échappent pas à une remise en question, y compris de la part d'acteurs privés de premier plan qui entendent repenser et optimiser les parcelles dont ils sont propriétaires, pour intégrer de la mixité fonctionnelle. Les zones commerciales sont en effet caractérisées par des magasins et des parcs de stationnement surdimensionnés, et le secteur ne manquera pas d'être affecté par des surcapacités, avec des risques de friches d'ici 2030.

Dans ces conditions, l'enjeu est d'engager la transformation des zones commerciales, afin de rationaliser le foncier commercial pour le densifier, autant que possible, dans une partie de la zone, en introduisant, là encore lorsque c'est possible, de la mixité fonctionnelle avec des services, des bureaux, des équipements et espaces publics voire du logement. Cette reprogrammation doit contribuer à développer la construction durable, en privilégiant les matériaux de construction de réemploi ou bio/géo-sourcés, la renaturation des espaces ainsi qu'une meilleure insertion architecturale et paysagère (parkings, voiries, publicités, enseignes, pré-enseignes...).

L'espace foncier libéré par la densification doit permettre d'envisager des opérations de renaturation, de lutter contre les îlots de chaleur, voire de favoriser l'implantation de nouvelles activités comme l'industrie, la logistique, ou l'accueil sous conditions de sites de production d'énergie renouvelable, afin d'éviter qu'ils ne consomment des espaces agricoles ou naturels.

Compte tenu de ces différents enjeux, le gouvernement a décidé de lancer, à titre expérimental, un dispositif de transformation des zones commerciales. Ces opérations devront s'appuyer sur un projet partenarial à l'échelle d'un territoire permettant la coordination des politiques publiques menées, en articulation avec les actions de revitalisation du commerce en centre-ville. Ces opérations pilotes pourront opportunément s'inscrire dans des opérations de revitalisation de territoire, ou des projets partenariaux d'aménagement, dont la portée juridique a été renforcée pour faciliter le recyclage urbain.

Tours Métropole Val de Loire (TMVL) est lauréate de ce dispositif, sur les zones commerciales de la Vrillonnerie à Chambray-lès-Tours et celle de Tours Espace Synergie à Tours Nord. Ces aides sont au titre de l'ingénierie nécessaires à l'élaboration et à la mise en œuvre d'un plan d'actions permettant la requalification d'ensemble de la zone commerciale. Une convention de partenariat entre Tours Métropole Val de Loire et l'Agence Nationale de Cohésion des Territoires a été signée le 30 septembre 2024. Ces études ont pour objectif de définir un programme, un planning de réalisation et un budget prévisionnel permettant de répondre à des impératifs sociaux, économiques et environnementaux s'appuyant sur la stratégie du territoire.

Partenaire de l'Agence d'urbanisme de l'agglomération de Tours (ATU), Tours Métropole Val de Loire l'a missionnée pour réaliser les études. L'ATU, mandataire des études, souhaite être accompagnée d'une expertise en urbanisme commercial pré-opérationnel. Il est à noter que cette expertise est imbriquée dans l'étude. Elle intervient à toutes les étapes et nécessite un dialogue continu avec l'ATU.

1.CONTEXTE TERRITORIAL ET OBJECTIFS

Tours Métropole Val de Loire compte 22 communes. Le territoire, tourné vers la Loire, est classé au patrimoine mondial de l'UNESCO. Le niveau de vie médian est de 22 360 euros. La population de la métropole est de 298 041 habitants en 2020 ; son évolution annuelle moyenne entre 2014-2020 est +0,3%.

L'offre commerciale de la métropole se structure entre une offre de proximité, présente dans les différents quartiers de la métropole, une offre intermédiaire (zone d'influence de 15/20 minutes), une offre de rayonnement qui attire une clientèle extérieure.

Cette dernière s'organise autour de 4 sites commerciaux : Tours Nord Synergie, le centre-ville de Tours, le centre commercial les Atlantes et IKEA, La Vrillonnerie. Ils totalisent 2 250 locaux commerciaux (soit 42% de l'ensemble des sites commerciaux du territoire du SCoT de l'agglomération tourangelle). Ils se distinguent en termes de dominante d'activités commerciales. Par exemple, le pôle Centre-ville de Tours est très orienté café, hôtel et restaurant tandis que celui de la Vrillonnerie l'est plus sur l'équipement de la maison.

Au total, l'armature commerciale est très dense au sein du cœur métropolitain. **Sur la partie "grandes et moyennes surfaces", la métropole de Tours compte la plus forte densité commerciale (1534 m² pour 1000 habitants) en comparaison avec des territoires du même type : Orléans Métropole (1362 m²/1000 hab), Angers Loire Métropole (810 m²/1000 hab), Clermont Auvergne Métropole (1382 m²/1000 hab par ex.). Outre un important maillage commercial et un phénomène de suroffre sur certains segments, la forte présence des GMS alimentaire est l'une des caractéristiques du territoire (350 GMS de plus de 300 m²).**

Localement, une attention particulière est portée à la mise en cohérence de la transformation des zones commerciales avec la planification urbaine. Élaboration du PLU métropolitain en cours, révision du SCoT de l'agglomération tourangelle, lancement du nouveau PLH : toutes ces démarches stratégiques sont en cours d'élaboration avec une approbation à l'horizon 2026. Le document d'aménagement artisanal, commercial et logistique (DAACL) du SCoT de l'agglomération tourangelle 2013 en vigueur s'articule autour de 5 ambitions complémentaires :

- Objectif 1 - Répartir l'offre de manière équilibrée sur le territoire en adéquation avec la stratégie de développement en archipel ;
- Objectif 2 - Favoriser le retour du commerce en ville en privilégiant les développements commerciaux au cœur des centralités et du tissu urbain mixte pour favoriser une plus grande proximité du commerce avec les habitants ;
- Objectif 3 - Conforter le rayonnement et l'attractivité commerciale de l'agglomération tourangelle en opérant un saut qualitatif ;
- Objectif 4 - Promouvoir un développement commercial économe en foncier ;
- Objectif 5 - Orienter les développements commerciaux sur des secteurs bien desservis par les transports en commun.

Un DAACL est en cours d'élaboration dans le cadre de la révision du SCoT de l'agglomération tourangelle et sera finalisé en janvier 2025.

