



Décembre 2001

**Centre d'Etudes Supérieures
d'Aménagement**

Atelier urbanisme

Espace public et activité commerciale dans le centre-ville de Tours : fonctionnements et enjeux



Magistère aménagement 3

**Bouchet Sophie - Costille Julien - Danhyer Florence - Delpeyroux Hélène - Heurtebise Sylvain
Malard Vincent - Maublanc Yann - Ménage Pierre - Nouvellon Amélie - Thuillier Angélique**
Sous la direction de M. Jean-Claude Buisson

SOMMAIRE

PREAMBULE	2
INTRODUCTION	3
Première partie : Evolution du traitement de l'espace public et de l'activité commerciale du centre-ville de Tours	5
A. Evolution des aménagements sur les espaces publics du périmètre d'étude	6
1. Les espaces publics reconvertis	6
2. Les quartiers n'ayant pas fait l'objet d'une reconversion majeure	9
B. Evolution du nombre et de la nature des activités	10
1. La situation en 1973	10
2. Evolution jusqu'au début des années 1980	13
3. Evolution jusqu'au début des années 1990	13
4. Evolution jusqu'au début des années 2000	18
Deuxième partie : les impacts de l'activité marchande sur les espaces publics : déplacements, usages et cohérence qualitative	19
A. La capacité des espaces publics à accueillir les flux piétonniers	20
1. Les entrées du centre ville	20
2. Eléments d'attractivité du centre-ville	23
3. Comparaison entre les flux piétonniers et la capacité d'accueil des espaces piétonniers	27
B. Les usages de l'espace public impliqués par l'activité commerciale : quels fonctionnements ?	33
1. Les usages de l'espace public induits par l'activité commerciale	33
2. Les espaces piétonniers du centre-ville de Tours	36
3. Les risques de dysfonctionnement	36
C. Les relations entre espaces publics et architecture	39
1. Typologie architecturale	39
2. Analyse des espaces publics en fonction du type architectural	42
3. Analyse des espaces publics spécifiques : places et espaces végétalisés	50
4. Les incohérences qualitatives	56
CONCLUSION	58
TABLES DES ILLUSTRATIONS	59
BIBLIOGRAPHIE	61
ANNEXES	62

PREAMBULE

Les difficultés rencontrées :

L'atelier d'expertise de projets d'urbanisme a pour vocation de permettre aux étudiants de faire l'analyse concrète d'un cas d'étude urbanistique, en relation avec les services techniques de la mairie de Tours.

Il s'est heurté dans ce cas à des difficultés liées principalement à un jeu d'acteurs peu clair. Ainsi, l'élaboration du sujet a permis d'approcher la complexité des relations entre services techniques de la ville et agence d'urbanisme. L'agence d'urbanisme, premier commanditaire, n'était pas représentée au premier rendez-vous avec la mairie de Tours, ce qui a conduit à un déplacement du sujet vers de la maîtrise d'œuvre. Il a fallu par la suite recadrer un sujet qui ne correspondait pas aux objectifs initiaux, en organisant une réunion entre agence d'urbanisme et services techniques, afin de clarifier la commande et l'orienter vers le but de l'atelier (expertise).

Ces différentes étapes ont conduit à une perte de temps conséquente, à des démarches parfois peu adaptées au sujet, ainsi qu'à une perte de repères : il n'y avait pas de réel interlocuteur, puisque la commande n'émanait pas directement de l'agence d'urbanisme, et que le cadre de l'atelier ne correspondait pas au travail de terrain attendu par les services techniques. D'où un sentiment de flottement entre ces deux organismes, qui a entraîné un manque certain de suivi.

Ce travail a enfin été l'occasion de mesurer l'importance d'une communication bien établie : une réunion informelle, qui avait été organisée afin d'aborder avec les services techniques et l'agence d'urbanisme les difficultés rencontrées, a en fait réunit des élus, et autres personnes-clés de la ville de Tours. Il a dès lors fallu rendre crédible une réunion peu préparée et trop précoce.

Tous ces éléments ont montré les complications que peut entraîner un jeu d'acteurs trouble.

INTRODUCTION

L'espace public se définit par la libre circulation de tout un chacun sur cet espace. Ainsi, sont des espaces publics les rues, ruelles, impasses et places qui composent la trame urbaine. C'est de leur imbrication avec l'espace privé que naît la forme urbaine.

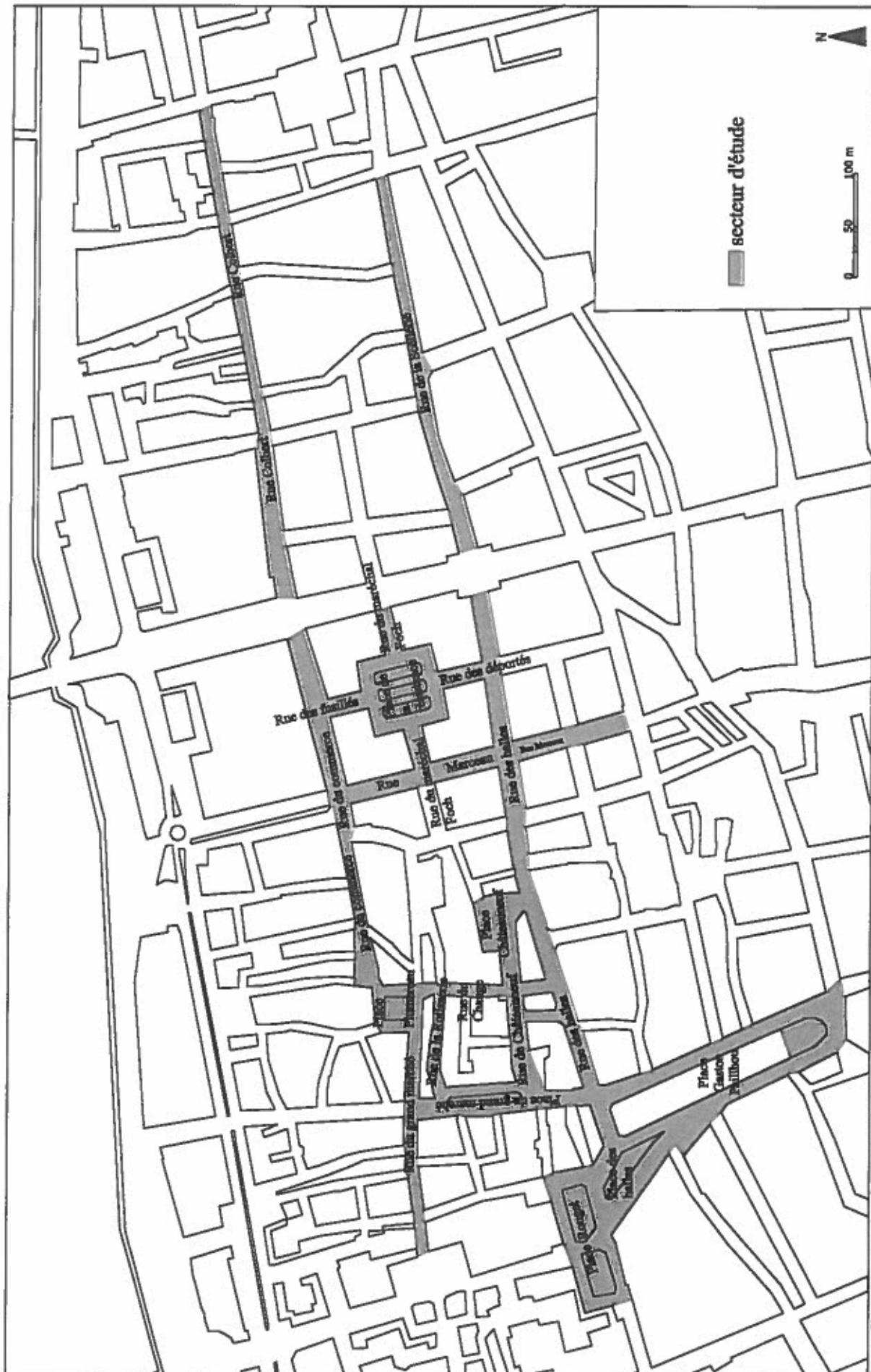
Les espaces publics des centres de grandes villes représentent un enjeu fort, bien au-delà de la simple fonction de circulation qu'ils assument. En effet, l'espace public y est un lieu de vie majeur de la collectivité, un lieu d'expression de l'identité collective et de la puissance publique.

Dans ce contexte, le fait que ces espaces soient également un lieu privilégié et nécessaire pour les activités commerciales et de services, donc privées, peut paraître problématique. C'est ce qui a amené l'Agence d'urbanisme de l'agglomération de Tours et la Mairie de Tours à commander cette étude, destinée à analyser cette relation d'interdépendance et de complémentarité, mais aussi d'antagonisme, entre espace public et activité commerciale. Le périmètre de l'étude englobe les rues et places les plus commerçantes du centre historique de Tours, à l'exception de la rue Nationale (voir carte 1).

La première partie permettra d'identifier les inter-relations entre les aménagements des espaces publics et l'activité marchande, en retraçant leur évolution sur les trente dernières années. Puis une analyse plus fine permettra d'identifier les risques de dysfonctionnement nés de ces inter-relations. Pour ce faire, notre réflexion s'articule autour de trois axes :

- Les déplacements : la fonction première d'un espace public est de supporter des flux de circulation, lesquels sont en grande partie générés par l'attractivité des commerces.
- Les usages commerciaux de l'espace public : la concentration de commerces dans le centre-ville a engendré de nouveaux usages de l'espace public, qui entrent parfois en contradiction avec leur vocation première.
- L'aspect qualitatif : la perception des espaces publics est associée à celle du bâti, et de l'intégration ou non des vitrines commerciales dans cet ensemble.

Limites du périmètre d'étude



Collection : [American CIA, December 2001](#)

PREMIERE PARTIE

Evolution du traitement de l'espace public et de l'activité commerciale du centre-ville de Tours

A. Evolution des aménagements sur les espaces publics du périmètre d'étude

1. Les espaces publics reconvertis

Le périmètre étudié englobe des zones urbaines de nature différente. Un récapitulatif des principaux aménagements réalisés est un préalable pour comprendre le fonctionnement de chacune d'elles.

Trois grands secteurs se distinguent :

- le secteur reconstruit : rue du Maréchal Foch, rue des Déportés, rue des Fusillés, ouest de la rue du Commerce, est de la rue Colbert et place de la Résistance
- le quartier Plumereau : place Plumereau, rue du grand Marché, place du Grand Marché, rue des Orfèvres, partie est de la rue du Commerce, rue du Change, rue de la Rôtisserie, rue de Châteauneuf, place Châteauneuf
- la partie ancienne de la rue Colbert : Ils forment des ensembles homogènes du point de vue du traitement de leur espace public, qui a été pensé dans une logique d'ensemble. Des aménagements plus ponctuels (sur les rues des Halles et de la Scellerie) ont été réalisés quant à eux en raison d'un contexte précis. En dehors de ces aménagements, l'espace public sur ces deux rues n'a pas été modifié depuis une trentaine d'années.

a) Le secteur reconstruit

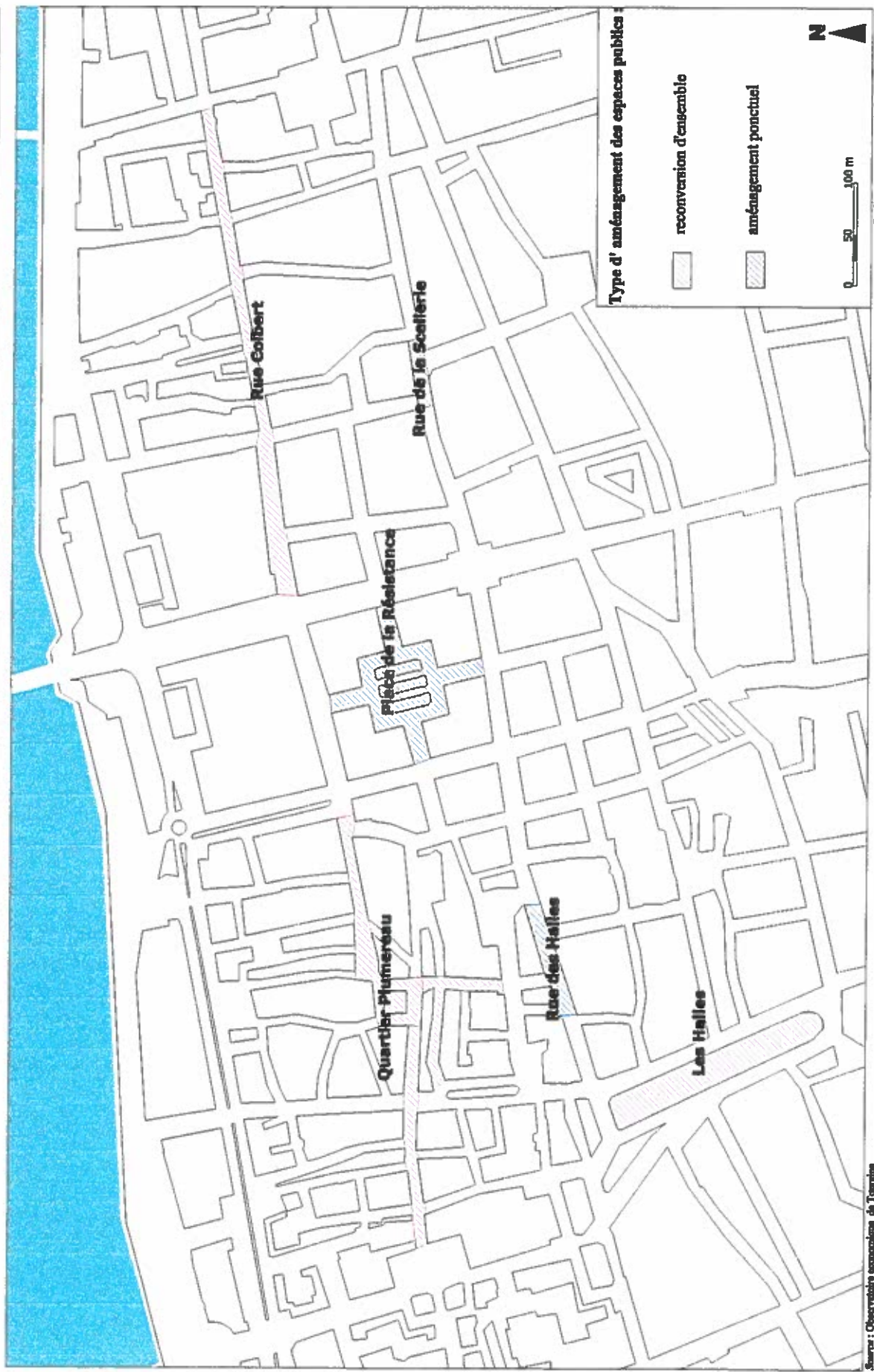
Ce secteur, situé de part et d'autre de la rue Nationale comporte le quartier de la Résistance et la partie Est de la rue Colbert. Sa morphologie est bien spécifique et nécessite donc une analyse particulière.

Le maillage de la zone reconstruite suit un plan en damier : le quadrillage des rues est orthogonal et les parcelles sont régulières. Le bâti est aligné et prend la forme d'une architecture « minimaliste ». Ces caractéristiques rendent très aisée l'identification et la datation de ce secteur puisqu'elles sont généralisables à l'ensemble des zones détruites, puis reconstruites après guerre. La configuration de cet ensemble n'a pas été pensée par rapport à l'existant : le type de plan tranche nettement avec le maillage en arborescence et le style architectural des quartiers Plumereau et Colbert (au sein duquel seule la rue Colbert entre dans le cadre de cette étude) .

b) Le quartier Plumereau

Le quartier Plumereau a fait l'objet d'une réflexion à partir du début des années 60. La première étape a consisté en une action sur le bâti, sous la forme d'opération de restauration et de réhabilitation. Le parc, constitué de logements datant du Moyen-Age au 17ème siècle était particulièrement dégradé et jouait de fait le rôle de parc social. Un plan de 1955 prévoyait de tout

ESPACES PUBLICS AYANT BENEFICIE D'UN AMENAGEMENT SPECIFIQUE



Carte n°2

raser. L'impulsion politique du moment, plutôt culturaliste, opta pour une valorisation de ce secteur qui offrait des potentialités sur lesquelles on pouvait s'appuyer pour améliorer l'image de la ville, alors que la partie est de la rue Bretonneau (hors périmètre d'étude) fit l'objet d'une rénovation. La création du périmètre de sauvegarde et de mise en valeur en 1973 réglementa les opérations de restauration-réhabilitation mises en œuvre.

L'aménagement de l'espace public débuta au début des années 80. Les voies étaient affectées à la circulation automobile et la place Plumereau faisait office d'aire de stationnement. Tours fut précurseur dans la mouvance nouvelle qui avait pour objectif de rendre plus conviviaux et plus attractifs les centres urbains en les fermant à la circulation. La piétonnisation du quartier nécessitait de prévoir le report de la circulation et le stationnement des résidents. Ainsi, dans le même temps furent prévues des actions d'accompagnement nécessaires à la remise en cause de la vocation fonctionnelle des espaces préexistants :

- La rénovation commerciale des Halles (1973)

La place des Halles a subi une modification complète avec la destruction de bâtiments d'acier et de verre datant du 19^{ème} siècle et leur remplacement par un seul équipement, moderne avec une importante emprise au sol. Cette destruction-reconstruction s'est faite dans l'objectif de réaliser un parking sous-terrain qui devait pallier le déficit de stationnement du nouveau quartier piéton. Aujourd'hui, la plupart des abonnements concernent les résidents du quartier Plumereau.

- La construction de la rue des Tanneurs (1981)

La décision de réaliser un axe important le long de la Loire, côté Sud a permis le report des flux Est-Ouest et notamment ceux du quartier Plumereau.

- La création du parking des bords de Loire

Il permettait de résoudre les problèmes de stationnement, en particulier ceux des populations attirées par les commerces.

Le quartier Plumereau a fait l'objet d'une orchestration méthodique, îlot par îlot. La démarche se voulait très volontariste et la concertation, qui n'était pas une préoccupation des pouvoirs publics à l'époque, a été inexistante.

c) La rue Colbert

L'opération d'amélioration de l'habitat du quartier Colbert-cathédrale s'est faite à partir de 1985, bien après celle du quartier Plumereau. Elle faisait suite à la volonté de rééquilibrage de la municipalité, elle même influencée par le souci des commerçants de la rue de remettre en valeur leur environnement. L'habitat y était moins dégradé que dans le secteur Plumereau.

Les effets pervers de la piétonnisation commençant à apparaître dans le quartier Plumereau, une solution médiane a été choisie pour valoriser les commerces tout en évitant leur spécialisation et on fit de la rue Colbert une voie mixte.

L'espace consacré aux terrasses des cafés et restaurants, délimité aujourd'hui par des barrières ou des plots ne permet l'implantation que d'un seul rang de terrasses. Le principal inconvénient de la fermeture à la circulation est en effet l'emprise exagérée des terrasses sur l'espace public et les nuisances sonores que cela entraîne pour le voisinage.

Le traitement de l'espace public a débuté à partir de 1987 et s'est échelonné sur 4 ans. Ce laps de temps, plus important que celui du traitement du quartier Plumereau explique en partie la relative hétérogénéité de la rue. Le traitement au sol est homogène mais le mobilier urbain est

assez disparate (toujours relativement au secteur Plumerau) notamment sur la place Foire le Roi, traitée à part la quatrième année.

Ces opérations aboutirent à un aménagement d'ensemble de qualité. La cohérence entre l'espace privé et l'espace public est présente mais la concertation mise en œuvre sur ce secteur et la lenteur des travaux, amenèrent un résultat moins lisible que celui du secteur Plumereau.

2. Les quartiers n'ayant pas fait l'objet d'une reconversion majeure

Parmi les espaces publics du secteur étudié plusieurs n'ont pas bénéficié de réaménagements d'ensemble. En revanche, des modifications ponctuelles y ont parfois été apportées, afin de mettre en valeur certains aspects architecturaux bordant l'espace public ou de le rendre plus lisible.

a) Rues des Halles et de la Scellerie

Les rues de Halles et de la Scellerie n'ont pas connu depuis plusieurs années de changement majeur. En effet rue des Halles le profil de la voie n'a pas été modifié depuis la reconstruction d'après guerre, et dans la rue de la Scellerie, depuis une trentaine d'années.

Toutefois, la rue des Halles a fait l'objet d'un aménagement spécifique à proximité de la basilique St-Martin. En effet, en 1997 des travaux de pavage de la rue entre les deux parties de la basilique St Martin ont été effectués afin de mettre en valeur le patrimoine bâti.

La rue de la Scellerie a également fait l'objet d'un aménagement ponctuel de la voirie en 1999 afin de mettre en valeur le théâtre de Tours. Ce traitement, comme celui de la rue des Halles, permet de rendre la rue plus agréable en soignant l'aménagement de l'espace public à proximité d'un bâtiment public possédant une architecture particulière et de qualité. Ainsi, l'élargissement de la chaussée et la mise en place d'un dallage spécifique confèrent à ce tronçon de la rue de la Scellerie une ambiance plus agréable.

Ces aménagements donnent toutefois une impression d'inachevé car ils mettent en valeur une partie de la rue contrastant alors davantage avec l'espace public non aménagé.

b) Place de la Résistance

La place de la Résistance n'a, comme les rues des Halles et de la Scellerie, pas fait l'objet de modifications depuis les années 50, sa vocation étant celle d'un parking.

Cependant, la place de la Résistance a, durant les années 80, fait l'objet d'un retraitement de son sol afin de la rendre plus lisible pour les piétons. Ainsi, un pavage de couleur a été mis en place, celui-ci ayant pour but de mettre en évidence l'axe traversant que peuvent suivre les piétons. Cet aménagement mineur n'a pas modifié la vocation première de la place, mais a tenté d'améliorer la cohabitation entre les piétons et les véhicules (sans pour autant vraiment mettre en valeur l'espace public lui-même).

B. Evolution du nombre et de la nature des activités

La partie qui suit retrace l'évolution du nombre et de la nature des activités dans le périmètre étudié depuis le début des années 1970. En effet, il a paru cohérent de mesurer cette évolution à partir du classement de la zone en secteur sauvegardé (1973). Les contraintes urbanistiques et esthétiques liées au Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) ont certainement eu des conséquences sur le type de commerces qui se sont implantés par la suite. En outre, il n'existe pas de sources plus anciennes d'informations relatives à l'évolution des activités dans la zone étudiée.

Pour faciliter la lecture des évolutions constatées, trois espaces ont été distingués :

- quartier des Halles (place Gaston Pailhou, place des Halles, rue des Halles),
- quartier Plumereau (place Plumereau, rue du Grand Marché, place du Grand Marché, rue des Orfèvres, rue du Commerce, rue du Change, rue de la Rôtisserie, rue de Châteauneuf, place Châteauneuf),
- Est de la rue Nationale (rues Colbert et de la Scellerie).

Les rues et places non répertoriées ci-dessus (rues Marceau et du maréchal Foch, place de la Résistance) ont fait l'objet de recherches, mais il n'existe pas de données significatives sur la période 1973 – début des années 1980.

Avant 1996, la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) ne faisait pas de recensement régulier des activités. A la lecture de quelques mémoires de maîtrise et ouvrages historiques (voir bibliographie), les grandes lignes de l'évolution du nombre et du type de commerces ont pu être reconstituées. La documentation réunie était plus ou moins dense en fonction des rues. C'est pour cette raison que les informations données sont inégales.

L'analyse se présentera de manière chronologique, puis par quartier.

1. La situation en 1973

Il faut noter à cette époque la prépondérance des commerces alimentaires : ils représentent un quart des activités commerciales. Ils sont présents notamment dans le quartier des Halles, la Place du grand Marché et la rue Colbert.

a) Zone des Halles

Les Halles maintiennent sous influence les quartiers Plumereau et Petit-St-Martin, notamment grâce à leur position géographique (fonction alimentaire forte, ravitaillement par la commune maraîchère de La Riche). Elles sont un marché de gros jusqu'en 1973, puis les anciens pavillons sont remplacés par un complexe commercial très important de 4000 m².

La rue des Halles a une vocation forte d'équipement de la personne, et ses magasins principalement vestimentaires sont considérés comme des boutiques haut de gamme.

b) Quartier Plumereau

Ce quartier réunit en 1973 près de 200 commerces, services et artisans (voir carte). 55% des activités relèvent du commerce pur, 28,7 % des services et 15,7 % de l'artisanat. On remarque sur la carte une légère prépondérance des cafés – hôtels – restaurants (CHR), déjà existante,

mais dans une moindre mesure qu'aujourd'hui et sur une zone moins étendue. Cette forte présence des CHR et de l'alimentaire est complétée par les activités d'équipement de la personne. Légèrement moins nombreux, les commerces pour l'équipement de la maison représentent presque 14 % de l'ensemble des activités. Ce sont des entreprises implantées souvent depuis longtemps : quincaillerie, outillage... ou qui possèdent des articles spécialisés et souvent destinés à la population rurale (pêche, cave...). Ces activités recherchent des facilités de transport : la plupart des commerces se situent le long de rues larges qui permettent un accès facile aux transporteurs de meubles (rues du Commerce, Bretonneau, du Grand Marché). L'équipement de la maison recherche aussi de grandes surfaces de stockage et de vente.

c) Rues Colbert et de la Scellerie

L'habitat de la rue Colbert est souvent insalubre, ses habitants sont plutôt âgés, étrangers et à faible revenu, ce qui a pour conséquence une mutation importante des fonds de commerce (difficulté de création d'une clientèle). Par ailleurs, la rue a mauvaise réputation, et on constate un manque de solidarité des commerçants. Déjà, émerge l'idée de la réhabilitation des vitrines pour rendre la rue attractive.

Il existe pour la rue Colbert une dominance alimentaire forte, rassemblant principalement des commerces de proximité (11 boucheries, 7 épicerie, 7 boulangeries...).

La rue de la Scellerie se caractérise traditionnellement par la prédominance de magasins d'équipements de la maison (antiquaires) - cette activité prendra de plus en plus d'ampleur dans cette rue - et dans une moindre mesure, d'équipement de la personne.

2. Evolution jusqu'au début des années 1980

Ce sont les petites activités commerciales qui seront les plus touchées par le développement des super et hypermarchés en périphérie.

On assiste à une transformation des dominantes commerciales :

a) Quartier des Halles

La rénovation des Halles en 1973 a, petit à petit, entraîné le déclin des commerces d'équipement domestique (qui passent de 17,3 % à 11,3 %).

Le secteur de l'alimentation perd quant à lui près de 3,5 %, cette baisse est liée au développement rapide des grandes surfaces. Cependant, les CHR se maintiennent. Et la fonction alimentaire historique du lieu reste toujours dominante.

b) Quartier Plumereau

On assiste à un développement des CHR, et au maintien des tendances précédentes, c'est-à-dire de la présence des activités d'équipement de la personne et d'équipement domestique.

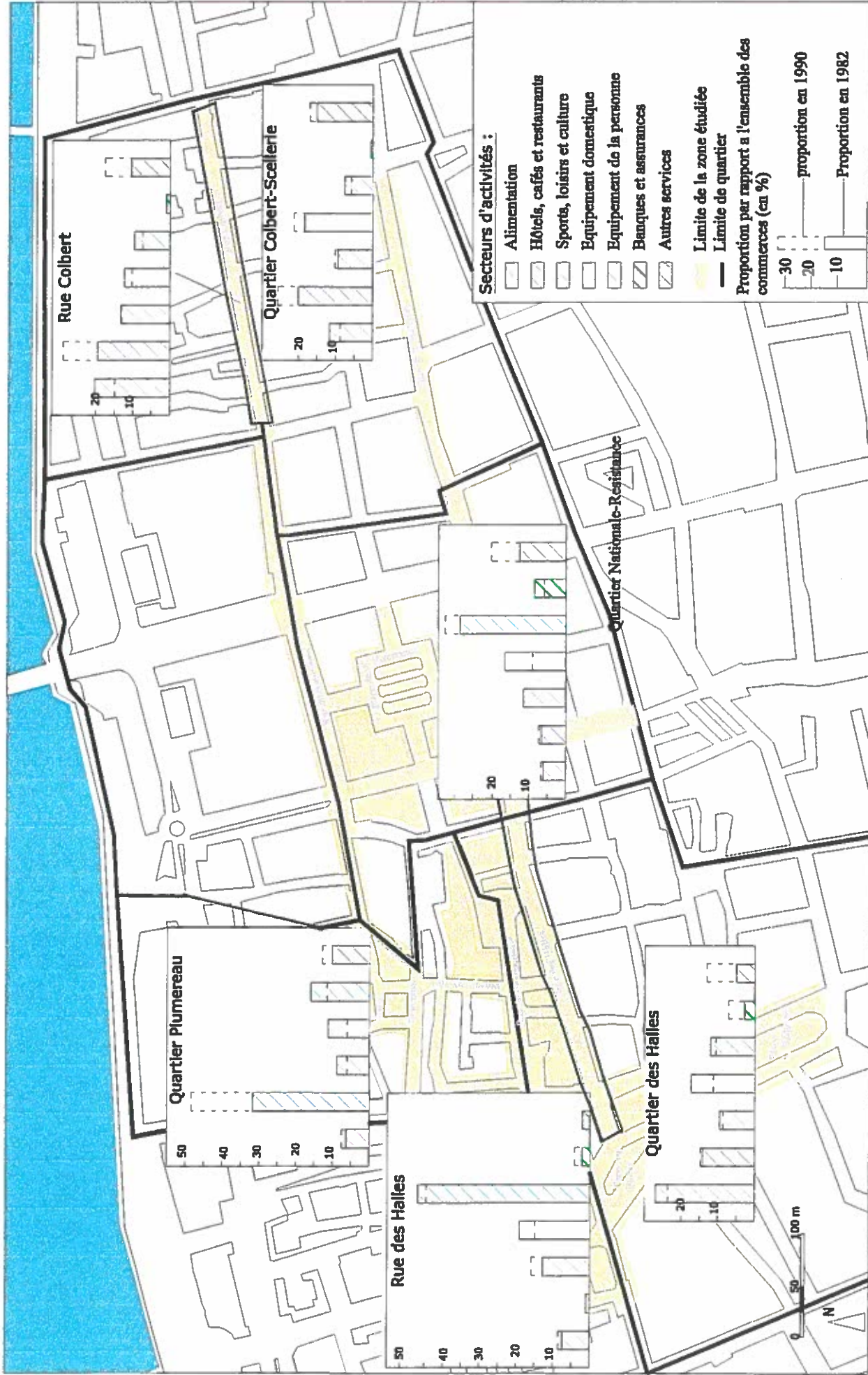
c) Rues Colbert et de la Scellerie

On constate une évolution du nombre de commerces et de leur spécialité : disparition des commerces d'origine (relieurs), évolution des besoins entraînant l'augmentation du nombre de certains commerces (papeteries), apparition de nouveaux besoins (parfumerie, assurance), modernisation des commerces.

La part de l'alimentation générale, des CHR et des commerces de proximité (coiffure, boulangerie) a tendance à diminuer.

3. Evolution jusqu'au début des années 1990

L'influence de la rue Nationale grandit sur les rues périphériques, telles que la rue des Halles, la rue Marceau, la rue du Maréchal Foch, la rue Néricault Destouches (hors périmètre d'étude) et même la rue du Change (qui n'est pourtant pas perpendiculaire à la rue Nationale). Celles-ci développent une forte vocation (déjà présente dans la rue des Halles) de commerces d'équipement de la personne. Cependant, tandis que la principale artère commerçante de Tours rassemble majoritairement des magasins franchisés (41 % des commerces), les rues annexes développent plutôt des enseignes indépendantes.



Source : Observatoire commercial de Tournai
J. Carmona, Le commerce de détail dans le centre de Tournai : structure et dynamisme, 1991

Réalisation : groupe CESA, décembre 2001

Les activités d'équipement domestique se concentrent de manière flagrante, notamment dans la rue de la Scellerie, et de la place des Halles au début de la rue Bretonneau.

De manière générale, on assiste à une densification et à une accentuation des spécialisations commerciales par quartier, parallèlement à l'émergence des services divers (agences de voyages, agences immobilières).

Le quartier Victoire connaît d'importantes transformations car il bénéficie du succès du quartier Plumereau et du dynamisme des Halles. En 1982, il est encore très peu spécialisé (représentation équilibrée des diverses activités : artisanat, alimentaire, équipement domestique, restauration). Au début des années 1990, il se tourne vers la restauration.

La carte qui rend compte des évolutions entre les deux périodes intègre une variante dans la définition des quartiers ; en effet, ils englobent un périmètre plus large et ne concernent pas forcément les mêmes rues que celui défini au début de la partie. Faute d'informations plus précises sur cette période, les données représentées font uniquement référence au mémoire de maîtrise de J. Carrasco⁽¹⁾. Cet élément reste une spécificité de cette carte et ne doit pas être pris en compte pour les deux suivantes.

a) Quartier des Halles

La place des Halles confirme sa vocation alimentaire et continue à concentrer ce type de commerces, complétés par les CHR, qui lui confèrent une ambiance populaire et vivante. L'équipement domestique est aussi une fonction importante du lieu.

b) Quartier Plumereau

Les travaux de réhabilitation des espaces publics du quartier Plumereau (au début des années 1980), qui entraînent sa piétonnisation, ont une forte influence sur la vocation devenue ludique du lieu, ainsi, près de 50 % des activités commerciales en 1991 sont des cafés, hôtels ou restaurants, contre 32 % en 1982. Ceci nuit par ailleurs aux activités d'équipement de la personne, aux services culturels et à l'artisanat. Ainsi, pendant que se développent les discothèques, les services aux étudiants (photocopies...), les artisans déménagent. On assiste donc à l'émergence d'un pôle d'animation et de distraction, alimenté par la présence de la faculté de lettres des Tanneurs et l'UFR de droit à Anatole France.

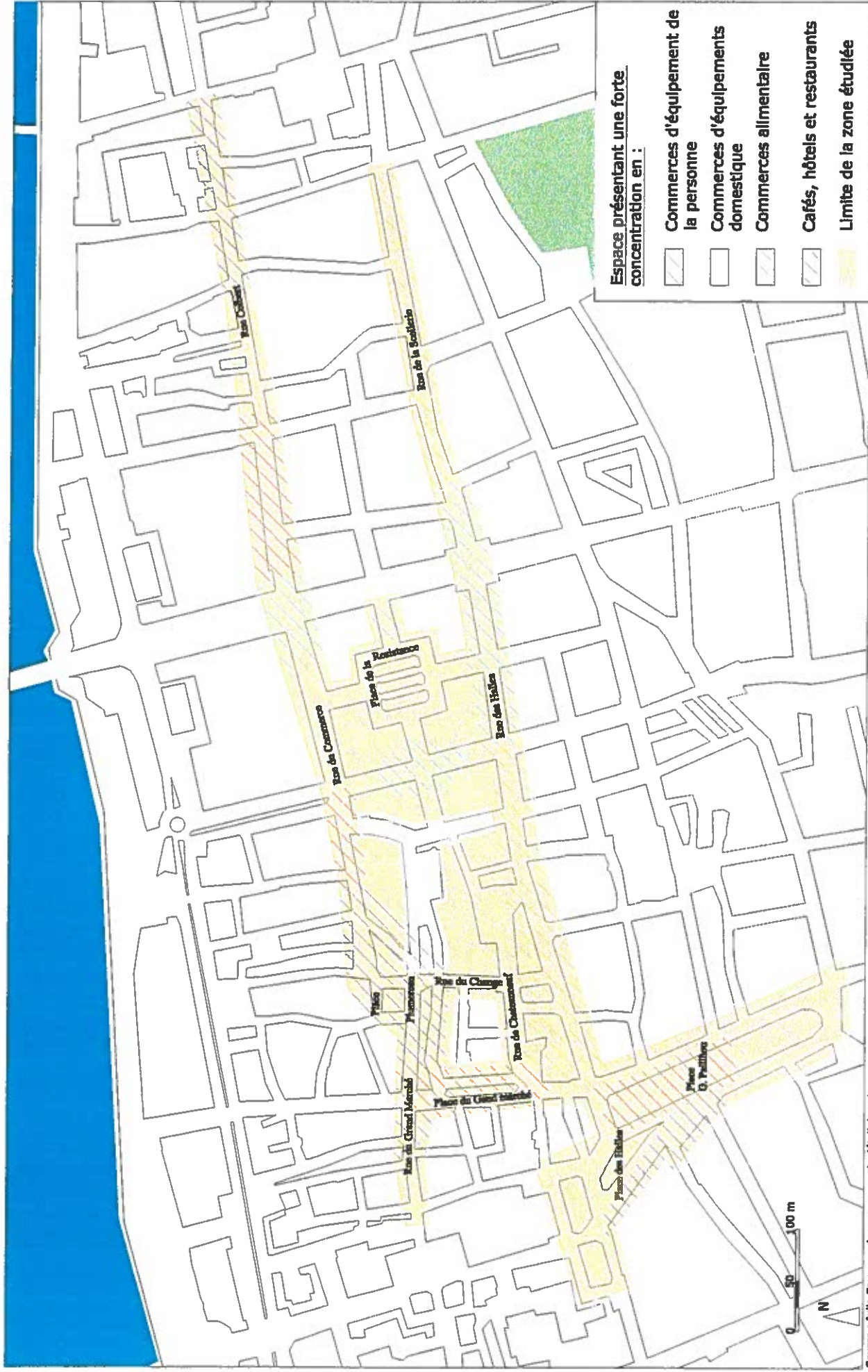
c) Rues Colbert et de la Scellerie

La valorisation de la rue Colbert en 1985 a amélioré sa réputation, et les nouvelles activités qui s'y installent sont de moins en moins des commerces de proximité, et de plus en plus des activités d'appels (agences de voyages...).