Au cœur de son projet, la métropole souhaite respecter et valoriser les « biens communs » du territoire. Les ressources naturelles (l'eau, l'air, les sols, la biodiversité...), espaces naturels, forestiers et agricoles, patrimoine tant naturel, paysager que bâti, ces biens communs sont des richesses locales constituant un héritage à préserver en même temps que de nouvelles pratiques sont à considérer.

Dans le contexte actuel de transitions environnementale et démographique, elle souhaite consolider et améliorer son organisation territoriale tout en répondant au besoin de proximité dans les services rendus (mobilité, équipements...) et l'accès aux différentes fonctions urbaines et aux aménités naturelles.

Enfin elle entend remplir son rôle de Métropole entrainante par le maintien de son dynamisme économique et l'entretien de ses marqueurs métropolitains (culture, enseignement, haute technologie, etc.).

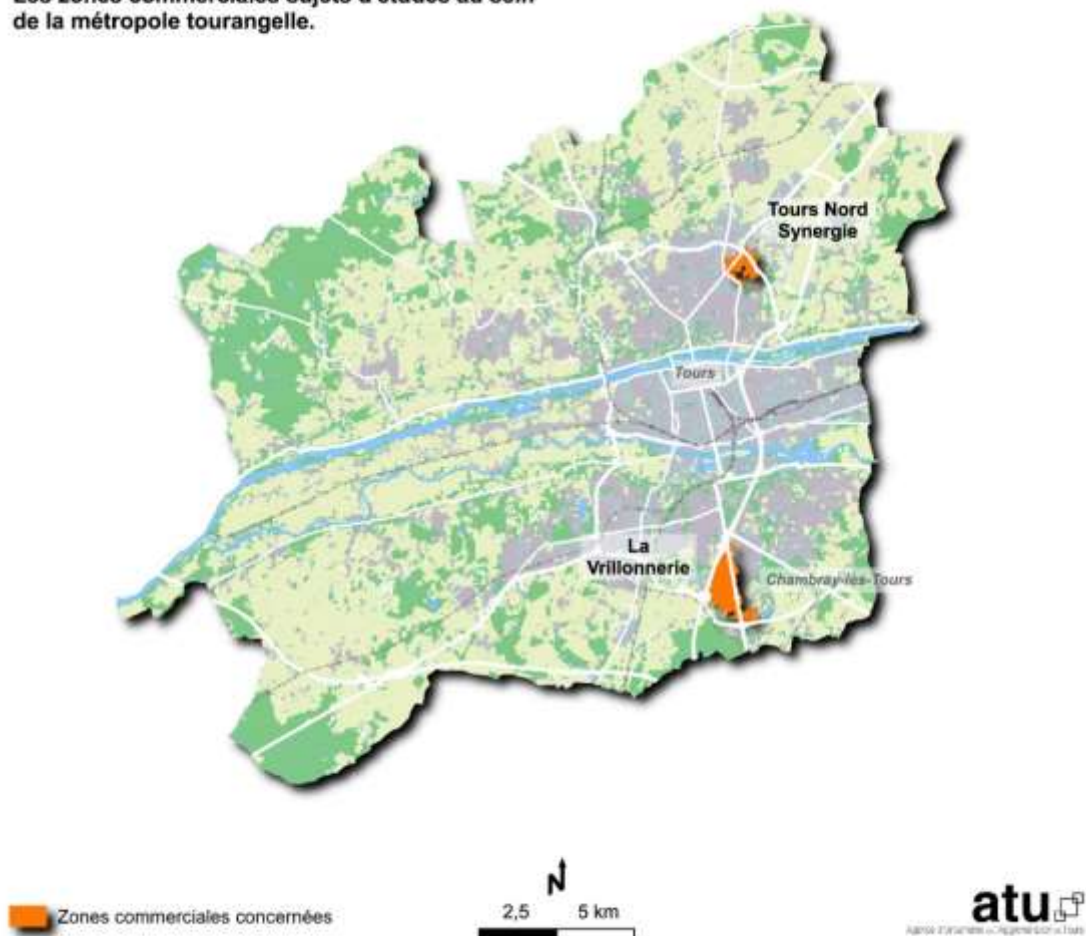
Au regard de cette ambition le PADD s'articule autour de 3 grandes orientations pour fixer la trajectoire de l'aménagement de la Métropole à 2040

- Axe 1 : Un territoire en transition, qui répond à l'urgence climatique et environnementale
- Axe 2 : Un territoire accueillant, valorisant la proximité et le bien vivre ensemble
- Axe 3 : Un territoire attentionné, qui cultive ses richesses environnementales et patrimoniales

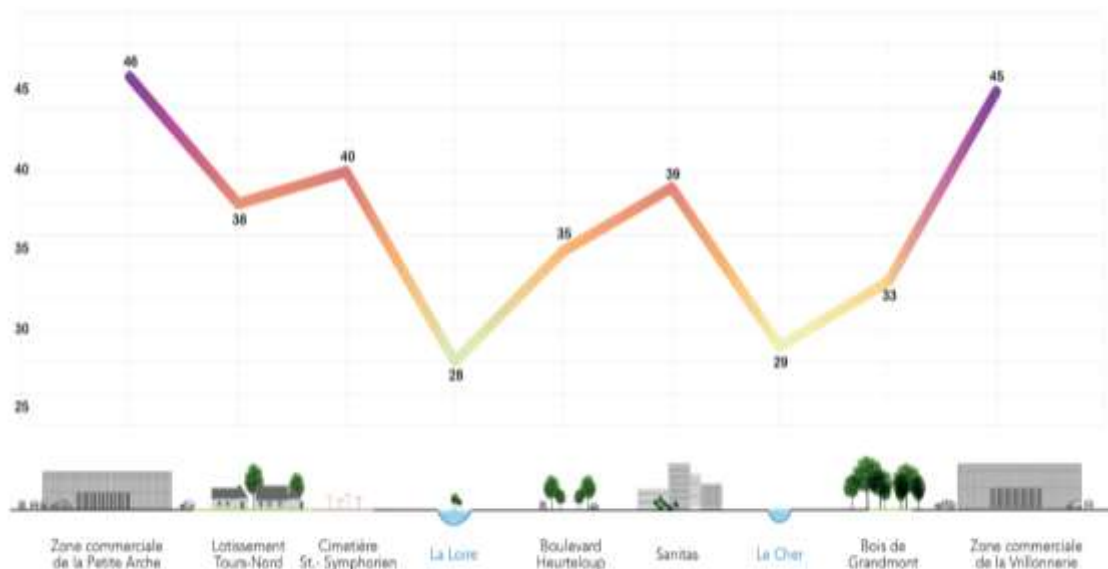
Parmi les zones commerciales du territoire, **les deux sites prioritaires de requalification du territoire métropolitain sont la Vrillonnerie et Tours-Synergie :**