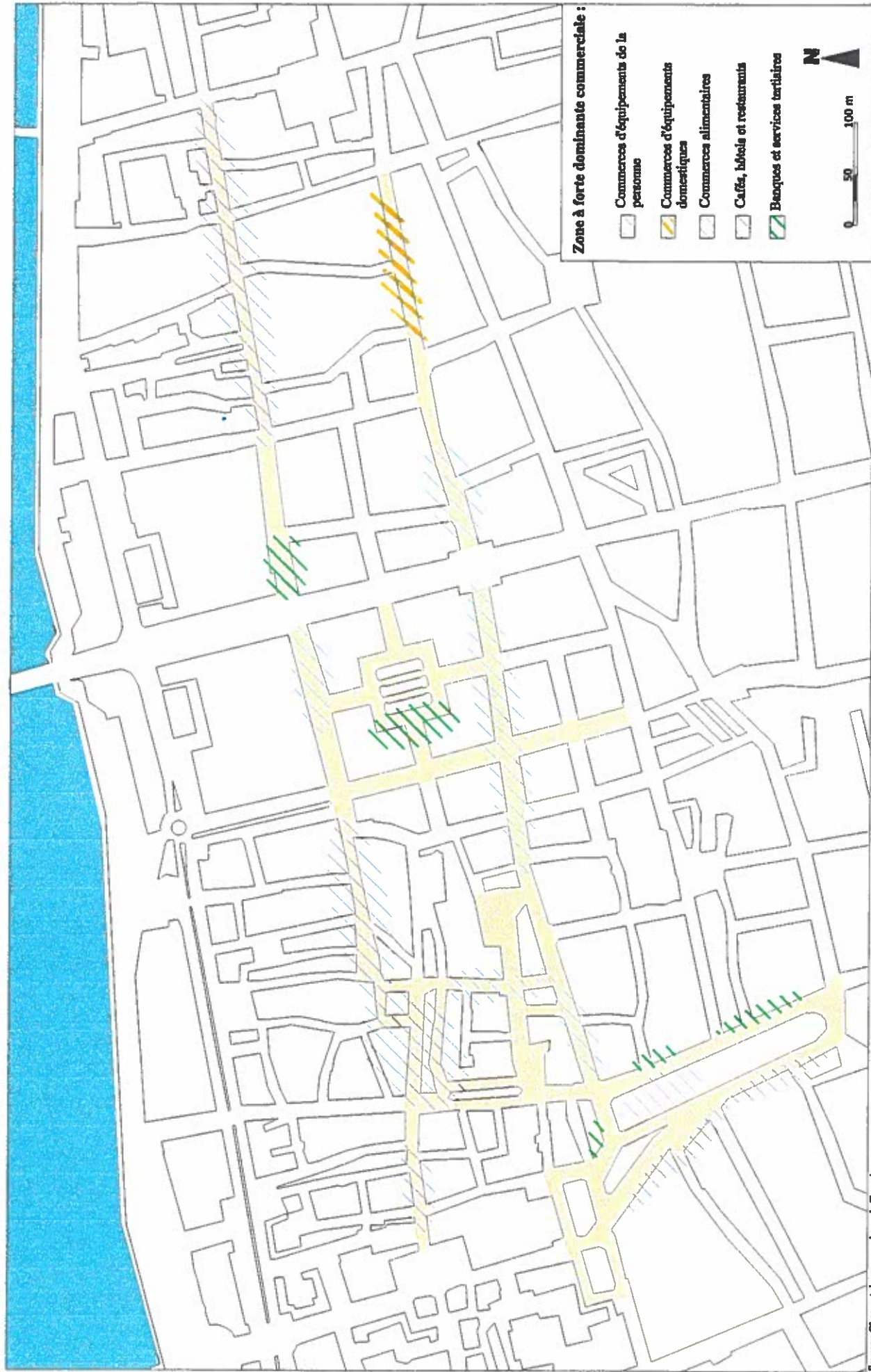
Il renforce sa spécialisation dans les CHR : 30 % des activités commerciales en 1991 (contre moins de 20 % dix ans plus tôt).

⁽¹⁾ Le commerce de détail dans le centre de Tours : structure et dynamisme, 1991

Les espaces commerçants spécialisés dans le centre de Tours en 1991



LES DOMINANTES COMMERCIALES ET DE SERVICE DU CENTRE DE TOURS EN 2001



4. Evolution jusqu'au début des années 2000

Globalement on assiste à un renforcement des tendances observées sur la période précédente. Quelques exceptions sont tout de même à signaler, notamment dans la rue des Halles, qui perd un peu sa vocation de pôle d'équipement domestique.

Les conséquences de l'achèvement des travaux de piétonnisation de la rue Nationale en 1999 ne peuvent encore être déterminées.

a) Quartier des Halles

On assiste à l'apparition dans le quartier des Halles d'importants noyaux de services tels que des banques, assurances, agences immobilières autour de la place Gaston Pailhou et de la place des Halles. Pour autant, la multiplicité des fonctions du quartier est conservée, et sa fréquentation par des couches sociales variées se poursuit.

b) Quartier Plumereau

Ce quartier garde les mêmes tendances que sur la période précédente, à savoir la prépondérance de plus en plus marquée des CHR.

c) Rues Colbert et de la Scellerie

Ces rues restent dynamiques et accentuent leurs spécialisations : les CHR pour la rue Colbert, avec l'apparition d'un petit pôle de banques et services tertiaires, et d'équipement domestique et de la personne rue de la Scellerie.

CONCLUSION

Deux opérations majeures de piétonnisation et semi-piétonnisation ont eu lieu sur le quartier Plumereau et la rue Colbert. Elles ont entraîné une évolution notable du nombre et du type de commerces. On assiste en effet à une forte augmentation de la catégorie Hôtels, Cafés et Restaurants au détriment des autres catégories.

Cette spécialisation non prévue lors de l'aménagement pose des problèmes dans le quartier Plumereau où elle est plus marquée, l'appropriation de l'espace public (terrasses) par les bars et restaurants entraîne des nuisances sonores et une fuite des habitants.

En revanche, malgré le manque de recul (aménagement effectués en 1997-99), il semble que les aménagements ponctuels (rue des Halles et rue de la Scellerie) n'aient eu que peu d'effets sur la structure commerciale.

Cet état des lieux montre bien les corrélations qui existent entre le traitement de l'espace public et le type de commerce. La partie suivante aura pour but d'analyser plus finement ces interactions et les risques de dysfonctionnement sur le périmètre étudié.

Deuxième partie

Les impacts de l'activité marchande sur les espaces publics : déplacements, usages et cohérence qualitative

Après avoir effectué un historique des espaces publics et de l'activité commerciale du centre ville de Tours, expliquant la morphologie actuelle du secteur observé, cette deuxième partie cherchera à évaluer le fonctionnement des espaces publics selon trois problématiques, procédé permettant de mettre en exergue les risques de dysfonctionnements relevant des trois thématiques choisies, soit : les déplacements piétonniers effectués sur le domaine public du secteur d'étude, les usages des espaces publics liés à l'activité commerciale, et l'aspect qualitatif ou la composition des espaces publics et leur insertion dans le bâti existant. L'intérêt est alors de confronter les résultats obtenus et de faire apparaître des zones dysfonctionnantes pouvant à terme nécessiter une intervention des pouvoirs locaux.

A. La capacité des espaces publics à accueillir les flux piétonniers

Si tous les moyens de transports permettent d'accéder au centre-ville (train, bus, voiture, deux-roues...), en revanche l'accès direct de tout un chacun aux commerces passe obligatoirement par un déplacement pédestre. En conséquence, il a paru judicieux de se concentrer en priorité sur les flux piétonniers.

Afin de déterminer l'intensité de ces flux, il a fallu comparer les principaux points d'entrée dans le centre-ville avec les principales destinations, à savoir les commerces, équipements et services les plus attractifs du centre-ville. Cette comparaison permet, par déduction, de quantifier et hiérarchiser les flux piétonniers. Cette première étape est ensuite complétée par une enquête de terrain destinée à vérifier la véracité des conclusions tirées précédemment.

L'objectif, après avoir identifié ces flux, est de les mettre en rapport avec la capacité des espaces publics à les accueillir, à savoir la surface des espaces piétonniers. Grâce à cette comparaison, il sera possible de déterminer les secteurs « sensibles ».

1. Les entrées du centre ville

Les accès des différents modes de transport constituent des points de départ des flux piétonniers.

Afin d'être significatif, le périmètre choisi ici doit dépasser largement celui des rues étudiées. Le parti pris est de considérer l'aire comprise à l'intérieur des boulevards, et les quelques centaines de mètres situées immédiatement au sud, qui permettront d'inclure la gare, la place Jean Jaurès, et les parkings Vinci et Orangerie.

- **Les parcs de stationnement :**

Principal moyen de transport, la voiture permet d'accéder facilement au centre-ville. Près de 4300 places de stationnement sont à sa disposition sur les rues et places étudiées. Cependant, cette quantité est inférieure à la demande. Ces places sont d'ailleurs souvent utilisées par les riverains et par les personnes qui travaillent à proximité (après enquête auprès des administrations et commerçants installés dans le centre). L'automobiliste a donc tout intérêt à se diriger vers les principaux parkings s'il veut trouver une place rapidement. Ces derniers jouent alors le rôle de points d'entrées dans la ville. Construits au sein du centre-ville ou à proximité, la plupart des grands parkings, par manque de place en surface, sont souterrains (Vinci, Galerie

LES PRINCIPAUX PARKINGS DU CENTRE-VILLE DE TOURS



Nationale, Heurteloup...). D'autres, gratuits, mais un peu plus éloignés, sont tout de même très prisés (Quai de la Loire, extrémités des Boulevards Heurteloup et Béranger).

Les parkings ayant une capacité inférieure à 100 places n'ont pas été pris en compte, car ils n'engendrent pas de flux significatifs. Le tableau n°1 et la carte n°7 indiquent la situation et la capacité d'accueil des principaux parcs de stationnement du centre-ville.

Tableau 1 : Les parcs de stationnement et leur capacité d'accueil

Nom	Caractéristiques	Nombre de places
Vinci	Couvert	840
Halles	Couvert	670
Boulevards Béranger et Heurteloup	50 % payant 50 % gratuit	600
Orangerie	Couvert	400
Nationale	Couvert	300
Quai de la Loire	Gratuit	280
Heurteloup	Couvert	225
Mairie	Couvert	140
Jardin Prosper Mérimée		140

(CESA, 2001 sources : Mairie de Tours et relevés personnels)

L'analyse de la carte n°7 montre que le sud du centre-ville concentre les principaux parkings. En considérant l'ensemble des parcs représentés, il apparaît que le périmètre d'étude (les rues les plus commerçantes) s'inscrit au milieu de tous ces points d'entrées.

- **Les transports en commun**

Les arrêts de bus :

Le transport en commun est, après l'automobile, le mode de transport le plus prisé pour se rendre dans le centre ville. La politique actuelle de la municipalité, comme dans toutes les grandes métropoles françaises, tend vers un renforcement des transports en commun, avec la création de sites propres sur l'avenue de Grandmont et la rue Nationale, et la création de parkings-relais aux entrées de ville.

Le tableau suivant présente tous les arrêts de bus situés dans le périmètre défini au paragraphe précédent. Ils sont autant de points d'entrée pour le centre. Ils sont hiérarchisés selon le nombre de lignes desservant chaque arrêt.

Tableau 2 : Les arrêts de bus et leurs dessertes

Arrêts	Lignes
Jean Jaurès	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 14, 20, 21, 30, 31, 55, 61, 88
Anatole France	1, 2, 5, 7, 8, 9, 14, 51, 52, 55, 56, 60, 61
Emile Zola	1, 2, 5, 7, 8, 9, 14, 55, 61
Gare Vinci	3, 4, 6, 11, 70
Heurteloup	3, 4, 11, 70
E. D'Entaigues	3, 4, 11, 70
Béranger	4, 7, 10, 14
Clocheville	7, 14
St Eloi	7, 14
Halles	4, 10
Grand Marché	4, 10
Vieux Tours	4, 10
Tanneurs	4, 10
Victoire	4
Dame Blanche	4
Boyer	4
Lamartine	7
Rouget de Lisle	7
Ursulines	11
Blanqui	11
Mirabeau	8
Château	8
Voltaire	8

(CESA, 2001 Source : Fil Bleu)

Les gares :

La gare est un point d'entrée important dans la ville. Cependant, peu de gens viennent des communes périphériques en train pour faire leurs courses, et l'influence des voyageurs sur les commerces reste limitée.

En revanche, la gare routière draine jusqu'au centre ville un certain nombre d'habitants des communes avoisinantes qui viennent effectuer des démarches administratives et des courses.

A la lecture de la carte n°8, il apparaît que la rue Nationale, les Boulevards Béranger et Heurteloup sont bien desservis. La quantité importante d'usagers qui transite par ces arrêts génère des flux piétonniers conséquents.

On remarque que la partie ouest du centre (la plus commerçante) est également bien desservie.

2. Eléments d'attractivité du centre-ville

Pour poursuivre cette analyse, il est nécessaire de confronter les principaux accès au centre-ville (parkings, arrêt de bus, gare et axes routiers majeurs) aux principaux pôles d'attractivité de ce dernier.

Ont été retenus comme lieux attractifs :

-*Les pôles de commerces et de services.* Le centre-ville accueille des commerces et des services spécifiques, qui doivent leur attractivité à leur forte spécialisation, ou au fait qu'ils soient franchisés.

-*Les pôles administratifs,* qui accueillent de nombreux usagers ou employés. On y dénombre les institutions telles que la mairie ou la préfecture, mais également des équipements scolaires et universitaires.

-*Les pôles d'agréments,* parmi lesquels on distingue les lieux de promenade, de repos, mais également les équipements culturels (musées, cinémas, théâtre) ainsi que les bâtiments et sites qui présentent un intérêt architectural remarquable.

a) Les pôles de commerces et services

Les principaux secteurs attractifs qui ont été identifiés sont :

-*La rue Nationale,* qui n'est pas sur notre secteur d'étude, mais qui accueille la plupart des enseignes. Cet axe est l'artère principale du système commercial en centre-ville. Elle regroupe principalement des commerces d'équipement de la personne, des banques, des magasins de décoration, mais aussi et surtout des commerces franchisés très attractifs comme la FNAC.

La rue Nationale constitue un lieu de promenade pour de nombreux citadins. Elle est le lieu privilégié de la pratique du lèche-vitrines.

- *Le quartier Plumereau* (notamment les rues du Commerce et du Grand Marché), qui correspond au secteur piétonnier, est également un des sites majeurs de services marchands du centre-ville. La concentration de bars, cafés et de restaurants sur la place Plumereau et dans les rues du Commerce, du Grand marché et de la Rôtisserie en atteste. Ce lieu est aussi bien fréquenté par des tourangeaux que par des touristes.

- *Le secteur des Halles* accueille un marché couvert, un marché hebdomadaire et concentre des services de type banque, agence immobilière et bars-restaurants en nombre conséquent. Il s'agit du principal pôle d'alimentation quotidien en produit frais, qui regroupe des services liés à cette activité (banque, bar-restaurant). La rue des Halles compte de nombreux commerces et services. La plupart des commerces relève de l'équipement de la personne, et de l'équipement du foyer.

- Enfin *la rue Colbert* regroupe de nombreux restaurants, et vise un public jeune.

On a distingué des secteurs secondaires de commerces et de services, tels que la place de la Résistance, les rues attenantes, la rue Marceau et les autres rues du secteur reconstruit présentant également une densité et une pluralité commerciales (agences intérim, décoration, musique, équipement de la personne, ...).

b) Les pôles administratifs

Afin de déterminer l'importance des sites administratifs sur le secteur d'étude, une enquête téléphonique a permis de connaître le nombre d'employés et de personnes fréquentant ces lieux. Les services concernés n'ont pas pu fournir de chiffres très précis (ou ont refusé, à l'exemple du commissariat et du Palais de Justice). Les données récoltées sont donc approximatives, et n'expriment qu'un ordre de grandeur. Cela a cependant permis de distinguer les sites administratifs majeurs. N'ont été retenus que les pôles de plus de 100 personnes, il a été estimé qu'en deçà, les flux n'étaient pas significatifs.

POINTS D'ENTREES DES TRANSPORTS EN COMMUN



Arrêts de bus

● 1 ligne

● 9 lignes

0 50 100 m

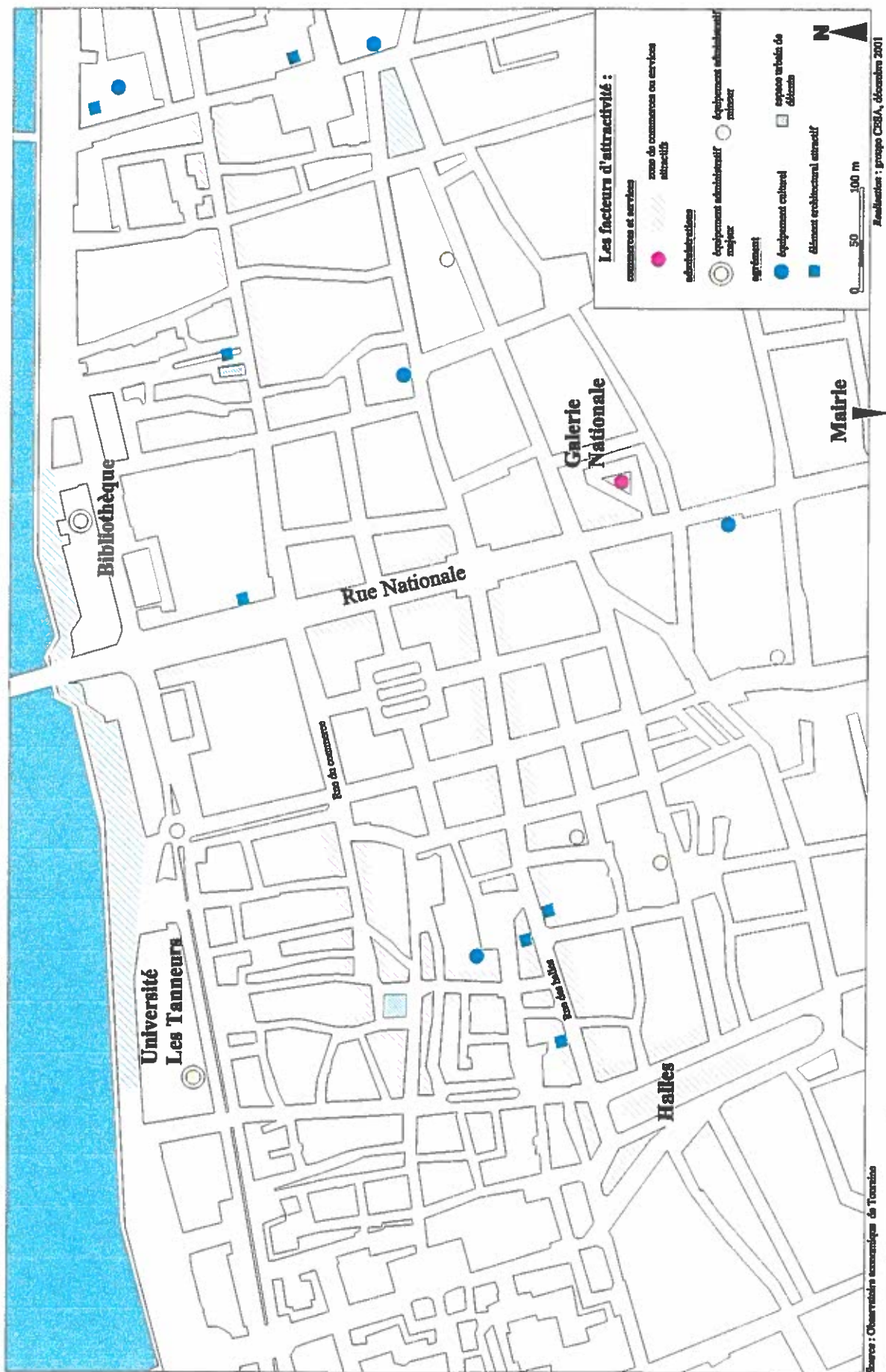
N

Source : Observatoire économique de Touraine

Réalisation : CESA, décembre 2001.

Carte n°8

LES FACTEURS D'ATTRACTIVITE DU CENTRE-VILLE DE TOURS



Carte n°9

Tableau 3 : Les pôles administratifs et leur fréquentation

Pôle administratif	Nombre d'employés et fréquentation du lieu
Mairie	Environ 350 employés
Préfecture	280 employés
Palais de justice	-
Commissariat	-
Université F. Rabelais, pôle Tanneurs	1600 employés et 4700 élèves
Bibliothèque municipale	5000 visiteurs par semaine
Lycée Descartes	146 employés et 1500 élèves
Collège A. France	55 employés et 498 élèves
Hôpital clocheville	600 employés

Le maillage de l'ensemble de ces structures crée une attractivité administrative et influe la trajectoire de nombreuses personnes qui fréquentent le centre-ville. Cependant, afin d'analyser les flux et les commerces en fonction de la localisation des équipements administratifs, il a semblé pertinent de ne s'attacher qu'aux principaux (en terme de fréquentation), à savoir : la mairie, le site des Tanneurs de l'université F. Rabelais, puis la bibliothèque municipale et le lycée Descartes. Une nuance est à faire sur le rythme de fréquentation de ces équipements. En effet, l'université, la mairie et la bibliothèque ont une fréquentation diffuse tout au long de la journée avec des « horaires de pointes », tandis que pour le lycée les flux sont réglés par les horaires d'entrées et de sortie des lycéens.

c) Les pôles d'agrément

Le centre-ville de Tours recèle de nombreuses richesses historiques et architecturales. Il a donc semblé pertinent de prendre en compte les monuments tels que la cathédrale, le château, les tours de l'Horloge et Charlemagne, ou encore la basilique St-Martin.

Les quais de la Loire représentent également un espace de détente important du centre de l'agglomération tourangelle, et sont très fréquentés les jours de repos.

Le centre-ville accueille également de nombreux équipements culturels (cinémas Rex, Studios, Pathé, Théâtre lyrique, Théâtre Louis Jouvet, divers musées dont celui des Beaux-Arts, le plus fréquenté). Ces structures participent à l'attractivité culturelle du secteur. Elles attirent des usagers de manière occasionnelle, mais en général ne génèrent pas de flux conséquents.

3. Comparaison entre les flux piétonniers et la capacité d'accueil des espaces piétonniers

a) Les flux piétonniers

Les données représentées sur la carte n°10 doivent être prises avec précaution, car en l'absence de comptages officiels, il n'a pas été possible de quantifier avec précision les flux. Par conséquent, il est apparu pertinent d'établir une classification des flux sur la base de photographies prises à différents moments et sur plusieurs jours.

[illegible]

Reaktion: Gruppe CIESA, dezembro 2001

Les rues n'étant pas toutes fréquentées de la même façon, trois classes ont été établies en fonction du nombre de piétons :

- flux faibles,



Photo 1 : la place de la Résistance, un espace peu fréquenté

- flux moyens,



Photo 2 : la rue de la scellerie, une fréquentation moyenne

- flux importants.

Il apparaît nettement que les rues les plus commerçantes sont les plus fréquentées du centre ville.

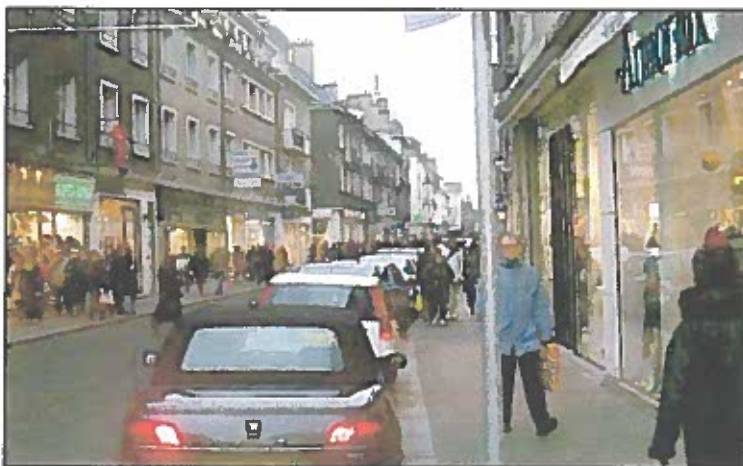


Photo 3 : la rue des Halles et sa forte fréquentation

b) Les espaces piétonniers du centre-ville de Tours

Définition de la classification utilisée (cf carte n°11) :

La capacité des espaces publics à supporter les flux piétonniers a été mesurée grâce à la surface des espaces piétonniers du centre-ville.

Outre les secteurs piétonniers et semi-piétonniers, les trottoirs ont été répartis en différentes classes, selon leur largeur. La séparation entre chaque classe est justifiée par le nombre de personnes pouvant se croiser simultanément :

- 0/80 cm = 1 personne
- 80/150 cms = 2 personnes
- 150/300 cms = 2 à 4 personnes
- + de 300 cms = + de 4 personnes

Lecture cartographique :

On distingue plusieurs ensembles sur la carte n°11 :

- Les secteurs réservés aux piétons : il s'agit du quartier Plumereau et de la rue Colbert (semi-piétonne seulement). Tout l'espace public disponible est offert aux piétons, à l'exception d'une bande d'1.5 m sur Colbert, ainsi que le centre de la Place Plumereau, qui sont réservés à l'activité commerciale.
- Les secteurs disposant d'une large surface piétonnière : il s'agit essentiellement des abords de monuments, ou de bâtiments accueillant des activités spécifiques (les Halles, la Basilique, le Théâtre, l'Abbaye St-Julien). Pour des raisons de mise en valeur architecturale ou de forte fréquentation, les trottoirs ont été élargis.
- Les secteurs disposant d'une surface piétonnière restreinte : appartient à cette catégorie la majorité des rues du secteur reconstruit. La primauté a été donnée à l'espace public, contrairement aux quartiers anciens où les voies et trottoirs sont plus étroits.
- Les secteurs disposant d'une surface piétonnière minimale : il s'agit des espaces publics situés dans les quartiers anciens, et n'ayant bénéficié d'aucun réaménagement en faveur des piétons (rue de la Scellerie, l'extrémité Ouest de la rue des Halles, la place du Grand Marché).

En superposant la carte des flux piétonniers et celle de la capacité des espaces publics à supporter ces flux, plusieurs éléments apparaissent : : **Le secteur piétonnier semble fonctionner correctement**, et les piétons, bien que nombreux ne rencontrent pas de difficultés de circulation.

D'autres secteurs ne rencontrent pas de problèmes particuliers, car les espaces publics sont adaptés aux flux (rue Marceau, rue du Commerce entre la rue Marceau et la rue Nationale), voire surdimensionnés (place de la Résistance).

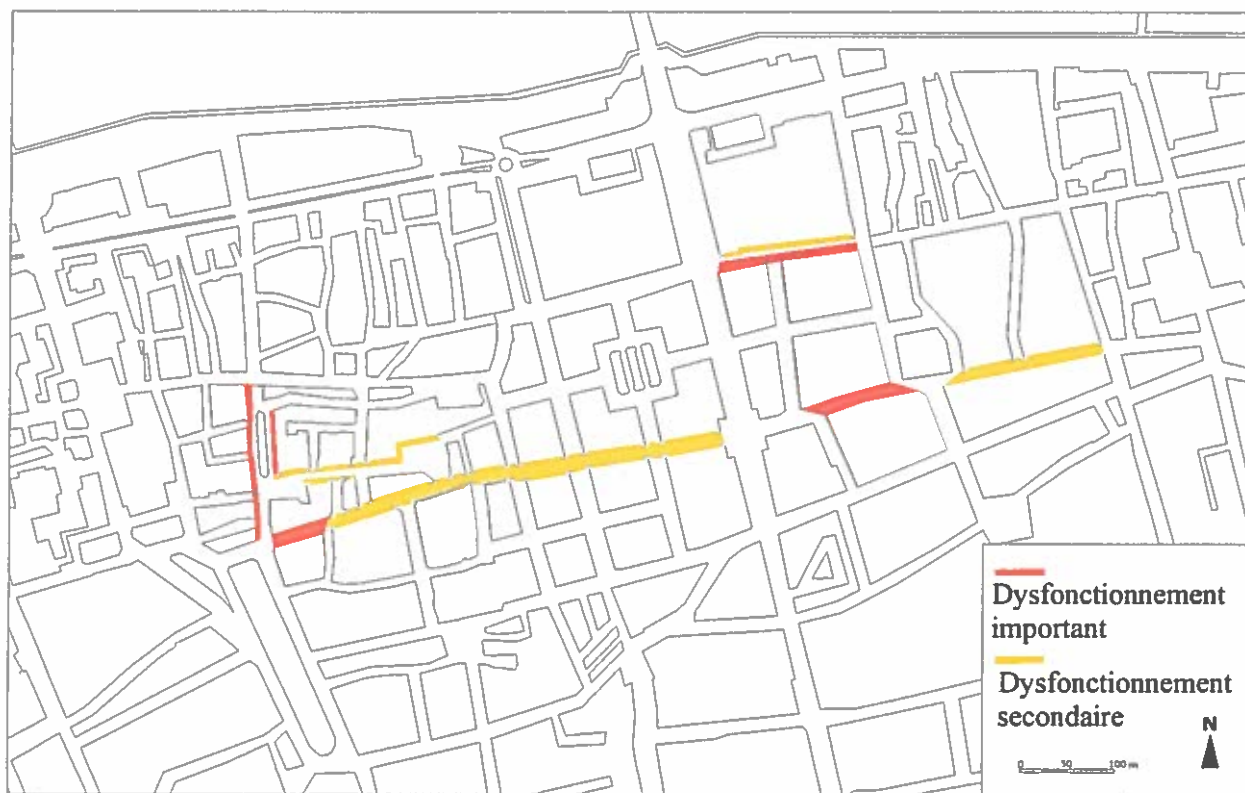
LES ESPACES PIETONNIERS DU CENTRE-VILLE DE TOURS



Cependant, des zones à risque de dysfonctionnement peuvent être soulignées (cf carte n°12)

- **Rue Colbert** : compte tenu des flux de piétons, les trottoirs de la partie ouest de la rue, et particulièrement le trottoir sud, apparaissent trop étroits.
- **Rue de la Scellerie** : on retrouve le même problème d'une manière encore plus marquée.
- **Rue des Halles** : elle est dotée de trottoirs traditionnels, mais compte tenu du flux très important qu'elle supporte, ils apparaissent trop étroits. C'est particulièrement vrai pour l'extrémité ouest de la rue qui a un trottoir si étroit que l'on observe souvent des passants marchant sur la chaussée.
- **Place du Grand Marché** : les trottoirs sont aussi très étroits. Si le nouvel aménagement de la place ne résoud pas le problème de confort de circulation, en revanche, il semble capter les flux de piétons.
- **Place de la Résistance** : elle est peu fréquentée malgré la largeur de ses trottoirs peu empruntés.

LES DYSFONCTIONNEMENTS LIES AUX FLUX PIETONNIERS



Carte n°12

B. Les usages de l'espace public impliqués par l'activité commerciale : quels fonctionnements ?

Outre les flux de circulation importants que génère la concentration de commerces dans le centre-ville de Tours, celle-ci implique également des usages spécifiques de l'espace public. En effet, si l'activité commerciale en elle-même est généralement circonscrite à l'espace privé, elle se sert également de l'espace public comme moyen de valorisation. On cherchera donc à mesurer cet impact de l'activité sur l'espace public, en termes de surface consommée. Cela permettra d'évaluer les problèmes liés au fonctionnement même de ces espaces, mais aussi leur degré d'appropriation par les commerces, qui participe au phénomène de « privatisation » des espaces publics.

Pour ce faire, il a fallu identifier les différents types d'usages commerciaux de l'espace public. Puis un inventaire exhaustif des commerces du centre-ville a permis de les classer en fonction du degré d'appropriation de l'espace public. Cette cartographie a été ensuite comparée avec la capacité des espaces publics à supporter cette appropriation, afin de localiser les risques de dysfonctionnement.

1. Les usages de l'espace public induits par l'activité commerciale

L'objet de cette partie sera d'identifier les différents usages de l'espace public impliqués par l'activité commerciale du périmètre traité. En forme de prologue, il doit être précisé que seule l'occupation spatiale de l'espace public par l'activité commerciale a été prise en compte ; cependant, il existe d'autres formes d'occupation de l'espace induites par les commerces, formes intangibles et sensorielles liées à l'odorat et à l'ouïe. Mais compte tenu des difficultés à évaluer celles-ci, elles ont été écartées. Pourtant, le lecteur doit garder à l'esprit leur existence.

a) Définition de la typologie utilisée

L'ensemble des usages de l'espace public a été regroupé dans une typologie comportant quatre volets, déterminés en fonction du degré d'appropriation de l'espace public par l'activité commerciale:

- **Appropriation minimale** : sont concernés par cette catégorie l'ensemble des commerces qui induisent une utilisation minimale de l'espace public : en effet, dans le cas présent, celui-ci permet une libre accessibilité au commerce, mais seule la fonction d'observation est effectuée sur l'espace public à la condition sine qua non que le commerce considéré détienne une vitrine ou une devanture livrant informations ou objets au regard du client potentiel. En contre partie, la fonction de transaction (voire de consommation) s'effectue dans la boutique. D'autre part, cette appropriation minimale suppose qu'il n'y ait aucune forme de matérialisation (panneau mobile publicitaire, étalage, pupitre...) du commerce sur l'espace public.

- **Appropriation faible** : dans cette série, sont rassemblés les commerces présentant une interface avec l'espace public. A titre d'exemple, on peut citer les distributeurs bancaires, vidéos (type « Cinébank »), les sandwicheries ou autres commerces relevant de la restauration rapide

ayant un comptoir donnant directement sur l'espace public. Ce type de commerce occasionne une gêne pour le passage des piétons mais celle-ci reste limitée dans le temps : ainsi, une file d'attente due à la présence d'une sandwicherie, obstruant le passage, est circonscrite dans le temps, aux heures des repas et par conséquent ne constitue qu'une nuisance éphémère. Somme toute, pour cette catégorie, si les phases d'observation, de transaction et de consommation s'effectuent sur l'espace public, il n'y a pas de matérialisation à proprement parler, du commerce sur l'espace public.



Photo 4 : le distributeur, un exemple d'appropriation faible de l'espace public

- **Appropriation moyenne :** ce type vise une première forme de matérialisation des commerces sur le domaine public. L'appropriation de l'espace ne passe plus alors par un client mobile mais par un objet tangible (présentoir, pupitre, étalage...) qui se caractérise par son occupation permanente du sol.

- **Appropriation forte :** cette catégorie rassemble les cafés, bars, brasseries, restaurants disposant de terrasses. Située à l'extrémité du gradient, cette forme d'appropriation conjugue une occupation de l'espace public par une structure permanente (tables et chaises) et par une clientèle qui observe, consomme et effectue les transactions sur l'espace public. Ce type d'appropriation est particulièrement pregnant dans le quartier Plumereau.



Photo 5 : la place Plumereau, un exemple de forte appropriation

b) Lecture cartographique

Suite à la lecture de la carte n°13 recensant les différents usages de l'espace public induits par l'activité commerciale ordonnés selon la typologie présentée ci-avant, on peut distinguer des secteurs de forte appropriation de l'espace public. Ainsi, se démarque **la place Plumereau** avec sa pléthore de terrasses, ainsi que **la rue Colbert**, espace semi-piéton qui présente un aménagement spécifique permettant une emprise de chacun des commerces sur l'espace public, emprise délimitée physiquement par des bastingages.