- Au sud de la métropole, la Vrillonnerie est la plus vaste zone commerciale de la région Centre-Val de Loire, avec une superficie de 177 hectares. Forte d'une excellente attractivité, cette zone commerciale présente néanmoins un enjeu important de requalification. Avec une offre à la fois diversifiée et spécialisée dans l'équipement de la maison, cette zone commerciale est située à l'interface entre le tissu urbain et le plateau agricole. Une réflexion est à mener sur une requalification d'ensemble de cette importante zone commerciale, marquant l'entrée sud de la métropole.
- Au nord de la métropole, Tours-Synergie est une zone à dominante commerciale, qui s'étend sur plus de 80 hectares. Une dynamique de transformation est enclenchée sur cette zone stratégique, fortement insérée dans le tissu urbain. Enclave monofonctionnelle, située à proximité des axes structurants, cette zone est un laboratoire de projets urbains, mixtes et innovants. Depuis l'arrivée du tramway, le nord de la métropole bénéficie d'une forte dynamique de projets. Une attention particulière est portée sur cet espace à travers plusieurs études, une OAP et un droit de préemption urbain. Ce secteur marque l'entrée nord de la métropole.

Les zones commerciales sujets d'études au sein de la métropole tourangelle.



Le profil thermique du territoire montre combien les zones commerciales de Tours Nord et de la Vrillonnerie sont soumises aux phénomènes d'îlots de chaleur urbain. Autant de secteurs où culminent les températures de surface en période estivale, comme l'a montré une cartographie réalisée sur la base des données satellitaires Landsat.



Ces deux zones commerciales présentent des enjeux importants de requalification, même si leurs caractéristiques sont différentes. Portes d'entrée métropolitaine, elles sont les vitrines du territoire.

Les objectifs généraux sont

- **Rationaliser le foncier et rechercher une meilleure mixité fonctionnelle des espaces commerciaux.**
- **Transformer les zones commerciales par une renaturation ambitieuse, une résorption des ilots de chaleur urbains et une meilleure accessibilité tous modes.**
- **Améliorer l'insertion urbaine des zones commerciales situées aux portes d'entrée métropolitaines.**
- **Mobiliser l'ensemble des partenaires, publics et privés, au service d'une démarche cohérente et opérationnelle de transformation des zones commerciales.**

2. LES ZONES COMMERCIALES ET LEUR ENVIRONNEMENT

2.1 La zone d'activités de la Vrillonnerie

Située sur le plateau, en interface entre les tissus urbanisés du cœur d'agglomération et le plateau agricole, elle marque l'entrée métropolitaine Sud, puisque l'avenue du Grand Sud, ancienne route de Bordeaux, la traverse en ligne droite sur toute sa longueur, sur près de 3 km. Elle se déploie sur une portion de territoire en triangle de près de 180 hectares, qui constitue une rupture entre les quartiers ouest et les quartiers est de Chambray-lès-Tours. Enclavée à l'ouest par l'autoroute A10 et au sud par le boulevard périphérique et une ligne TGV abandonnée, elle jouxte le centre-ville de Chambray-lès-Tours à l'est et est délimitée au nord par le secteur en projet de Porte des Arts, croisement de plusieurs axes majeurs : l'autoroute A10, l'avenue du Grand Sud et la route de Loches et l'accès à l'autoroute A85.

L'enjeu sera le rétablissement de continuités urbaines et paysagères entre les quartiers est et ouest (pôle Santé, écoquartier de la Guignardièrè...) de la ville de Chambray-lès-Tours, la zone formant une véritable coupure entre ces quartiers. La restauration ou la création de trames écologiques et paysagères sera également recherchée : en nord/sud, une continuité paysagère et écologique apparaît depuis le Bois de Grandmont au Nord et le rue de la Baraudière, un affluent du Saint-Laurent, lui-même affluent de l'Indre au Sud. Des reliquats de bois sont également présents, ils racontent l'héritage agricole et boisé de la zone et pourraient participer à la structure d'un nouveau maillage vert et paysager au cœur de la zone afin de lutter contre les îlots de chaleur urbains et proposer un meilleur cadre de vie à ses usagers.

D'une longueur de 2,5 km, cette vaste zone commerciale (177 ha) est la plus grande et plus ancienne ZAC de la région, l'entrée sud de la Métropole de Tours ainsi que le premier pôle commercial de l'agglomération en poids économique : plus de 500 millions d'euros de chiffre d'affaires annuel portant sur les biens de consommation courante (hors dépenses touristiques en 2019). Zone générant le plus fort chiffre d'affaires de la métropole de Tours. La zone de chalandise de plus de 400 000 habitants (deuxième après Tours Centre) s'étendant sur une large partie du département, notamment au sud de la Loire. Elle compte 280 commerces et services, 298 locaux dont 14 inactifs et un taux d'évasion commerciale des habitants de la zone de chalandise de 19% (estimation CCI 2019). Le taux de vacance fiscale est de 4% (surfaces bâties vacantes : 23 000 m²). Malgré son attractivité, qui s'explique par sa situation stratégique entre plusieurs grandes infrastructures et son offre commerciale à la fois diversifiée et spécialisée dans l'équipement de la maison, un risque de dévalorisation existe.