Pour l'ensemble des autres rues et places situées sur le périmètre d'étude, on remarque une faible densité des points sur la carte ce qui suppose un usage limité de l'espace public par l'activité commerciale.

Il est à noter que l'ensemble des recensements ont été effectués aux mois de novembre et de décembre et que les résultats obtenus auraient été notablement différents si cette étude avait été menée durant la période estivale.

2. Les espaces piétonniers du centre-ville de Tours

La capacité des espaces publics à supporter une appropriation plus ou moins forte par l'activité commerciale a été mesurée grâce à la surface des espaces piétonniers du centre-ville. En effet, pour des raisons évidentes de proximité et de sécurité, « l'extension » de l'activité privée sur le domaine public s'exerce uniquement sur ce type d'espace.

En ce qui concerne l'évaluation de la capacité d'accueil des espaces piétonniers du centre-ville, le lecteur est invité à se reporter à la page 24 du rapport [deuxième partie, A), 3), b)] et à la carte n°11.

3. Les risques de dysfonctionnement

En superposant les travaux cartographiques présentant les différents usages de l'espace public et les espaces piétonniers du centre-ville de Tours, des zones à fort risque de dysfonctionnement apparaissent (voir carte n°14).

Ainsi sont considérés comme pouvant dysfonctionner, les espaces publics encombrés ou présentant une entrave à la bonne circulation des piétons (mettant en cause la sécurité de ces derniers) conjugués avec un espace piétonnier réduit.

Cette gêne du piéton est préjudiciable à l'activité commerciale la suscitant, en terme d'image notamment et va dans le sens d'une privatisation de l'espace public contrariant la libre appropriation de cet espace par le citoyen.

Dans la phase d'analyse du risque de dysfonctionnement présentée ci-après, l'échelle de la rue a été préférée à celle de la parcelle afin de faciliter la lecture des points d'achoppement et de mettre en exergue des zones « prioritaires » pouvant nécessiter une intervention.

Ces zones apparaissent dans le texte suivant par ordre décroissant, de la zone au plus fort risque de dysfonctionnement à la zone au plus faible risque.

- **Rue des Halles (zone 1) :** Une partie de la rue seulement est concernée, qui va de la place des Halles à la rue Descartes. Ce secteur se caractérise par une très forte concentration de commerces, avec une spécialisation dans l'équipement de la personne et du foyer. Ce type de spécialisation favorise la présence d'étalages de produits sur l'espace public. Ce phénomène se vérifie particulièrement aux abords de la Basilique Saint-Martin, où les trottoirs sont plus larges.
Ce secteur connaît un fort risque de dysfonctionnement lié à la fois à la présence régulière d'étalages ou de terrasses, qui perturbe le cheminement piétonnier ; ainsi qu'aux flux routiers et piétons importants, qui donnent parfois lieu à des conflits entre ces usagers. La sécurité et la fluidité de la circulation des piétons sont d'autant moins assurées à l'approche de la place des Halles, où la circulation est plus dense, et les trottoirs plus étroits. Enfin, la matérialisation de l'activité commerciale sur l'espace public participe au sentiment de « privatisation » de ce dernier, au même titre que l'occupation visuelle de l'espace par les vitrines.
- **Place du grand Marché (zone 2) :** Malgré des flux piétons et routiers relativement faibles au regard du reste du centre-ville, la place du Grand Marché se caractérise par un

fort risque de dysfonctionnement. En effet, le problème majeur est la taille des trottoirs, qui ne permet pas le passage simultané de deux personnes, et permet difficilement le passage d'une seule personne lorsqu'un élément de mobilier urbain est présent (poubelle, panneau de signalisation). Le problème se pose avec encore plus d'acuité pour les personnes à mobilité réduite, ou munies d'objets encombrants (poussettes, cabas). Si la faible circulation n'implique pas de problème de sécurité, en revanche l'accessibilité est restreinte, ce qui pose problème à la fois aux usagers et aux commerçants, dont les vitrines sont peu mises en valeur.

Dans ce contexte, la moindre appropriation de l'espace public par un commerce devient très problématique, c'est ce qui a justifié le classement de ce secteur dans cette catégorie.

- **Rue Marceau (zone 3) :** comme c'est le cas dans la rue des Halles, les commerces de la rue Marceau sont spécialisés dans l'équipement du foyer et de la personne : cela se traduit par la forte présence d'étalages. Le risque de dysfonctionnement est ici moins fort que dans les deux premiers secteurs. En effet, cette rue est située dans le secteur reconstruit, caractérisé par un maillage large, avec plus d'espace piétonnier disponible que dans les quartiers anciens. Le problème est lié à la fréquence des appropriations sur l'ensemble de la rue. De plus, il s'agit majoritairement d'étalages, une forme d'appropriation permanente et contraignante.
- **Rue du Commerce (zone 4) :** la rue du commerce se distingue par des commerces relevant de la restauration rapide et du débit de boisson, annonçant le quartier Plumereau et son caractère commercial univoque.
Pourtant, sur la zone considérée, le risque de dysfonctionnement est plus faible que sur les zones étudiées précédemment. En effet, la densité relativement importante des appropriations, notamment côté nord de la rue, est compensée par la présence d'un large trottoir, les appropriations s'étant adaptées et suscitant une forte consommation d'espace. Cependant, le côté sud de la rue reste problématique, avec une largeur de trottoir limitée, et la présence de restaurateurs rapides (kebabs) dotés de comptoirs donnant sur l'espace public. Enfin, ce côté de rue est ponctué de quelques étalages, amplifiant le phénomène d'entrave à la libre circulation du piéton.

C. Les relations entre espaces publics et architecture

1. Typologie architecturale

Les parties précédentes ont montré ce que les fonctions des commerces et des espaces publics engendraient par rapport au reste de l'espace urbain. Il convient de voir également comment l'espace public s'insère dans l'environnement visuel, esthétique qu'est l'architecture.

Afin de comprendre les relations entre architecture et espace public, ont été définis pour le périmètre d'étude quatre grands types de construction. Cette typologie fait appel au caractère général du bâti : emprise au sol, hauteur, volumétrie qui peut renvoyer à une époque déterminée. Cette analyse ne prétend pas classer les bâtiments selon une date de construction précise et un style architectural particulier, elle est simplement une synthèse de « l'ambiance physique et visuelle » qui se manifeste sur le terrain. Ces trois critères, traités simultanément, sans degré de valeurs permettent ainsi de donner une impression générale.

a) Construction monumentale

Sont considérés comme constructions monumentales des bâtiments de « caractère puissant ou grandiose d'une œuvre d'art, apporté par ses dimensions, ses proportions, son style » (Petit Larousse, 1994).

Sur l'aire d'étude, ces bâtiments sont soit classés en monuments historiques soit chargés d'une forte valeur patrimoniale : l'hôtel Gouin datant du 15^e siècle, l'Abbaye St Julien de 1259, le Grand Théâtre réalisé en 1890, les restes de l'ancienne basilique (tour Charlemagne restaurée en 1963, Tour du Trésor, Tour St Nicolas, le Cloître), la Basilique St Martin reconstruite en 1886.

Ces bâtiments se distinguent par une volumétrie et une emprise au sol importantes (ils occupent une place imposante au sein de chaque îlot), une hauteur élevée supérieure aux hauteurs de bâtiments environnants. Le bâtiment est souvent en retrait par rapport à l'alignement de la rue.

Ces monuments sont généralement symboliques dans leurs fonctions religieuse et résidentielle : théâtre, église, hôtel.



Photo 6 : la tour Charlemagne

b) Construction traditionnelle

Par la dénomination traditionnelle, on entend les constructions qui ont une portée « historique », c'est à dire tout ce qui est antérieur au 20^e siècle et qui ne fait pas partie des autres catégories.

Trois sous-catégories ont été distinguées :



Photo 7 : vue aérienne des constructions traditionnelles

- les constructions traditionnelles pures. Elles ont été édifiées du 16 au 19 siècle et s'apparentent au style classique. Elles sont de gabarit assez important (R+3), la taille de leurs parcelles avoisine la plupart du temps 10 à 15 mètres. Le tuffeau et l'ardoise sont les principaux matériaux utilisés. Le mode de construction traditionnel est généralement en maçonnerie de pierre de taille. Ce type de construction n'admet que de faibles percements.

- les constructions traditionnelles pures mêlées à des constructions en pans de bois.

Le quartier Plumereau, la Place du Grand Marché et la rue Colbert sont dotées à la fois de constructions traditionnelles et en pans de bois. Ces dernières représentent des constructions constituées d'une structure (la charpente) souvent apparente extérieurement et présentant parfois des encorbellements (avancées des étages supérieurs par rapport au rez-de-chaussée), et d'un blocage (maçonnerie de remplissage comprise entre les pièces de charpente dans une construction à pans de bois) de brique ou de moellons enduits.

Dans la plupart des cas, les parcelles sont étroites (5/6 mètres). Les bâtiments sont souvent d'une période antérieure au 16 siècle. Dans le quartier Plumereau, les constructions en pans de bois ont pu être mises en valeur par le plan de réhabilitation.



Photo 8 : constructions traditionnelles et à pans de bois

- les constructions traditionnelles tous gabarits.

En plus des constructions traditionnelles pures et des constructions à pans de bois, ces rues « tous gabarits » ne présentent pas réellement de dominante que ce soit au niveau des époques architecturales, des hauteurs et volumétries des bâtiments. Les constructions sont très hétéroclites.

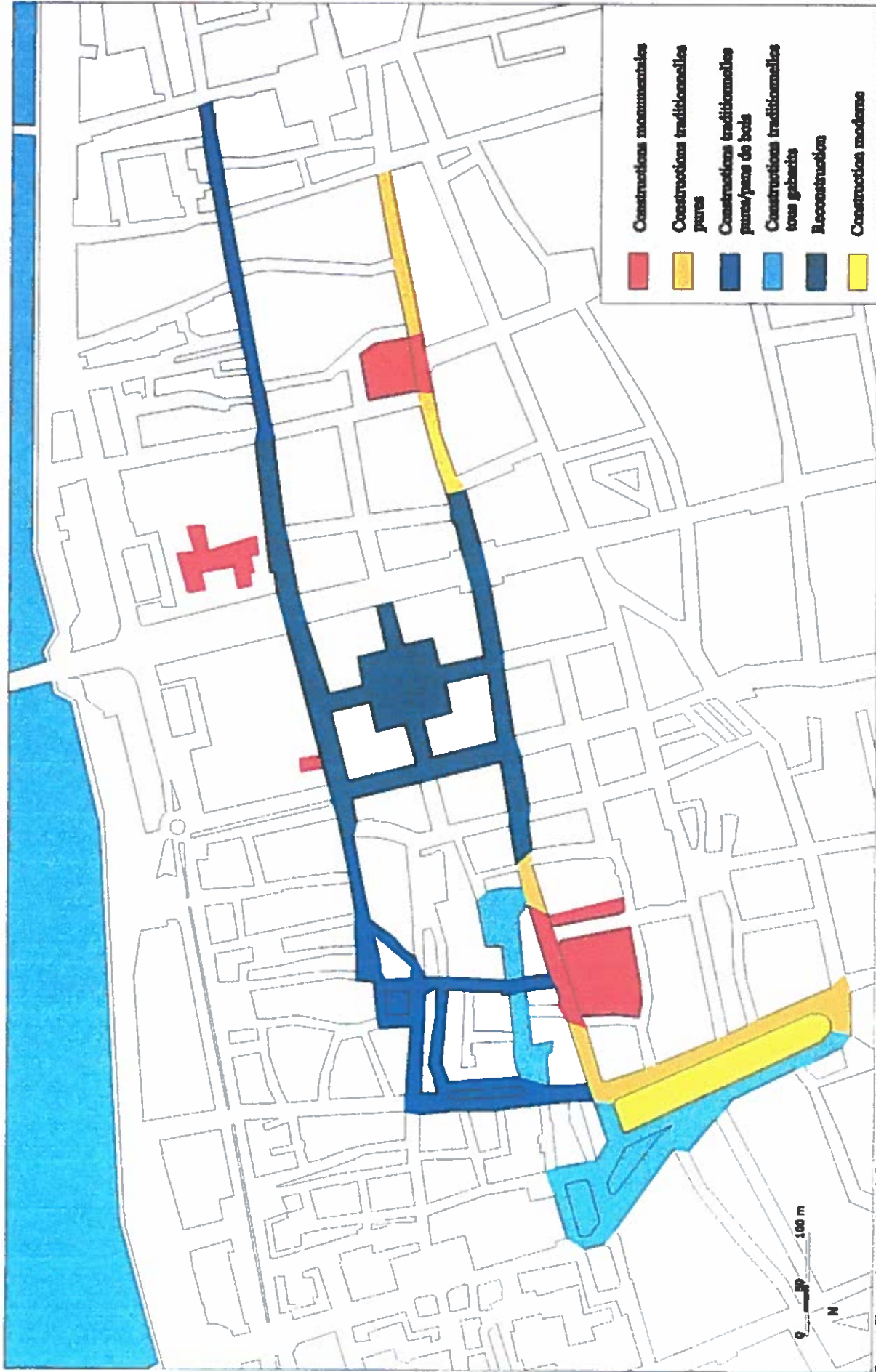


Photo 9 : constructions traditionnelles tous gabarits

c) Reconstruction

Elle caractérise une période d'après-guerre en France pendant laquelle chaque ville a du reconstruire de nombreux îlots urbains et reloger rapidement les familles. Ceci s'est traduit par un urbanisme de masse qui voulait donner une réponse rapide à ce problème, d'où l'utilisation privilégiée de certains matériaux et de certaines méthodes de construction comme les dalles de béton, une architecture sans ornements, sans surcharge esthétique, avec des formes classiques.

LES TYPES ARCHITECTURAUX



Source : Observatoire géographique de Toulouse

Autorisation : groupe CEA, décembre 1985

Sur Tours, la phase de reconstruction a débuté en 1946 avec le Plan Dorian, sur 8 ha, appelé à l'époque « quartier de la Résistance ».

Ce type de construction, sous forme de barres, se distingue par des hauteurs assez uniformes (R+3/R+4), des façades rectilignes alignées sur la rue. Les îlots urbains ont une forte emprise au sol. Ils sont larges et dotés d'une cour intérieure fermée et « fonctionnent sur eux-mêmes ».



Photo 10 : vue aérienne des îlots de type reconstruction

d) Construction moderne

Cette classe est composée uniquement du bâtiment des Halles, qui a été construit au 20^{ème} siècle (1973) et qui se dégage vraiment du reste du périmètre par sa structure en métal et en verre. Non seulement, les matériaux mais aussi la forme du bâtiment, avant-gardistes à l'époque, l'imposante emprise au niveau du sol, ne correspondent à aucun autre type de construction de même genre dans le périmètre d'étude. La construction est d'une telle envergure, qu'elle semble former un îlot urbain à elle seule.



Photo 11 : l'architecture moderne du bâtiment des halles

2. Analyse des espaces publics en fonction du type architectural

« Plus encore que pour un bâtiment, le projet d'espace public croise des thématiques différentes. Il renvoie à une totalité, celle de la ville, et à la diversité de ses quartiers, de ses fragments. Il fait corps avec un lieu, des architectures qui lui donnent des fonds, des couleurs, des fermetures ou des ouvertures. Il s'ouvre à des habitués, des étrangers, des enfants, des véhicules. Au niveau du sol comme au niveau du ciel, il croise la mémoire collective et l'usage individuel. » (Les espaces publics, V. PICON LEFEBVRE)

Après avoir défini différents classements et zonages du caractère qualitatif dans le secteur étudié, le travail consiste à les mettre en relation avec les espaces publics, afin de voir s'il existe une cohérence entre l'architecture et le traitement de l'espace public. Pour cette raison, ont été établis plusieurs critères, apparaissant par ordre d'importance, afin d'analyser ces relations :

- **le traitement de l'espace public** : type et couleur du revêtement au sol. C'est le critère qui semble le plus explicite sur le terrain et le plus évident à observer. C'est généralement le

traitement de l'espace public (si on ne s'occupe pas de l'architecture) qui donne l'allure générale de la rue, la qualité de l'espace public.

- **le mobilier urbain :**

✓ l'éclairage : après le traitement de l'espace public, il devient le deuxième critère important. L'éclairage public est globalement présent dans toutes les rues alors que les autres sortes de mobilier urbain (poubelles, bancs...) ne le sont pas. En outre, il donne la nuit une ambiance aux lieux et sert de plus en plus d'ornement le jour.

✓ le mobilier ponctuel ou mobilier d'agrément (type bancs, poubelles...) : il peut avoir une signification importante quant à l'usage qui doit être fait ou l'usage attendu par la collectivité de l'espace public. (ex : bancs qui invitent le passant à s'arrêter sur l'espace public)

- **la végétation :** sur le périmètre d'étude, elle n'est localisée que ponctuellement. Elle fera l'objet d'une analyse transversale. (cf partie points ponctuels de végétation)

- **les vitrines :** elles ont une importance non négligeable pour ce sujet d'étude car elles sont l'interface entre espace public et espace privé. Elles font généralement l'objet d'un décor particulier et privé pour chacune d'entre elles.

a) Les espaces publics aux abords des constructions monumentales

⇒ Le grand Théâtre, l'Abbaye St Julien, l'hôtel Gouin, la Basilique St Martin, la tour Charlemagne, la tour St Nicolas, la tour du Trésor, le Cloître)

Sur l'aire d'étude, il convient d'analyser les espaces publics des édifices monumentaux au cas par cas car ils correspondent à des époques de constructions différentes qui nécessitent d'être distinguées.

- **le théâtre :** le trottoir est plus large (3 mètres) que sur le reste de la rue de la Scellerie et est recouvert d'un pavage beige et gris identique à la rue Nationale.
Le mobilier est en bon état et recherché : poubelles modernes, lampadaires « stylisés ».

- **la Basilique St Martin :** sur le trottoir et la chaussée, la ville de Tours a utilisé un pavage gris clair et gris foncé pour rappeler l'ancienne basilique (cf schéma).
Les lampadaires se distinguent du reste de la rue.

- **l'hôtel Gouin et l'Abbaye St Julien :** l'espace public n'a pas fait l'objet d'un traitement particulier alors que ces édifices se distinguent du reste du tissu bâti.