En effet, elle s'est développée sur une longue période et a beaucoup évolué au cours des 15 dernières années suite à des opérations importantes engagées par la commune en collaboration avec les acteurs économiques. Plusieurs grandes enseignes comme Leroy Merlin, Castorama, Renault ont profondément modernisé leurs magasins. Les secteurs les plus anciens sont fortement frappés d'obsolescence, alors que l'opération « La Petite Madeleine » réalisée récemment présente de très faibles enjeux de requalification. L'extension sud de la Vrillonnerie réalisée par la Métropole qui est en voie d'achèvement, a également pris en compte l'aménagement d'espaces agréables à vivre qui font aujourd'hui défaut : chemins piétonniers, espaces verts, bassins de rétention des eaux pluviales. L'attractivité de la zone commerciale s'est par ailleurs renforcée avec le développement dans sa continuité du Pôle santé Léonard de Vinci qui s'inscrit comme l'un des plus grands sites

d'établissements privés de France, avec 8 établissements en fonctionnement, 1 350 emplois et 1 000 étudiants.

Sur le secteur nord situé entre la rue Philippe Maupas, l'A10 et l'avenue du Grand Sud, Etixia et Auchan ont entrepris un travail de remembrement foncier sur 9,7 ha, en vue d'un réaménagement appelé à être étendu sur 16 ha, incluant notamment l'hypermarché Auchan.

En raison de sa situation et de l'histoire de son urbanisation, la zone comprend différents secteurs avec des enjeux urbains et programmatiques différents. Il s'agira également de s'appuyer sur des projets en cours pour amplifier la dynamique.

En termes de mobilités, la zone est desservie par une ligne BHNS qui traverse la zone par l'avenue du grand Sud. Des projets de mobilité de grande ampleur en périphérie de la zone sont actés : ligne deux du tram au nord de la zone, et itinéraire cyclable 2 par l'avenue du Grand Sud. D'autres projets sont en réflexion dans le cadre du projet de Service Express Régional Métropolitain (SERM) (deux pôles d'échange multimodaux à l'étude au nord et au sud de la zone). Une réflexion par la collectivité est également menée sur l'installation d'une ligne de transport en commun sur l'avenue du Grand Sud. Elle permettrait de desservir l'avenue, de l'apaiser et de relier directement les futurs PEM au niveau des échangeurs Nord et Sud.

L'avenue Grand Sud est donc un levier certain de la requalification de l'ensemble de la zone. Elle fait l'objet depuis plusieurs années d'une attention particulière. Entre 2014 et 2015, un bureau d'études en urbanisme et paysage a travaillé sur cette requalification. Des premiers aménagements ont eu lieu dans sa partie la plus au sud face au centre commercial Ma Petite Madeleine.

Cette amélioration forte des mobilités doit s'accompagner d'une réflexion sur la requalification de l'ensemble de la zone afin qu'elle participe pleinement au projet urbain de la frange sud de l'agglomération et qu'elle accompagne et bénéficie de la dynamique de projet du secteur.

La zone d'activités est une plaque économique monofonctionnelle dont l'organisation spatiale est basée sur la sectorisation et dominée par la voiture. L'architecture standardisée, la vulnérabilité face aux îlots de chaleur urbain, la faible présence du végétal, les formes urbaines renforcent la fracture urbaine de la zone, les implantations individualisées, sans cohérence d'aménagement, ni mutualisations des espaces de stationnement. Les accessibilités et l'organisation des implantations ont été pensées à travers le schéma voiture, sans prendre en compte les déplacements piétons et vélos.

L'enjeu prioritaire pour cette polarité métropolitaine est l'amélioration des conditions d'accès en valorisant les espaces publics et privés, la végétalisation, la renaturation et le développement d'un réseau de modes doux, afin de permettre le changement d'image de la zone et un meilleur accueil des clients et des salariés. Cette amélioration doit passer par un remembrement de la zone afin de réduire la taille des îlots et de favoriser la perméabilité de la zone pour les modes doux. Cette réflexion permettra d'accompagner progressivement et en profondeur la mutation de la zone vers davantage de mixité et de qualité.



2.2 La zone « Espace Tours Synergie »

La zone « Espace Tours Synergie » est une zone d'activités économiques à dominante commerciale. Elle constitue la principale polarité commerciale de la partie nord-est de l'agglomération tourangelle. Elle comprend notamment le centre commercial La Petite Arche, créé en 1969 autour de l'hypermarché Auchan qui intègre une vingtaine de boutiques, des restaurants et cafés. Elle s'étend sur près de 80 hectares de long et autour d'un axe historique et structurant, l'ancienne route de Paris. Elle constitue une séquence d'entrée de métropole en interface entre le plateau agricole de la gâtine tourangelle et les quartiers habités du plateau nord de la ville de Tours.

De nombreux projets urbains mixtes dans la zone et en périphérie démontrent qu'à long terme, c'est l'ensemble de la zone qui est amenée à se transformer.

La zone forme aujourd'hui une enclave urbaine monofonctionnelle qui soulève de forts enjeux de requalification, en particulier de renaturation et de mixité des fonctions et d'usages. Sa situation de zone insérée dans le tissu urbain à proximité de grandes infrastructures de transports et bénéficiant d'une forte dynamique de projets la rend particulièrement stratégique pour le développement de la partie nord de l'agglomération tourangelle.

Aménagée progressivement depuis les années 1960 et d'abord située en périphérie de la ville, elle a été rattrapée par l'urbanisation et se trouve désormais insérée dans le contexte urbain. Elle est délimitée au nord par l'aéroport de Tours Val de Loire et sur ses autres franges par des tissus urbains mixtes de différentes époques ; quartier de l'Europe et zone d'activités à l'ouest, quartiers pavillonnaires au nord, quartier nouvellement créé de Monconseil au sud, quartiers récents et centre de maintenance du tramway à l'est. La réponse aux enjeux de connexions et de liens aux quartiers avoisinants est essentielle pour la mutation et l'apaisement de la zone. En raison de cette situation et de la construction de la zone en plusieurs phases et bien que dominé par de grands bâtiments commerciaux, le tissu bâti est hétérogène. Des fragments urbains habités d'anciens hameaux persistent, le mess des officiers et le lycée Vaucanson occupent la partie est de la zone. Malgré ce positionnement urbain favorable aux liens, la zone d'activités constitue une coupure urbaine. Elle reste une enclave fortement monofonctionnelle occupée par de grands espaces commerciaux et dominée par la voiture. L'espace est très peu accueillant pour le piéton ou le cycliste. L'architecture standardisée, la faible présence du végétal et les larges infrastructures routières difficilement franchissables renforcent l'effet de rupture. La rupture est également paysagère et écologique. La naturalité de la zone est particulièrement faible. Sa forte imperméabilisation due à l'emprise de plusieurs grands bâtiments et à d'importantes nappes de parkings la soumet fortement aux phénomènes d'îlots de chaleur urbains. De plus la zone se situe à l'articulation de plusieurs continuités paysagères du nord de l'agglomération, qui dessinent la ceinture verte de la métropole. Elle constitue un maillon manquant d'une continuité paysagère et écologique au nord de l'agglomération.

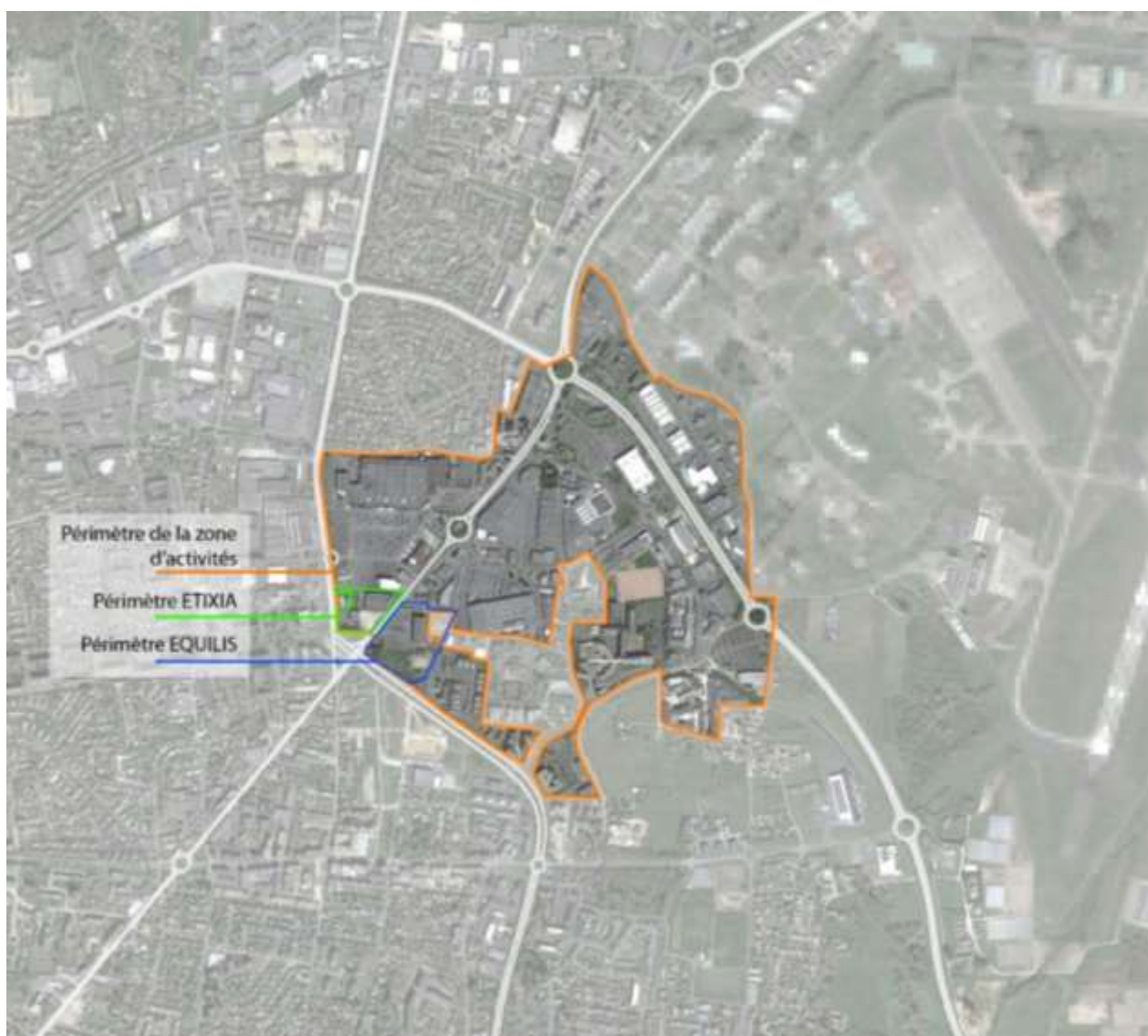
Depuis l'arrivée du tramway, **le nord de l'agglomération fait l'objet d'une forte dynamique de projets.** Cette intensification urbaine, qui voit arriver de nouveaux habitants, s'observe déjà par la densification progressive et déjà entamée le long de l'avenue Maginot ainsi que par l'urbanisation de la ZAC de Monconseil, qui jouxte la zone au sud. Ces mutations sont encadrées par le PLU de la ville de Tours. L'OAP Marne Colombier définit la mutation de la partie sud de la zone. Elle est complétée par des droits de préemption urbain et notamment sur l'ensemble de l'espace situé entre le boulevard Abel Gance et l'aéroport. De plus, une attention particulière est portée sur ce territoire à travers plusieurs études : Métropole nature (2020), Guide de conception et de gestion de la végétalisation (2021), Mieux aménager avec les sols vivants en Touraine (2023).

La dynamique de projets se prolonge en périphérie de la zone. En 2018, un dialogue compétitif a été organisé sur le secteur de l'aéroport afin de proposer un schéma directeur pour un développement

agro-urbain du secteur. Plusieurs projets urbains de densification à la programmation mixte sont en cours d'élaboration principalement sur d'anciens sites économiques : plan guide de renouvellement de l'avenue Maginot, projets des Hauts de Sainte-Radegonde, Luxembourg-Sacaillée, Gelco, Abattoirs. **Elle se prolonge également à l'intérieur de la zone avec des projets de mixité fonctionnelle sur toute la frange sud de la zone le long du boulevard Maréchal Juin** : Etixia (défini), Equilis (défini), Zone de l'Horloge (en cours de définition), Armée (défini) ainsi que par des projets de renaturation : végétalisation du parking Auchan en partenariat avec la Caisse de dépôt et Consignation Biodiversité (en cours de définition), extension et végétalisation du parking Décathlon (défini).