L'espace public lié à de tels édifices a un réel impact sur le reste de la rue. Il se démarque nettement : il donne à chacune d'eux un cachet, une spécificité. Il est de plus en bon état.
Il semble que la ville de Tours soit attachée à mettre en valeur les constructions monumentales, on ne peut que l'encourager à poursuivre cet effort d'aménagement spécifique et unique pour les autres monuments.

L'espace public des constructions monumentales

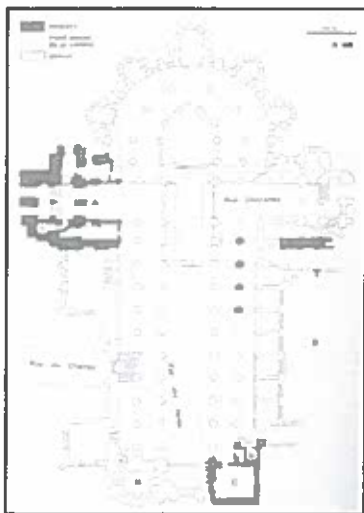


Photo 12 : l'aménagement spécifique de la voirie rue des halles



Photo 13 : Les abords de l'abbaye St Julien non traités spécifiquement

L'espace public des constructions traditionnelles et pans de bois



Photo 14 : le pavage alterné avec du bitume rue Colbert, aménagement similaire à celui de la place Plumereau

b) Les espaces publics aux abords des constructions traditionnelles pures

⇒ rue de la Scellerie, rue des Halles, place des Halles (partie qui mène vers la rue des Halles).

Le traitement au sol est « commun et non recherché » : utilisation de bitume noir sur la rue et le trottoir. A ce stade, il existe une cohérence entre le périmètre de la zone et le type de revêtement.

En ce qui concerne l'éclairage public, on observe trois types différents sur les portions étudiées, qui vont de la lanterne à l'éclairage « simple » (rectangle blanc sans pylône). Malgré cela, on observe une certaine homogénéité de l'éclairage sur le quartier des Halles.

Pour le reste du mobilier urbain, on ne peut pas tirer de conclusions car il est quasi-inexistant (présence unique de panneaux signalétiques et touristiques qui sont identiques).

Les vitrines des commerces de la rue de la Scellerie sont globalement bien harmonisées dans les couleurs (couleurs froides : vert, bleu marine, marron), dans les affichages (neutres et assez discrets). Ceci est peut être dû au fait que dans cette rue, les commerçants ne se sentent pas concurrents. Ils font partie d'un commerce spécialisé, étant regroupés, ils exercent une attraction plus forte. Ils n'ont donc pas besoin de se distinguer des commerces voisins.

A l'inverse, les vitrines de la rue des Halles et d'une partie de la place des Halles sont très hétéroclites dans les gabarits, les affichages, les couleurs et les matériaux utilisés.

A première vue, ce secteur paraît assez homogène. Il existe quelques incohérences au niveau du choix de l'éclairage mais elles ne sont pas majeures. Les façades de cette portion sont en bon état, contrairement aux rues et aux trottoirs qui sont bien souvent dans un état médiocre.

c) Les espaces publics aux abords des constructions traditionnelles et pans de bois

⇒ rue du Commerce, place Plumereau, rue des 3 Orfèvres, rue du Grand Marché, rue de la Rotisserie, Place du Grand Marché, rue du Change, rue Colbert.

On constate que le secteur des constructions traditionnelles/pans de bois ont subi dans la plupart des cas le même traitement au sol : pavage rouge sur la Place Plumereau et ses alentours. Ce revêtement est généralement identifié par le citadin comme caractérisant le quartier Plumereau. Cet espace public a une image forte.

Seules l'extrémité de la Place du Grand Marché (bitume noir sur le côté ouest et bitume noir alterné avec un pavage granit beige sur le côté est + pavage granit rose au niveau de la place marquant le passage pour les piétons) et la fin de la rue Colbert (goudron rose et pavage) n'ont pas été traitées de la même manière que le quartier Plumereau.

Globalement, il existe une homogénéité du traitement de l'espace public sur cette zone : pavage au sol, mis à part l'extrémité de la Place du Grand Marché. Cela peut s'expliquer par le fait qu'elle n'est pas seulement piétonne mais circulante (un pavage sur toute la largeur et la longueur de la rue pourrait gêner la circulation).

La rue Colbert n'a pas été, quant à elle, traitée exactement de la même manière que la Place Plumereau. Elle possède pourtant les mêmes caractéristiques générales (quartier ancien

accueillant des bars, restaurants principalement, espace semi-piéton), il aurait peut être été cohérent d'utiliser le même revêtement que Place Plumereau dans une logique d'uniformisation des lieux qui ont un caractère médiéval.

Il existe également une cohérence pour ce type de constructions en ce qui concerne l'éclairage public par l'utilisation dans chacune des rues de lanternes ou de lampadaires de style ancien et d'un mobilier d'agrément (bancs, poubelles) identique. Les points ponctuels de végétation présents Place Plumereau et place Foire le Roi renforcent le rôle de place (cf points ponctuels de végétation).

Etant donné la largeur des parcelles, souvent faible, les vitrines sont généralement de la même taille. Elles sont par contre hétérogènes dans les couleurs, les matériaux.

Sur la zone, on peut voir que l'espace public joue un rôle important. Il permet d'harmoniser ces quartiers historiques et de les identifier clairement avec des limitations précises. Il est de manière générale en bon état alors que l'état de l'architecture est plus varié (d'un état moyen à médiocre sur certaines portions de la Place du grand Marché à un état réhabilité sur le carré de place Plumereau).

d) Les espaces publics aux abords du secteur traditionnel tous gabarits

Il est tout d'abord important de signaler que dans cette classe architecturale les types de traitement au sol sont très divers, même au sein d'une seule rue.

L'espace public le plus représentatif de cette caractéristique se retrouve au niveau de la place Châteauneuf et dans sa continuité, la rue Châteauneuf. En effet au sein de cet espace, pourtant de superficie moyenne, cinq types de traitements de l'espace public sont identifiables. Au niveau de l'entrée de la place par la rue des Halles, l'espace est déjà caractérisé par deux traitements distincts. L'Est et l'Ouest de la place s'opposent, à l'Est, un aménagement récent : trottoir pavé de granit rouge (type secteur place Plumereau) et bordé de plots et de l'autre côté, un trottoir très dégradé recouvert de pavés de granit beige. Cette confrontation de traitement de la voirie se poursuit jusque dans la rue Châteauneuf : les deux côtés de la rue sont traités différemment. Le trottoir côté Sud n'est pas traité spécifiquement : enrobé simple tandis que le côté Nord présente une recherche esthétique : enrobé alterné tous les 5 à 7 mètres avec une fine bande perpendiculaire de pavés beiges. De plus, même au sein de la voie circulante, un traitement spécifique se distingue. Ce dernier intervient au niveau de l'intersection avec la rue du Change piétonne, avec un pavage en granit gris surélevé qui marque la traversée.

On trouve donc une très grande hétérogénéité des matériaux sur cet ensemble, hétérogénéité qui se retrouve également au niveau de l'éclairage public. L'ensemble Châteauneuf est éclairé par des lanternes de style ancien ; sur la place Gaston Paillhou sont disposés des lampadaires modernes de type boule ou fixés aux façades dans la rue à l'Ouest du bâtiment des Halles ; et enfin des éclairages de type projecteurs permettant d'éclairer les places en plongée.

Le mobilier urbain est homogène. Il est à noter que parfois se superposent les styles de panneaux d'indication des rues : indications taillées dans la pierre et panneaux métalliques (couleur marron).

L'espace public des constructions traditionnelles tous gabarits (ou les différents traitements de la voirie rue et place chateaufneuf)



Photo 15 : trottoir côté nord de la place Châteaufneuf



Photo 16 : trottoir côté est de la place Châteaufneuf



Photo 17 : trottoir côté sud place Châteaufneuf



Photo 18 : intersection rue du Change avec la rue Châteaufneuf

L'espace public de la construction moderne



Photo 19 : dalles de gravier sur la place des Halles



Photo 20 : trottoirs place des Halles

En conclusion l'espace public dans cette catégorie est traité de façon très spécifique et ponctuelle, sur de petites unités de surface.

e) Les espaces publics aux abords du secteur « reconstruction »

On constate que la majeure partie de ce secteur est traitée au sol de manière « banale », c'est à dire par un enrobé de couleur noire au niveau des voies circulantes et des trottoirs. Seule la place de la Résistance, située au cœur de ce secteur, se caractérise par un traitement de la voirie spécifique : tant au niveau des voies circulantes que des trottoirs. Les voies circulantes sont pavées de granit, pavés disposés en rosace, tandis que les trottoirs ou les passages piétons transversaux de la place sont matérialisés par des pavés auto-bloquants de couleur rouge. On peut noter que l'extrémité de la rue du Général Foch (vers la rue Nationale) est également recouverte par des pavés de granit de même type que sur la place de la Résistance. Il est important de noter qu'elle constitue la seule rue adjacente à la place qui soit traitée (uniquement au niveau de la chaussée circulante) comme la place.

Cet ensemble classé selon le type « reconstruction » apparaît donc assez homogène au niveau du traitement de l'espace public même si la place de la Résistance constitue un cas à part. En effet cette dernière située au cœur de l'îlot et fonctionnant sur elle-même comme « une place fermée », ne constitue pas une entrave dans l'homogénéité du traitement de l'espace public. Visuellement, l'observateur n'est pas choqué, elle se distingue sans sa fonction de place.

Il s'agit à présent d'analyser le mobilier urbain. Sur l'ensemble du secteur d'analyse, on note une très grande hétérogénéité des mobiliers urbains, notamment concernant l'éclairage public.

Tout d'abord, comme pour le traitement au sol, la place de la Résistance présente un mobilier urbain qui lui est spécifique. L'éclairage public allie du mobilier moderne et du style ancien : l'éclairage central de la place se fait par le biais de projecteurs halogènes (peu récents). Aux abords, deux types de lampadaires sont présents : lampadaires à deux boules, style rétro, avec un pied travaillé et lampadaires similaires à une boule (mais dont le pied est simple, non travaillé). Même au sein de la place, le mobilier est hétérogène.

L'entrée de la rue Colbert est caractérisée par des « lampadaires boules », lesquelles sont fixées sur un décrochement en U.

Le tronçon de la rue du Commerce de ce secteur, est éclairé par des « lampadaires boules » simples.

Au niveau de la rue Marceau, l'éclairage est fixé aux façades, de type moderne comme rue des Halles.

Enfin dans la rue des Halles des projecteurs à lampe à incandescence datant d'une trentaine d'années sont fixés aux façades donnant un éclairage un peu orangé à l'allumage.

Par ailleurs, les poubelles sont identiques sur l'ensemble du secteur : type bois. La signalisation routière et la signalisation touristique sont elles aussi assez semblables.

De façon générale, l'état de la voirie est de qualité moyenne : quel que soit le type de traitement au sol, il est assez usagé, présentant des trous ou de nombreux raccords comme dans la rue du Commerce et à l'entrée de la rue Colbert. Il faut tout de même remarquer que l'enrobé de la chaussée rue Marceau est récent et en très bon état.

L'interface entre l'espace public et l'espace privé, les vitrines, s'étend sur plusieurs mètres. En effet la largeur des parcelles offre la possibilité de pouvoir disposer d'importantes vitrines en hauteur et en largeur. Parfois même on peut constater que leur emprise s'étend sur plusieurs façades d'îlots. A ces vitrines de grande dimension s'ajoute une surabondance d'enseignes qui dépassent souvent la limite du R+1, avec de nombreux décrochements perpendiculaires aux façades. Dans ce secteur le poids des activités se fait énormément ressentir.

f) Les espaces publics aux abords du secteur construction moderne

L'îlot des Halles présente un traitement de la voirie assez hétérogène. En effet, sur la place des Halles et la place Rouget, le traitement au sol se caractérise par un enrobé simple comme pour la chaussée de circulation, mais ce premier est de couleur rouge.

La Place Gaston Paillhou, elle, présente d'autres incohérences de traitement puisqu'au niveau du traitement de la voirie, elle est à la fois recouverte par des dalles-graviers 40X40 cm de couleur beige, des pavés disposés en chevron.

L'espace public n'est donc pas traité à l'identique et les différents matériaux utilisés semblent être juxtaposés, sans même répondre à une logique de traitement par place.

Concernant le mobilier urbain, l'hétérogénéité semble moins marquante. Deux types de lampadaires ont été relevés mais ils restent dans le même style : moderne.

3. Analyse des espaces publics spécifiques : places et espaces végétalisés

Sur l'ensemble du périmètre d'étude, le traitement de l'espace public est très varié. En effet concernant les matériaux utilisés au niveau de la voirie, il existe 9 types de traitements distincts (cf carte). Etant donné l'étendue du périmètre, il semble concevable que plusieurs types d'aménagement apparaissent ; néanmoins lorsque ceux-ci sont trop diversifiés sur un même espace architectural, ils constituent une entrave à la compréhension de l'espace public (absence de repères, de localisation dans l'espace...).

Pour approfondir cette analyse de la relation entre types architecturaux et espaces publics, il a semblé judicieux d'étudier de manière transversale les places et les points ponctuels de végétations. Ces espaces publics spécifiques ne s'analysent pas forcément dans leur relation à la typologie architecturale mais à une échelle plus globale, celle des espaces publics de même nature.

a) Les places : une occupation conflictuelle de l'espace

Une place publique est définie, selon une conception ancienne, comme un lieu public où la vie s'anime, où l'espace est attractif et dynamique. Elle représente un lieu de regroupement, un lieu convivial. Cependant, on constate que la fonction de stationnement sur les places du secteur d'étude prime parfois sur la fonction de socialisation.

Sur le périmètre étudié, il existe 4 places principales : Place Plumereau, Place de la Résistance, Place des Halles (divisée en 3 parties), Place Châteauneuf et 2 places secondaires : Place Foire le Roi et Place du Grand Marché.

Les places étudiées ne jouent pas forcément leur rôle de centralité, de lieu de regroupement mise à part la Place Plumereau. La place des Halles est pourtant bien fréquentée mais seule sa fonction commerçante implique un regroupement, et non pas son attraction esthétique. Dans la plupart des cas, la qualité est moyenne sur ces places. Elles sont difficilement lisibles en tant que places, elles n'invitent pas à la détente et ne donnent pas l'impression d'un espace public collectif. Elles manquent d'une mise en valeur, même si elles sont toutes entretenues.

- **La place Plumereau** se distingue des autres places. L'aménagement de cet espace public a mis en valeur son rôle de regroupement, de lieu d'échange. Elle dégage des perspectives sur toutes les rues qui y aboutissent. Elle est accueillante.

- **La place de la Résistance** : elle a pour fonction principale le stationnement qui occulte les bancs, propices à la détente des piétons. Cet effet est d'autant plus fort qu'il existe une abondance des panneaux signalétiques autour de la place (ex : sens de circulation sur la place, sens interdits).

On note qu'un effort a été fait mais certaines fonctions (circulation, stationnement) dominent les autres (lieu de détente, place publique) et rendent la place anodine et purement vouée à l'automobile. Les aménagements ponctuels comme les bancs ne sont pas mis en valeur.

- **La place des Halles** : elle est constituée de trois placettes qui n'ont pas de lien entre elles et qui ont été traitées différemment (cf espaces publics/constructions traditionnelles tous gabarits). Il n'existe pas de fil directeur entre ces trois places qui sont pourtant reliées entre elles par leurs fonctions (fonction de stationnement, fonction commerciale et de détente pour la place Gaston Paillhou). La place est difficilement lisible, rien n'invite le piéton à s'y attarder (aucun banc, fontaine en retrait...). Elle est banale et devient un simple lieu de passage.

- **La place Châteauneuf** : elle ne donne pas l'impression d'être une place mais un espace vierge (en retrait et de petite dimension), goudronné, dédié à une simple fonction de stationnement. Les trottoirs sont très étroits, et rendent difficile le passage de piétons ; le stationnement gêne parfois la circulation ; il n'existe aucun mobilier urbain caractéristique à une place (pas de lampadaires mais seulement des lanternes accrochées aux murs). Elle ne semble pas avoir été l'objet d'une réflexion d'aménagement, elle n'est pas organisée pour les différents usages. Elle est d'ailleurs la seule place du périmètre qui n'est pas traitée de manière singulière. Elle ne répond pas non plus à la fonction première d'une place comme lieu de regroupement.

- **La place du Grand Marché et la place Foire le Roi** : ce sont des places secondaires. La place Foire le Roi joue son rôle de coupure verte au milieu d'une rue densément bâtie. La place du grand Marché a, quant à elle, fait l'objet d'un réaménagement récent. Elle permet aux piétons de se promener en sécurité. Un effort a été fait pour la fonction piétonnière.

La ville de Tours doit poursuivre son effort pour revitaliser les places du centre-ville et leur donner une centralité, afin qu'elles deviennent des points de détente et de repère dans la ville. Elle doit leur rendre leurs véritables fonctions de place.

Les espaces publics spécifiques

- Les places



Photo 21 : omniprésence de l'automobile sur la place de la Résistance



Photo 22 : faible attractivité de la place G. Paillhou

- Les points ponctuels de végétation



Photo 23 : la place Foire le Roi, couloir vert tourné vers la Loire



Photo 24 : parking végétalisé, place Rouget



Photo 25 : place de la Résistance, traitement végétal peu coordonné

b) Le traitement végétal : quelle cohérence globale ?

- La place du Grand Marché

12 cerisiers du Japon sont disposés aux abords de la place de façon symétrique et linéaire. De hauteur moyenne et en assez bon état, ils donnent un caractère végétal à la place. Le réaménagement récent de la place a remis en valeur la présence de ces arbres en leur donnant véritablement une fonction : border la place et accompagner le piéton dans son déplacement (ombrager la traversée piétonne, sécuriser le piéton de la circulation routière à proximité...). Auparavant l'absence de traitement de la place quelque peu dégradée, et sur laquelle s'opérait du stationnement aux pieds des plantations, affaiblissaient la perception du cadre végétal.

- La place Plumereau

De jeunes Magnolias Grandiflora, des Copolmes d'Amérique, un Saule encerclent cette place carrée. Ils ne caractérisent que moyennement la place d'un caractère végétal, étant donné leur faible hauteur et leurs feuillages peu denses, dus à leur jeune âge. Ce phénomène est renforcé par le fait que le traitement au sol est purement minéral, très uniforme et dans un environnement urbain dense. La place reste donc à dominante minérale tout en donnant une impression de cour intérieure d'îlot urbain.