À l'échelle de la métropole, un réseau cyclable structurant est en cours d'élaboration pour relier rapidement toutes les communes de la métropole entre elles. Sur 13 itinéraires programmés, un itinéraire traverse la zone du nord au sud par l'avenue Maginot, un second la longe à l'est et au sud par l'avenue Gustave Eiffel et le boulevard du Maréchal Juin. Ces infrastructures cyclables sont l'opportunité d'une requalification des espaces publics vers leur apaisement au profit des modes doux et de leur végétalisation.

Un projet paysager permettra de donner une cohérence à cette requalification en s'appuyant sur le grand paysage afin de récréer des continuités écologiques et paysagères entre le parc de la Cousinerie situé au nord-ouest de la zone, en tête de vallon de la Choisille et le vallon de Ste-Radegonde au sud-est de la zone et le plateau agricole au nord, qui s'infiltrer jusqu'aux portes de la ville via le site de l'aéroport.



3. L'ENGAGEMENT DES ÉTUDES URBAINES ET PRÉ-OPERATIONNELLES

Tours Métropole Val de Loire Métropole, maître d'ouvrage a missionné l'ATU pour réaliser deux études urbaines globales qui permettront de dégager une stratégie d'intervention favorisant la mixité fonctionnelle et sociale, une meilleure prise en compte de l'environnement, la qualité des paysages valorisant ces entrées de ville et permettant de développer de nouveaux usages tout en créant du lien entre les différents « morceaux de ville » à l'intérieur du périmètre d'étude.

Les deux études suivront la même méthode (contenu, gouvernance et calendrier).

3.1 Contenu

L'étude comprendra 3 phases distinctes :

Le lancement de l'étude vise à présenter la méthode :

- aux membres du comité de pilotage et aux membres du comité technique resserré
- aux acteurs du monde économique et au comité technique élargi

PHASE 01 : DIAGNOSTIC ET ENJEUX, VOCATION ET EXPRESSION D'INVARIANTS.

1. Analyse des caractéristiques du territoire : L'étude comportera, en premier lieu, un diagnostic du territoire : caractéristiques sociodémographiques et dynamisme du tissu économique, notamment du commerce, à une échelle élargie. Les potentiels de développement d'une offre complémentaire de services, de bureaux et de logements seront également étudiés. En outre, le diagnostic prendra en compte les documents de planification urbaine et les actions conduites par la ville de Tours et Tours Métropole Val de Loire.

2. Analyse du site : Un diagnostic multithématique sera réalisé à l'échelle de la zone. Une première analyse de la dureté foncière de la zone sera effectuée.

3. Vocation et expression d'invariants au travers d'un schéma d'aménagement

Il s'agira d'identifier les besoins fonciers et immobiliers à l'échelle du territoire et de la zone par un échange avec les acteurs locaux, pour le développement économique du territoire, l'évolution de l'offre commerciale et les possibilités de diversification des usages (habitat, développement économique, équipements, espaces verts, etc.).

En amont de la définition d'une stratégie, cette étape permettra de formuler les enjeux, de mettre en perspective les différentes politiques publiques et de définir des cibles prioritaires pour qualifier la vocation de la zone.

En complément, le schéma d'aménagement traduira graphiquement et littéralement les invariants concernant :

- la trame paysagère et environnementale
- la prise en compte du risque et nuisances
- le maillage d'espace public
- éventuellement les espaces à enjeux à maîtriser (mise en place de périmètre d'attente de projet)
- éventuellement les espaces pouvant accueillir de l'habitat ou des activités économiques

PHASE 02 : DÉFINITION D'UNE STRATÉGIE DE TRANSFORMATION DE LA ZONE ACCOMPAGNÉE D'UN PLAN GUIDE.

Il s'agira d'identifier le potentiel de transformation de la zone (en termes d'occupation et de diversification des usages, d'insertion urbaine et paysagère, de renaturation...) et d'élaborer une stratégie d'intervention accompagnée d'un plan guide.

1. Analyse du potentiel de densification, de renaturation et de diversification des usages du site

La zone est analysée à l'aune des fonciers pouvant être densifiés, désartificialisés et remis à l'état de nature, en tenant compte des potentiels de continuité écologique avec les milieux environnants, du confortement des milieux déjà présents et de l'optimisation des besoins en foncier pour la réalisation d'un futur programme.

Une hiérarchisation des espaces potentiels de densification et de diversification sera effectuée en fonction du degré de mutabilité et des enjeux et conduira au choix des sites à approfondir.

2. Approche programmatique sur un site « focus » : Il s'agira de monter un programme à court et moyen terme d'un gisement foncier pressenti en menant des entretiens avec les entreprises et en réalisant une analyse juridique et financière. Des scénarii d'aménagement seront réalisés à partir du plan programme projeté.

3. Définition d'une stratégie de transformation accompagnée d'un plan guide : À partir du choix de la vocation de la zone, une stratégie sera affirmée sous différents axes : commerciale et économique, environnementale et paysagère, formes urbaines, mobilités. La stratégie proposera une vision programmatique et sera accompagnée d'un plan guide. Le plan guide définit les principes généraux d'aménagement pour la zone afin de définir une nouvelle trame urbaine et paysagère :

- Les espaces de densification, de renaturation et de diversification fonctionnelle
- La trame paysagère et environnementale
- Les espaces publics à créer ou à requalifier
- Le phasage à court, moyen et long terme

Le plan guide pourra proposer entre une à trois variantes.

PHASE 03 : ORIENTATIONS ET PRÉCONISATIONS D'INTERVENTION SUR DES ESPACES CIBLÉS POUR LA TRANSFORMATION DE LA ZONE

1. Définition d'un plan-masse, d'un programme et d'un bilan d'aménagement : Cette dernière phase portera sur l'établissement d'un plan-masse sur un secteur identifié au préalable préfigurant l'aménagement futur de la zone ainsi que la définition d'un programme, d'un planning prévisionnel et d'un bilan prévisionnel de l'opération d'aménagement et des surfaces commerciales reconstituées. Elle contiendra également une proposition de montage opérationnel (portage, relations et coordination des partenaires) pour l'opération d'aménagement et pour l'opération commerciale

2.Méthode et gouvernance : Il s'agira de proposer une méthode générale pour la phase opérationnelle : une gouvernance de projet en phase opérationnelle (identification des partenaires du projet, comitologie, animation), outils opérationnels à mobiliser...