On peut noter que la faible hauteur de ces arbres n'entrave pas les perspectives de vue sur les façades (réhabilitées) des constructions jouxtant l'espace public.

- La place Foire le Roi

Place rectangulaire ornée d'arbres qui offrent une bonne lisibilité de l'espace public : il est à la fois semi-minéral et semi-végétal : des arbres, des pelouses agrémentent l'espace mais les abords de la place sont constitués de pavés. La place laisse globalement l'impression d'un espace relativement végétal puisque même au niveau du traitement au sol de la verdure apparaît entre les joints des pavés.

- La place Gaston Paillhou, la place des Halles, la place du Rouget

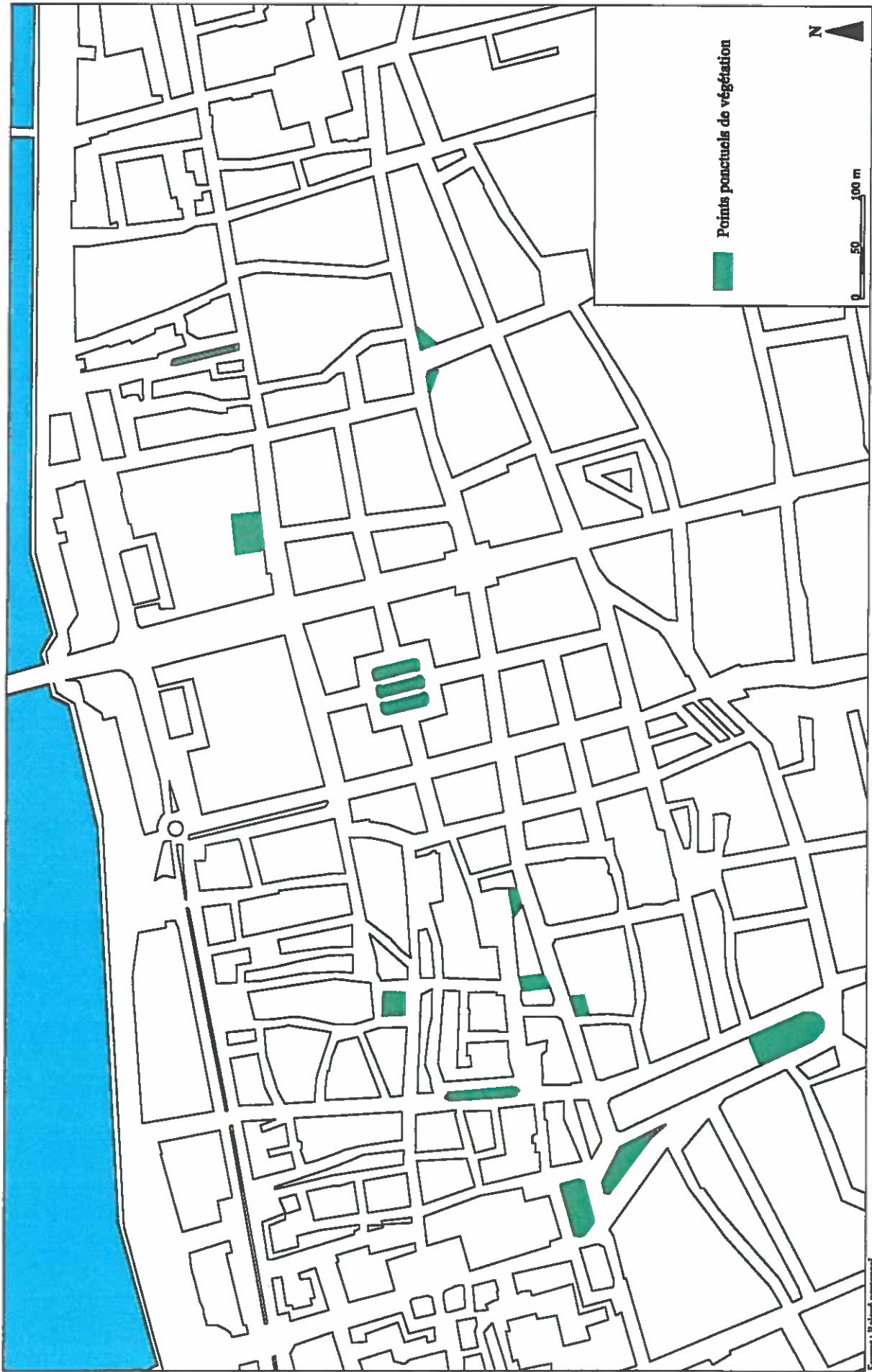
La place Rouget est bordée de marronniers, la place des Halles de cerisiers du Japon. Il n'existe pas de cohérence entre ces traitements paysagers. Ils servent simplement de repères pour identifier ces places qui n'ont aucun lien esthétique entre elles.

- La place de la Résistance

Des tilleuls taillés en marquise donnent un caractère végétal à la place. Ils sont disposés de façon linéaire autour de celle-ci. Les espèces sont assez dégradées et peu denses : troncs et branchages âgés. Ces plantations sont également peu mises en avant : le mode de coupe ancien ne les met pas en valeur, à leurs pieds ont été plantés de nombreux arbustes, plantes vivaces, qui elles aussi sont peu entretenues et donnent une impression d'espace trop dense, de désordre.

Il faut ajouter que ces espaces végétalisés sont traités de manière peu commune. Certains pieds de tilleuls sont enfouis dans des bacs à fleurs de béton. Disposés aux 4 extrémités de la place, les bacs à fleurs s'étendent sur environ 4 à 5 mètres et englobent ainsi 3 à 4 tilleuls. Ces

La végétation intégrée aux espaces publics



aménagements apparaissent noircis par le temps et très dégradés et contribuent à donner une image négative à la végétation présente. S'ajoute à cela un problème de lisibilité de l'espace : un déséquilibre se fait ressentir entre les arbres dont les pieds sont apparents au raz du sol, et les autres qui sont insérés dans des bacs à fleurs, et dont les troncs n'apparaissent alors qu'à partir d'un mètre environ.

La végétation est donc très présente sur cette place mais le traitement paysager semble absent et peu coordonné.

- La rue du Change

On trouve également de la végétation dans la portion située au Sud de l'intersection avec la rue Châteauneuf. Deux bacs à fleurs en bois en mauvais état y sont disposés mais n'agrémentent pas l'espace public. Disposés aux deux extrémités de cette partie de la rue, ils servent à la fois de décoration florale et de mobilier urbain.

- La rue Colbert

On y trouve les mêmes types de bacs à fleurs à l'entrée de la rue Colbert mais sous forme de console qui ne permet pas de s'asseoir.

- La rue de la Scellerie

Deux énormes gerbes de composition florale sont placées à chaque angle de la rue de la Scellerie. Elles sont du même type que rue Nationale.

La végétation présente sur l'ensemble du secteur, ne participe pas à une cohérence globale des aménagements mais relève plutôt du traitement ponctuel sans grande valeur végétale et qualitative. Seule la place Foire le Roi peut prétendre au titre d'espace vert sur le périmètre d'étude de par sa taille et l'abondance de la végétation. Espace vert, ouvert vers la Loire, il ne constitue tout de même pas un poumon vert de cœur de ville.

Ces différents traitements paysagers semblent d'ailleurs pour la plupart peu récents et ne bénéficient d'aucun ou de peu d'entretien. A certaines occasions, le faible traitement, voire son absence ne permet pas de mettre en valeur les bâtiments environnants comme pour les constructions à caractère monumental, par exemple : l'Abbaye Saint Julien, la Tour du Trésor, la Tour Charlemagne aux pieds desquelles des arbustes denses ont été plantés et non traités depuis.

A l'inverse les aménagements de qualité, parfois récents sont encore ponctuels et restrictifs : traitement de l'entrée de rue uniquement par exemple.

On peut noter une distinction du traitement végétal selon la fonction de l'espace public : les espaces publics-places bénéficient d'un traitement végétal systématique et recherché, mise à part la place Châteauneuf qui ne bénéficie pas de traitement végétal et d'ailleurs d'aucun autre traitement spécifique.

Certains types d'activités permettent parfois de mettre en valeur l'espace public d'un point de vue paysager. En effet les bars ou les restaurants, pour délimiter leurs terrasses ou leurs entrées, utilisent souvent des gerbes de fleurs ou des arbustes en pots (rue du Grand marché, rue Colbert,

rue Marceau). Cependant, dans certains cas, ces « touches végétales » ponctuelles d'initiative privée peuvent contribuer à surcharger le traitement de l'espace public. Par exemple, dans la rue Colbert, les points ponctuels de végétation viennent se greffer à un mobilier urbain déjà très présent.



Photos 26 et 27 : rue Colbert, aménagements végétaux privés

L'analyse qualitative a révélé qu'il n'existe que de faibles relations entre le traitement de l'espace public et la valorisation des activités commerciales. En effet, l'espace public est souvent cohérent avec l'architecture environnante, en revanche ce n'est pas le cas des vitrines commerciales qui s'adaptent rarement au contexte architectural. La conformité de ces dernières à la réglementation ne garantit pas une cohérence qualitative, comme l'a montré l'étude menée par Yann Douillet. De plus, les vitrines commerciales évoluent constamment (même si l'évolution au sein du secteur d'étude est moins rapide que dans la rue Nationale et la rue de Bordeaux par exemple) ce qui ne facilite pas une cohérence d'ensemble à long terme.

4. Les incohérences qualitatives

- la place des Halles et la place Châteauneuf :

La place des Halles qui représente un espace commercial important et une place publique de grande taille, ne bénéficie pas d'aménagement suffisant pour la rendre attractive et lisible (absence de bancs, ambiance austère...).

La place Châteauneuf, quant à elle, reste purement vouée à l'automobile. Elle se situe pourtant à une position stratégique puisqu'elle est située dans un quartier historique mais l'organisation actuelle n'offre aucune perspective sur les bâtiments anciens ou, la possibilité au piéton de profiter du cadre environnant.

- **la place de la Résistance :** la ville de Tours s'est efforcée sur cette place de faire un aménagement singulier (pavés au sol, mobilier urbain de style ancien) mais elle est peu empruntée par le piéton et l'ambiance demeure peu chaleureuse. La fonction de stationnement est omniprésente .

- **L'Abbaye St Julien, l'hôtel Gouin** contrairement aux autres édifices monumentaux, ne sont pas mis en valeur par un traitement spécifique de l'espace public.

- **L'espace public des constructions traditionnelles tous gabarits** n'a pas subi de réflexion d'aménagement d'ensemble. Riche au niveau de la qualité des bâtiments et de la diversité architecturale, l'espace public s'identifie difficilement.

En tant que telles, ces incohérences entre espace public et architecture ne suscitent pas de gros dysfonctionnements. Mais il serait souhaitable d'aboutir à une cohérence plus grande des aménagements sur l'ensemble des espaces publics. Il incombe à la municipalité de Tours de faire ces choix afin de les rendre plus attractifs et agréables.

CONCLUSION

L'analyse des trois parties précédentes a permis de déceler des zones présentant un risque de dysfonctionnement, celles-ci sont présentées dans le tableau ci-après.

Tableau 4 : Synthèse des risques de dysfonctionnement sur le périmètre observé

	Dysfonctionnements liés aux usages commerciaux de l'espace public	Dysfonctionnements liés aux déplacements	Dysfonctionnements qualitatifs
Rue des Halles	X	X	
Rue du commerce	X		X
Place de la Résistance		X	X
Place du Grand Marché	X	(X)	
Rue Marceau	X		
Rue Colbert		X	
Rue de la Scellerie		X	
Place des Halles			X
Place Châteauneuf			X

CONCLUSION GENERALE

Le centre-ville de Tours, comme la majorité des centres de grandes villes françaises, est clairement identifié comme tel par les habitants de l'agglomération. Cette identité forte qui le caractérise est le fruit d'un processus historique, encore lisible aujourd'hui à travers l'architecture notamment, mais elle s'explique aussi par les fonctions majeures (politique, économique, administrative et culturelle) qu'il assume à l'échelle de l'agglomération.

Parmi les activités exercées sur ce secteur, l'activité commerciale est certainement la plus présente, ne serait-ce que visuellement (voir étude menée par Y.Douillet). Du point de vue de la puissance publique, la forte densité commerciale du centre-ville pose question : en effet, le centre est par tradition un lieu de socialisation, de construction d'une identité collective, et d'affirmation de la puissance publique. L'espace public y prend une dimension particulière, il ne se réduit pas à un support pour des flux de circulation. Or, la prédominance de l'activité commerciale, qui est de l'ordre du privé et de l'individuel, paraît remettre cela en question.

Après avoir rappelé les relations fortes qui existent entre l'aménagement des espaces publics du centre-ville et sa valorisation commerciale, on a pu se pencher sur les éventuels risques de dysfonctionnement nés de ces relations.

En ce qui concerne les flux piétonniers, liés en partie à la forte attractivité des activités commerciales, quelques secteurs ont été identifiés comme pouvant dysfonctionner. Mais pour l'essentiel, ces problèmes sont liés à une taille minimale des espaces publics, due à un contexte particulier, et rarement à une pression commerciale excessive.

En revanche, quand des flux importants se conjuguent à une forte appropriation des espaces publics, on assiste à des problèmes plus conséquents. En effet, outre les secteurs piétonniers, où l'extension de l'activité commerciale sur la voie publique est peu problématique, ceux qui connaissent une forte densité d'étalages ou de terrasses se caractérisent souvent par des difficultés de circulation des piétons (problèmes de fluidité et de sécurité). Mais plus encore, cette appropriation de l'espace public par l'activité commerciale pose le problème de la « privatisation » du domaine public, et de l'identification de ce dernier comme tel.

L'analyse qualitative, quant à elle, a révélé qu'il n'existe que de faibles relations entre le traitement de l'espace public et la valorisation des activités : les vitrines constituant une interface entre domaine public et domaine privé, sur lequel il est assez difficile d'intervenir. C'est d'ailleurs dans ce but que la municipalité encourage l'intégration des vitrines commerciales dans l'architecture environnante par le biais du P.S.M.V.

Ainsi, cette étude a permis d'identifier et de mesurer les risques de dysfonctionnement des espaces publics, sous l'aspect du fonctionnement même de ces espaces (circulation et usages). L'approche qualitative et architecturale a permis quant à elle d'appréhender la dimension sensorielle du problème, qui participe au processus d'identification des espaces publics du centre-ville, dont la dimension symbolique est toujours très présente.

TABLES DES ILLUSTRATIONS

Table des tableaux :

Tableau 1 : Les parcs de stationnement et leur capacité d'accueil	23
Tableau 2 : Les arrêts de bus et leurs dessertes	24
Tableau 3 : Les pôles administratifs et leur fréquentation	28
Tableau 4 : Synthèse des risques de dysfonctionnement sur le périmètre observé	58

Table des photographies :

Photo 1 : la place de la Résistance	30
Photo 2 : la rue de la Scellerie	30
Photo 3 : la rue des Halles	30
Photo 4 : le distributeur, appropriation faible de l'espace public	35
Photo 5 : la place Plumereau	35
Photo 6 : la tour Charlemagne	40
Photo 7 : vue aérienne des constructions traditionnelles	40
Photo 8 : constructions traditionnelles et à pans de bois	41
Photo 9 : constructions traditionnelles tous gabarits	41
Photo 10 : vue aérienne des îlots de type reconstruction	43
Photo 11 : l'architecture moderne du bâtiment des Halles	43
Photo 12 : aménagement spécifique rue des Halles	45
Photo 13 : les abords de l'abbaye St Julien	45
Photo 14 : pavage, rue Colbert	45
Photo 15 : trottoir côté nord de la place Chateauneuf	48
Photo 16 : trottoir côté est de la place Chateauneuf	48
Photo 17 : trottoir côté sud de la place Chateauneuf	48
Photo 18 : intersection rue du Change avec la rue Chateauneuf	48
Photo 19 : dalles de gravier sur la place des Halles	48
Photo 20 : trottoirs, place des halles	48
Photo 21 : omniprésence de l'automobile sur la place de la résistance	53
Photo 22 : faible attractivité de la place G. Paillhou	53
Photo 23 : la place Foire le Roi	53
Photo 24 : parking végétalisé, place Rouget	53
Photo 25 : place de la Résistance	53
Photo 26 : rue Colbert	57
Photo 27 : rue Colbert	57

Table des cartes :

Carte 1 : limites du périmètre d'étude	5
Carte 2 : espaces publics ayant bénéficié d'un aménagement spécifique	8
Carte 3 : les dominantes commerciales et de service dans le centre de Tours en 1973	13
Carte 4 : évolution de la structure commerciale des quartiers entre 1982 et 1991	15
Carte 5 : les espaces commerçants spécialisés dans le centre de Tours en 1991	17
Carte 6 : les dominantes commerciales et de services du centre de Tours en 2001	18
Carte 7 : les principaux parkings du centre-ville de Tours	22
Carte 8 : points d'entrées des transports en commun	26
Carte 9 : les facteurs d'attractivité du centre-ville de Tours	27
Carte 10 : les flux piétonniers du centre-ville	29
Carte 11 : les espaces piétonniers du centre-ville de Tours	32
Carte 12 : les dysfonctionnements liés aux flux piétonniers	33
Carte 13 : les usages liés à l'activité commerciale du centre	36
Carte 14 : dysfonctionnements liés aux appropriations commerciales	39
Carte 15 : les types architecturaux	42
Carte 16 : traitement au sol des espaces publics	50
Carte 17 : la végétation intégrée aux espaces publics	55

BIBLIOGRAPHIE

- **CARRASCO J.**, Le commerce de détail dans le centre de ville de Tours en 1991, 1991

- **Ministère du Commerce et de l'Artisanat**, L'architecture commerciale en milieu urbain, Ministère du Commerce, Septembre 1982, 175 p.

- **PEROUSSE DE MONTCLOS J.M.**, Architectures en Région Centre, Val de Loire, Beauce, Sologne, Berry, Touraine, Hachette Guides bleus en partenariat avec le Conseil Régional Centre, 1987, 708 p.

- **PICON LEFEBVRE**, Les espaces publics, Le moniteur, 1997, 238 p.

Revue :

- Revue **Urbanisme** n°32, Le commerce et la ville, Novembre/Décembre 2001, 70 p.