3.2 Calendrier

- Phase 0 : Lancement
- Phase 1 : Diagnostic et enjeux du territoire, analyse des besoins, expression d'une vocation et d'invariants (5 mois)
- Phase 2 : Analyse et compréhension du potentiel de densification, de renaturation et de diversification des usages du site et élaboration d'une stratégie accompagnée d'un plan guide (4 mois)
- Phase 3 : Orientations et préconisations d'intervention sur des espaces ciblés pour la transformation de la zone (4 mois)

3.3 Gouvernance

Le pilotage de la mission est assuré par l'ATU qui est donc l'interlocuteur privilégié du prestataire.

Les partenaires des études : Ce projet est élaboré dans le cadre d'une gouvernance partenariale associant différents acteurs qui soutiennent le projet. Parmi ceux-ci, l'ATU réalise l'étude en étroite collaboration avec l'équipe projet pilote regroupant notamment TMVL et la DDT.

Durée de l'étude : 1 an

Calendrier : de janvier à décembre 2025

Les instances de gouvernance pour chaque étude sont :

- **Une équipe projet :** composée des chefs de projet ATU et de la direction de l'aménagement, de l'urbanisme et du foncier, des managers de territoires de la direction du développement économique, de la ville concernée et de la DDT. Le rôle de l'équipe projet est de piloter l'étude (méthode, concertation) et d'alimenter le contenu.
- **Un comité technique :** composé des différents partenaires impliqués dans le suivi et la mise en œuvre de l'étude : les techniciens de la Métropole, de la ville concernée, de l'Agence Nationale des Territoires (ANCT), de l'epfl du Val de Loire et du syndicat mixte du SCoT. Le rôle du comité technique est de donner un avis technique avant la proposition en comité de pilotage.
Ce comité technique pourra être élargi selon les étapes aux chambres consulaires, aux associations d'entreprises et aux acteurs de l'immobilier, de l'aménagement et de la construction.
- **Un comité de pilotage** composé des élus de la Métropole et de la ville concernée et animé par les membres de l'équipe projet dont le rôle est de décider.
- **La commission consultative** de l'ANCT : valide le travail final.

4. CONTENU DE LA MISSION DU BUREAU D'ÉTUDES POUR UNE ZONE D'ACTIVITÉ

L'intervention du bureau d'études s'insère au sein d'une méthode plus globale présentée ci-dessus.

4.1 Lancement

Une réunion en équipe projet est prévue.

4.2 Phase 1 : Diagnostic et enjeux, vocation et expression d'invariants.

A. Analyse des caractéristiques du territoire

B. Analyse du site

- Une analyse commerciale quantitative et qualitative sera effectuée sur l'offre de commerces existante (type d'enseignes présentes, leur diversité, dynamisme...);
- Une analyse de l'évolution foncière, de la dureté foncière, des dynamiques immobilières, du marché des valeurs vénales et locatives pour le site permettant l'identification de gisements fonciers ou immobiliers en complément de ceux déjà connus sera réalisée.

C. Vocation et expression d'invariants au travers d'un schéma d'aménagement

L'ATU est pilote de cette séquence. Le bureau d'études participe à l'identification des besoins et à la définition de la vocation et à l'élaboration du schéma d'aménagement

D. Les réunions et ateliers

- Réunion de l'équipe projet (2) : en distanciel et à voir selon les sujets
- Atelier (1) pour partager le diagnostic avec les entreprises : partager les atouts, les faiblesses, les besoins et le potentiel de transformation de la zone
- Comité technique (1) : diagnostic et enjeux, vocation et expression d'invariants par un schéma d'aménagement
- Comité de pilotage (1) : présentation synthétique du diagnostic et des enjeux, positionnement sur vocation et présentation des d'invariants BE

La participation aux réunions et ateliers est attendue. Il est par ailleurs possible de regrouper les réunions équipe projet et comité technique sur chaque étude dans une même demi-journée.

4.3 Phase 2 : Définition d'une stratégie de transformation de la zone accompagnée d'un plan guide.

A. Analyse du potentiel de densification, de renaturation et de diversification des usages du site

ATU est pilote de cette séquence. Le bureau d'études participe à la hiérarchisation des espaces potentiels de densification et de diversification et du choix des sites à approfondir en fonction du degré de mutabilité et des enjeux du site.

B. Approche programmatique sur un site « focus »

Le bureau d'étude est pilote de cette étape. Il s'agira de :

- analyser la capacité de mutation à court ou moyen terme d'un gisement foncier pressenti incluant un volet juridique et financier (identification des propriétaires, estimation des coûts de maîtrise foncière et analyse de la dureté foncière...);
- de mener des entretiens avec les entreprises sur les sites de transformation identifiés pour appréhender les besoins fonciers et/ou immobiliers, les projets des entreprises, les possibilités de transfert...;
- de réaliser une première approche programmatique.

C. Définition d'une stratégie de transformation accompagnée d'un plan guide

ATU est pilote de cette séquence. Il est attendu du bureau d'études :

- de participer à la définition de la stratégie globale et du programme
- de proposer des actions en matière d'urbanisme commercial

D. Les réunions et ateliers pour la phase 02

- Equipe projet (3 à 4)
- Comité technique : séance de travail sur l'approche programmatique et le plan guide (1)
- Atelier avec les entreprises à partir du plan guide **en option**
- Comité de pilotage : définition d'une stratégie et plan guide et des variantes possibles (1)
- Présentation de la stratégie et du plan guide aux acteurs économiques **en option**

La participation aux réunions et ateliers est attendue. Il est par ailleurs possible de regrouper les réunions équipe projet et comité technique sur chaque étude dans une même demi-journée.