- Revues de l'Observatoire du commerce

ANNEXES

Annexe n°1 : carte des commerces du centre-ville de Tours 2001

Annexe n°2 : grille d'évaluation des espaces publics

Annexe n°2 : grille d'analyse des espaces publics

Caractéristiques physiques de l'espace public

Typologie de l'espace public

Type d'espace public (place, rue, impasse, etc...)

Morphologie (carré, triangle, rue qui se resserre, ...)

Façades

-homogénéité (entre elle, et par rapport aux espaces publics mitoyens)

-Linéarité

-hauteur

-largeur des parcelles

-style (médiéval, moderne, reconstruction)

-état (neuf, réhabilité, + ou – délabré)

CIRCULATION

<i>Affectation du sol</i>		
<i>chaussée</i>	Taille Nombre de voies Caractéristique du revêtement de sol Etat (+-dégradé) Piste cyclable Linéarité?	
<i>trottoir</i>	Hauteur Largeur Revêtement Etat	

Espaces verts

Type (Arbre dans la rue, square, parc, place arborée)

Intensité de la végétation

Etat (bon ou mauvais)

Homogénéité (entre éléments végétaux du lieu et avec les autres espaces verts)

Mobilier urbain

<i>S i g n a l é t i q u e s</i>		Nombres(beaucoup, normal, très peu	Style (moderne, ancien, DDE)	Etat (Dégradé, correct,neuf)	Intégration Oui non	Homogénéité entre les panneaux
	Panneaux touristiques					
	Panneaux alimentaires					
	Panneaux de localisation					
	Panneaux de signalisation routière					
<i>a g r é m e n t s</i>	Bancs					
	Poubelles					
	Eclairage					
	Ornement (fontaines statues...)					
	Jeux d'enfant					
	Toilettes publiques...					
	Attache-vélos					

Parking

Payant?	
Souterrain?	
Proportion par rapport à la route?	

Commerces

Dominante(s) des types de commerce

+ou – haut de gamme ?

y a t-il une évidence : type de commerce et nature du traitement des espaces publics ?

Existe-t-il une unité entre les façades et les enseignes ?

Existe-t-il une unité :

-Entre les façades et les espaces publics

-entre les enseignes, les façades et les espaces publics ?

Terrasses ?

-avec aménagement spécifique ?,

-reste-t-il de la place pour laisser passer les piétons ?

Fréquentation du lieu

Voitures

Vitesse

Quantité

Bruyant

Proximité des piétons

Stationnement permis/sauvage.

Vélos, rollers, trottinette

Nombre

Piétons

Nombre

Vitesse (démarche rapide, flâneuse,...)

Raison de la présence des gens (si évidente)

Ambiance:

Donner trois mots qui caractérisent le ressenti de l'ambiance.

<i>Cartes des commerces</i>

alimentaires (rouge foncé)

restos

restos rapides

resto avec terrasse

épiceries

bar-tabac (orange)

bar

tabac

commerces shopping (bleus)

vêtements

culturels (librairies, disquaires,...)

décos - magasins du monde

High-tech, téléphonie, hi-fi (vert)

Offices

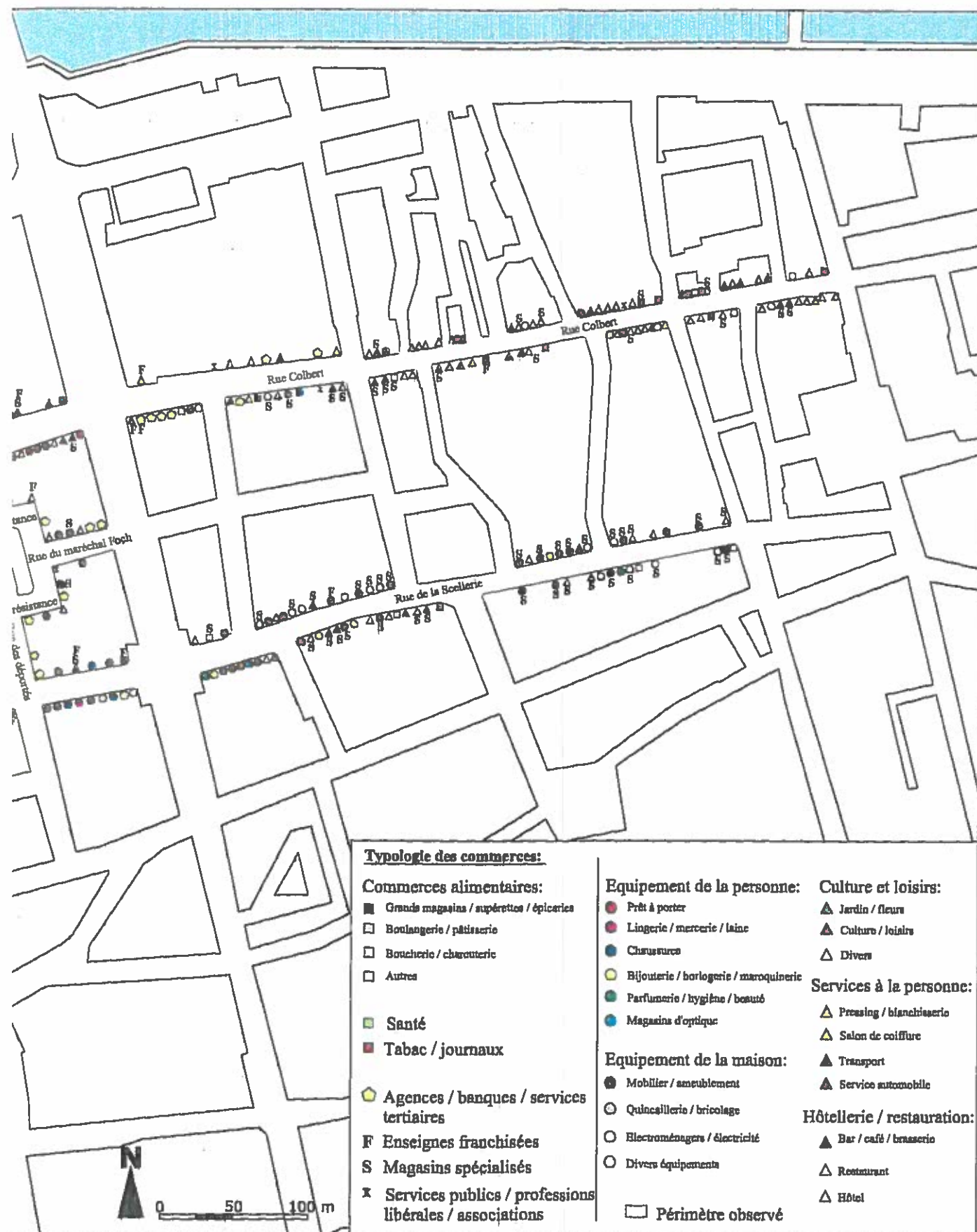
bureaux (banques, assurances,...)

distributeurs

services aux étudiants, photocop, cybercafé (jaune)

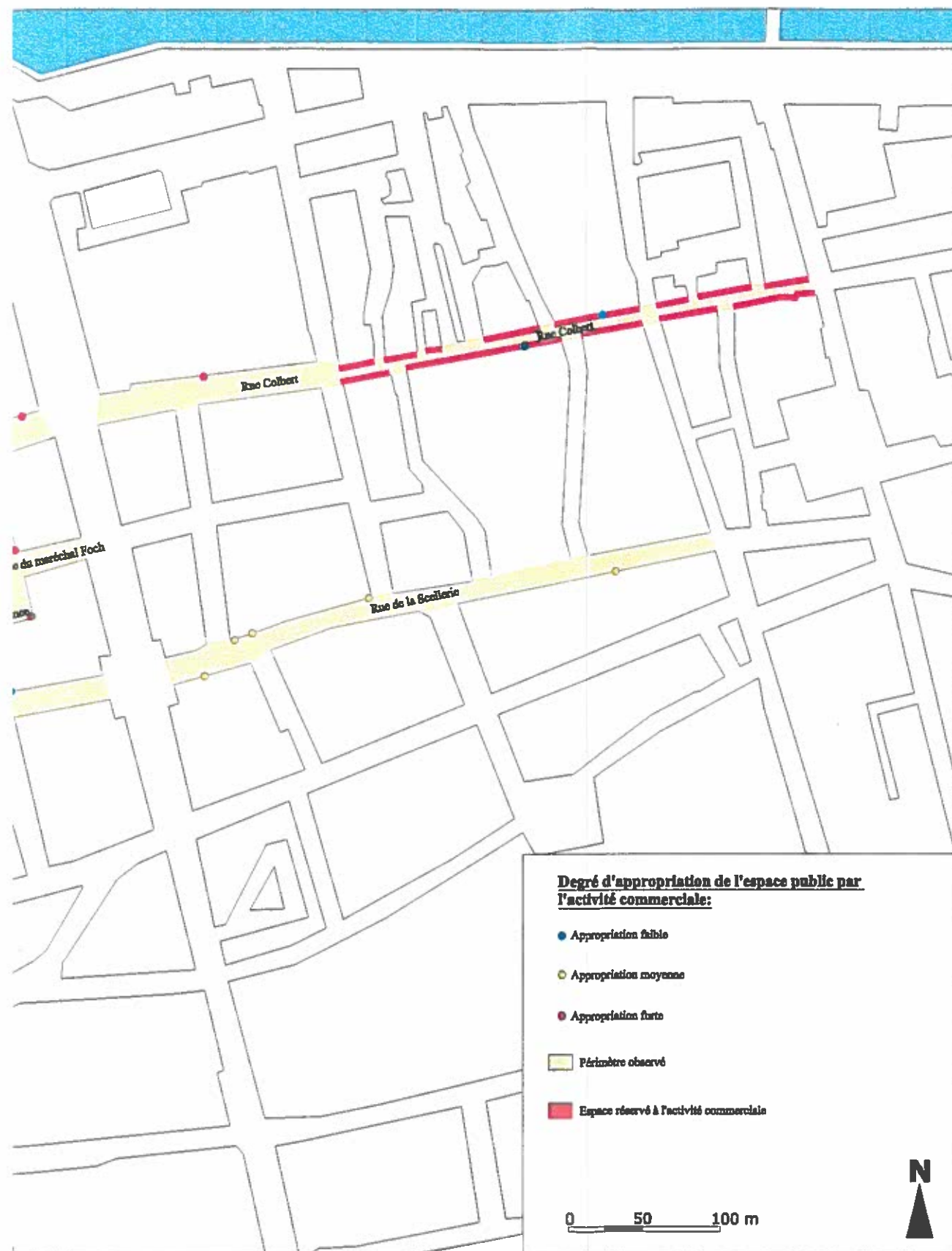
autres (gris)...

LE-VILLE DE TOURS EN 2001



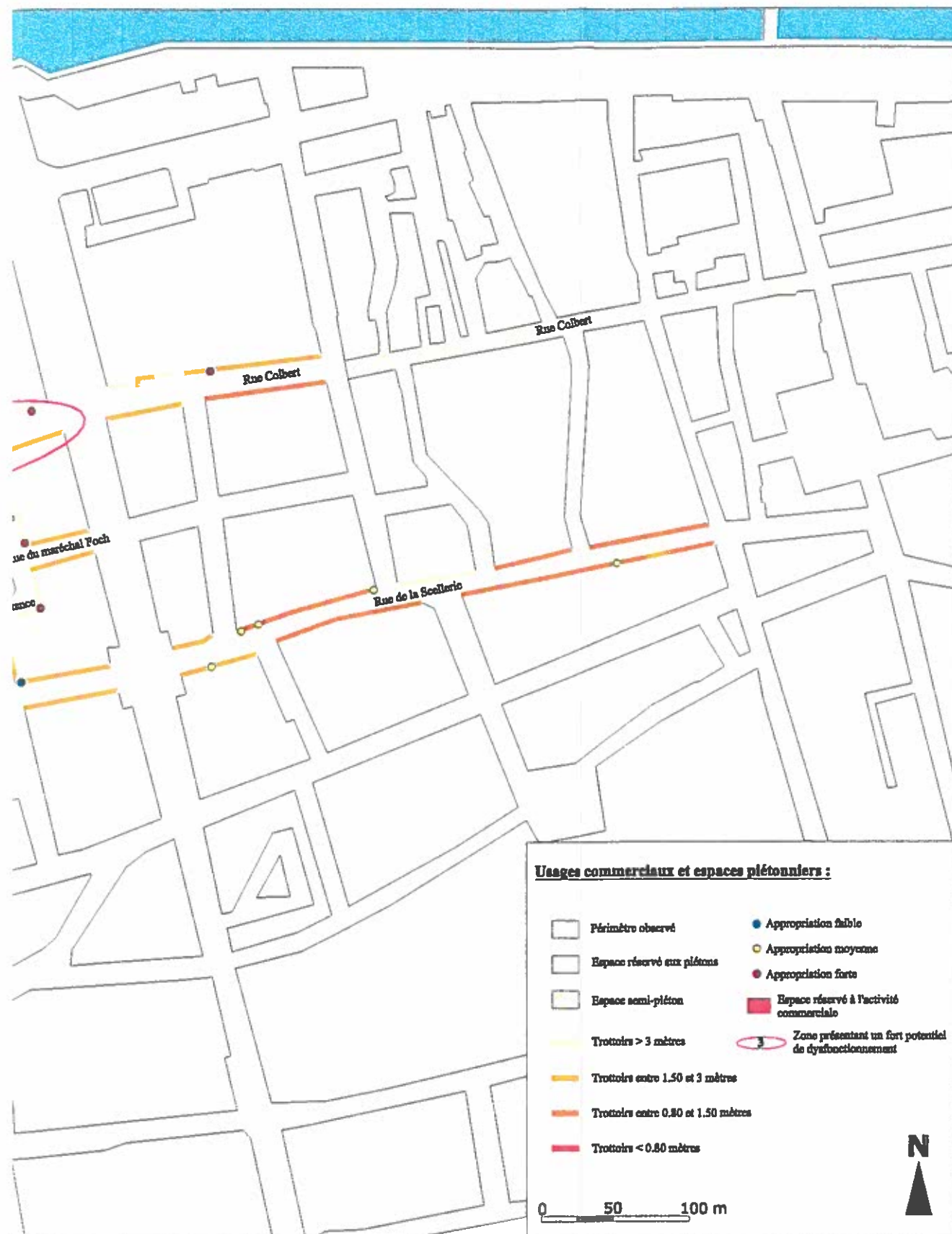
Réalisation : CESA, décembre 2001.

ERCIALE DU CENTRE-VILLE DE TOURS



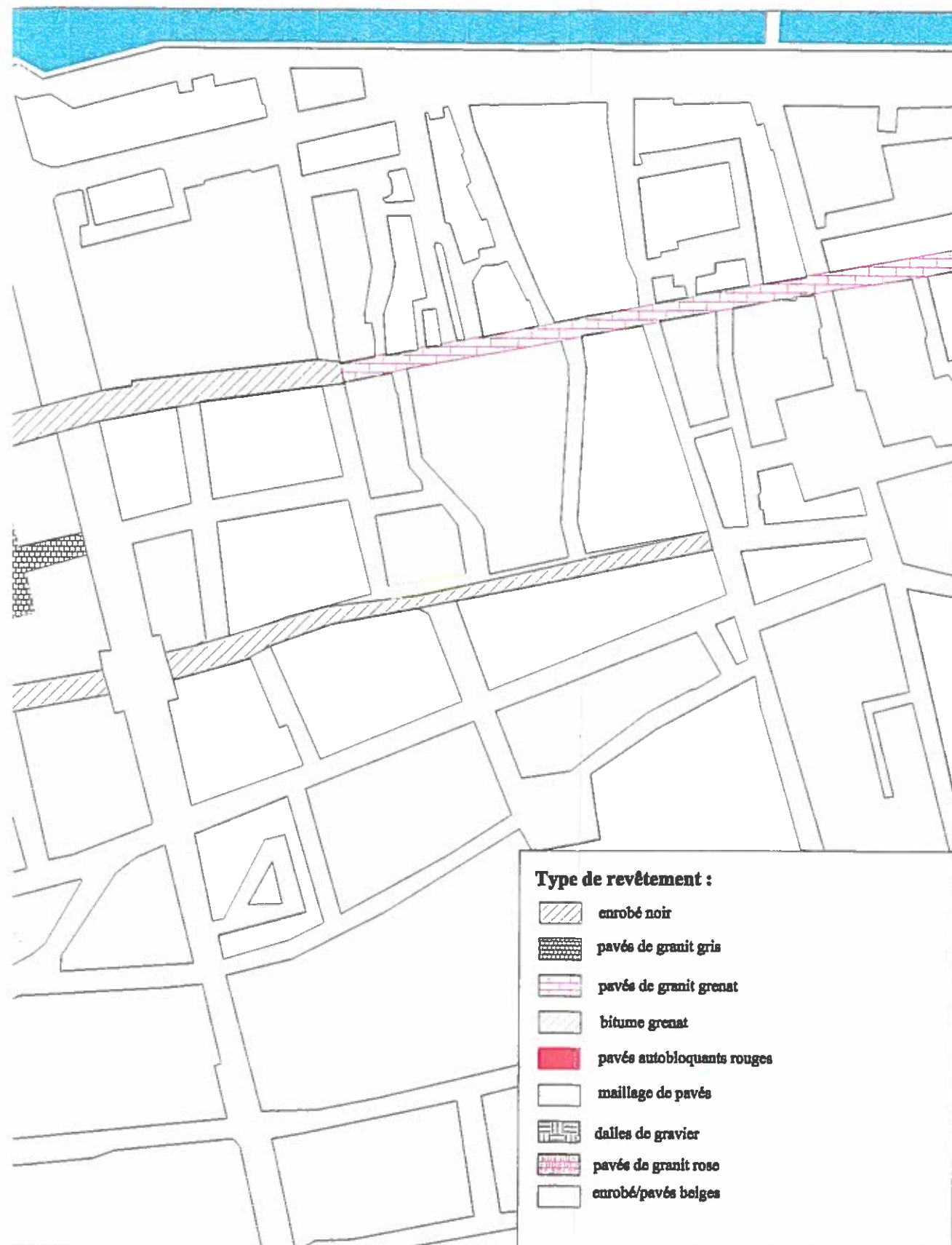
Réalisation : CESA, décembre 2001.

APPROPRIATIONS COMMERCIALES DE L'ESPACE EN VILLE DE TOURS



Réalisation : CESA, décembre 2001.

ES ESPACES PUBLICS



Realisation : groupe CESA, decembre 2001

SERVICES DANS LE CENTRE DE TOURS EN 1973