4.4 Phase 3 : Orientations et préconisations d'intervention sur des espaces ciblés pour la transformation de la zone

A. Définition d'un plan masse sur le site focus, d'un programme et d'un bilan d'aménagement

Les missions du bureau d'études sont :

- la réalisation du bilan d'aménagement et la contribution de manière itérative à l'élaboration du plan masse
- la définition du bilan prévisionnel des surfaces commerciales reconstituées
- la proposition d'un montage opérationnel (portage, relations et coordination des partenaires) pour l'opération d'aménagement et pour l'opération commerciale
- la participation à la définition d'une gouvernance et à la proposition des outils opérationnels

B. Les réunions et ateliers pour la phase 03

- Equipe projet (2)
- Comité technique : séance de travail sur les sites de projet faisant l'objet d'un plan masse (1)
- Comité de pilotage : présentation de zooms sur certains sites de projet (plan masse, planning, bilan) (1)
- Présentation publique aux acteurs économiques **en option**

La participation aux réunions et atelier est attendue à l'exception de la présentation aux acteurs économiques. Il est par ailleurs possible de regrouper les réunions équipe projet et comité technique sur chaque étude dans une même demi-journée.

4.5 Synthèse des livrables attendus et de leur formalisation

Sont prévus au contrat les rapports suivants illustrés de cartographies et de photos ou autres illustrations :

Phase 1

- Diagnostic commercial et ses enjeux
- Contribution à l'identification des besoins et à la définition de la vocation et à l'élaboration du schéma d'aménagement

Phase 2

- Un diagnostic foncier, une analyse financière et juridique, un plan programme, une synthèse des entretiens et un verbatim sur un site « focus ».
- Contribution à la rédaction de la stratégie sous l'angle de l'urbanisme commercial

Phase 3

- Bilan d'aménagement et bilan prévisionnel des surfaces commerciales reconstituées
- Proposition d'un montage opérationnel pour l'opération d'aménagement et pour l'opération commerciale et proposition d'outils opérationnels à mobiliser

L'intégralité des éléments précités dans le présent document seront à restituer à l'ATU en format modifiable.

Ils seront rédigés dans le respect de la charte graphique du document et devront pouvoir être intégrés dans ses différentes pièces constitutives.

Outre ces documents, le prestataire remettra au maître d'ouvrage l'ensemble des supports qui auront servis à présenter ces résultats (diaporamas, notes, données, couches SIG, etc.).

Les documents comporteront des illustrations, cartes pour diffusion. Plus précisément sont attendus pour chaque rapport :

- Un fichier assemblé sous Word ;
- Les fichiers des illustrations en haute définition ;
- Un fichier au format PDF ou équivalent ;
- Des cartographies géoréférencées (format compatible avec QGIS/ARCGIS).

4.6 Confidentialité

Le titulaire s'engage à ne communiquer aucun renseignement, plan, document ou résultat à des tiers sans autorisation de l'ATU et de TMVL, que ces documents aient été remis par le maître d'ouvrage et ses représentants ou par les autres intervenants dans le cadre de cette mission ou établis par le prestataire. Cette obligation de discrétion vaut aussi pour la teneur verbale ou écrite des séances de travail.

4.7 Propriété des données et documents

Les documents remis à l'occasion de cette prestation seront propriété de Tours Métropole Val de Loire et mis à disposition de l'ATU.

Toute utilisation des données fera l'objet d'une demande et d'une négociation avec TMVL.

5.OFFRE

5.1 Contenu

Le dossier de candidature doit permettre de comprendre comment le prestataire envisage la conduite de la mission et d'apprécier ses compétences, qualités et atouts pour la mener à bien. Il comprend :

-Une note méthodologique précisant les grandes étapes et jalons. Elle doit permettre de saisir la façon dont la mission est envisagée, la démarche déployée, les outils mobilisés, les acteurs locaux sollicités, etc. ;

- Le chef de projet désigné parmi les membres de son équipe. Ce chef de projet :

- sera l'interlocuteur privilégié du maître d'ouvrage ;
- réalisera une part significative de l'étude ;
- sera obligatoirement présent lors des réunions de présentation des travaux au groupe de pilotage.

-Une vue d'ensemble de la mobilisation des ressources par phase (nombre de jours par personne) ;

- Une proposition financière détaillée permettant d'identifier précisément le coût des différentes phases et de leurs composantes ;
- Le CV des équipes ;
- Les références en lien avec la mission.

Concernant la phase 2.B Approche programmatique sur un site « focus » sur laquelle le bureau d'étude est pilote, il est attendu que :

- Le bureau d'études développe la méthode de travail avec les entreprises (nombre, type d'entretiens...)
- **Le bureau d'études propose la même mission sur un 2ème site par ZACOM en tranche conditionnelle**

Il est attendu des candidats de présenter distinctement ce qui relève de la tranche ferme de ce qui relèverait de la tranche conditionnelle.

Il est attendu de préciser le nombre minimal de réunions inclus dans la mission et le coût de chaque réunion supplémentaire. Votre proposition en nombre de réunion sera optimisée au plus près de ce qu'il vous paraît nécessaire.

Le marché ne pourra excéder le montant de 50 000 €.

Des propositions en termes de méthode (amélioration, optimisation, redimensionnement) sont les bienvenues.

5.2 Qualités attendues

- Articulation avec le reste de la démarche ;
- Travail d'équipe partenarial ;
- Expertise en urbanisme commercial ;
- Expertise en montage d'opération et capacité de réaliser un bilan d'aménagement ;
- Connaissance des acteurs commerciaux (contraintes, enjeux, objectifs) et capacité à dialoguer avec eux

5.3 Analyse

L'analyse des offres écrites se fera sur la base des critères suivants :

- Qualité et clarté de la note méthodologique ;
- Correspondance entre la composition de l'équipe et les références de travaux au regard de la mission proposée ;
- Cohérence du prix à l'aune des points précédents ;

5.4 Calendrier

Le process de recrutement du prestataire retenu s'organise en plusieurs étapes :

Remise des offres au plus tard le 15 novembre à l'ATU. Les offres sont acceptées sous forme dématérialisée (atu@atu37.fr) ou par voie postale : 3 cour, 56 avenue Marcel Dassault, 37200 Tours

Audition du(des) candidat(s) présélectionné(s) : semaine 48 ou 49

Démarrage de la mission : au plus tard le 15 janvier 2025.

5.5 Contact

Pour toute demande de précisions, vous pouvez vous adresser à Fanny Maire, responsable de la transformation des espaces mairie@atu37.fr ; 02.47.71.70.95.