

Geneviève LAMY

Ingénieur 1

Polytech'Tours

Avril - mai 2006



Tuteur : M. José Serrano

LES ESPACES VERTS DU QUARTIER DES POMMIERS : UN LIEU DE VIE A DEVELOPPER PAR LE BIAIS DE JARDINS FAMILIAUX (CHAMBRAY-LES-TOURS - 37)

Ecole Polytechnique de l'Université de Tours

Département Aménagement

35 Allée Ferdinand de Lesseps

BP 30553

37205 Tours Cedex 3

Remerciements :

Je tiens à remercier pour leur aide, leur accueil, leurs conseils...

- *M. Beigneux, responsable du service environnement et espaces verts de la mairie de Chambray-lès-Tours*
- *Mme Paluo, Mme Petit et M. Auras, employés du service urbanisme*
- *L'ensemble du personnel des services techniques de la mairie*
- *M. Joselon, conseiller municipal*
- *Mme Trolin, responsable de l'OPAC37*
- *Les habitants du quartier des Pommiers*
- *M. Serrano*
- *M. Philippe*

Sommaire

REMERCIEMENTS :	3
SOMMAIRE.....	4
INTRODUCTION	6
I. CHAMBRAY-LES-TOURS : UNE COMMUNE PERIURBAINE AU DEVELOPPEMENT RECENT	7
A. PRESENTATION DE CHAMBRAY-LES-TOURS	7
1. Localisation.....	7
2. Historique.....	8
3. Démographie.....	9
4. Un poids économique significatif au sein de l'agglomération.....	11
5. L'urbanisation.....	12
B. PRESENTATION DU QUARTIER DES POMMIERS COMPARE A CELUI DES PERRIERS ET DE HORIZON VERT	16
1. Localisation.....	16
2. Logements et équipements.....	19
3. Vie de quartier et associations.....	22
II. LE QUARTIER DES POMMIERS : LES RESULTATS D'UNE OPERATION D'URBANISME DE QUALITE	24
A. DE LA REALISATION... ..	24
1. La création de la ZAC	24
2. Un traitement paysager de qualité	28
B. ... AUX BILANS	32
1. Esquisse de la vie du quartier	32
2. Des cohabitations difficiles entre jeunes et habitants du quartier.....	32
III. PROPOSITIONS D'AMENAGEMENTS : CREATION DE JARDINS FAMILIAUX EN CONTINUITE D'UN SQUARE ET DE JEUX POUR ENFANTS AFIN DE PROMOUVOIR UNE VIE DE QUARTIER.....	34
A. LES JARDINS FAMILIAUX	34

1.	<i>Le concept des jardins familiaux.....</i>	34
2.	<i>Une idée adaptée au quartier (?).....</i>	36
3.	<i>Une esquisse de la réalisation.....</i>	37
4.	<i>La gestion par une association.....</i>	39
B.	LE PETIT SQUARE ET LE TERRAIN DE BASKET.....	39
1.	<i>Le petit square.....</i>	39
2.	<i>Le terrain de basket.....</i>	41
C.	LA CONTINUITÉ ENTRE LES ESPACES À AMÉNAGER.....	42
CONCLUSION GÉNÉRALE		44
BIBLIOGRAPHIE.....		45

Introduction

Les Pommiers, issus d'une ZAC récente, sont un petit quartier verdoyant de Chambray-lès-Tours ; il regroupe une proportion forte de logements sociaux d'une qualité architecturale satisfaisante dans des espaces publics soignés. Il semble répondre aux besoins des habitants issus de logement sociaux plus anciens de Tours ou des environs. Ils peuvent bénéficier d'un cadre de vie agréable : ils disposent de verdure et du confort de la proximité des équipements, des services et des commerces.

Au sein même du quartier les espaces verts qui constituent l'essentiel de l'espace public sont appelés à répondre aux fonctions d'apport de nature et de lieu d'échange entre les habitants. Or ils n'ont pour certain qu'un rôle ornemental. Renforcer les deux fonctions précédentes semble particulièrement important compte tenu des difficultés sociales naissantes dans le quartier.

Les jardins familiaux apparaissent comme une solution pour affirmer l'identité et l'image du quartier et, conjointement, pour créer de nouvelles formes d'échanges et de solidarité entre habitants. Pour cela il faudra veuille à leur intégration dans la trame du quartier. De plus le projet devra être porté par les habitants et répondre à leurs attentes.

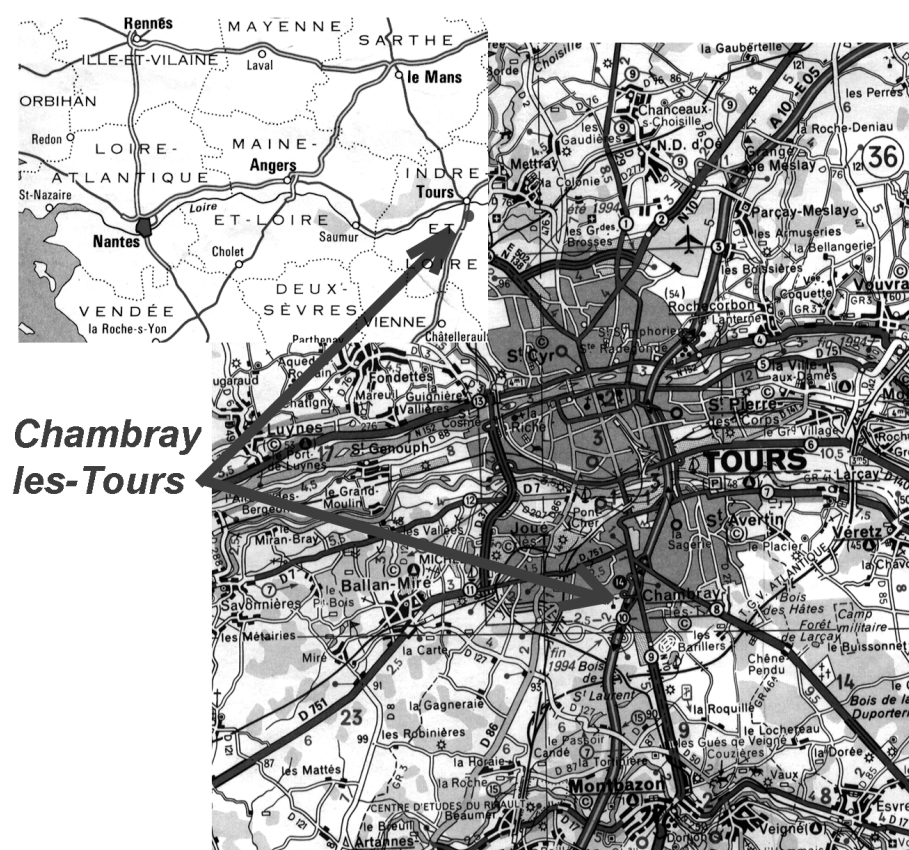
J. Chambray-lès-Tours : une commune périurbaine au développement récent

A. Présentation de Chambray-lès-Tours

1. Localisation

Située dans le département d'Indre-et-Loire (région Centre), Chambray-lès-Tours est l'une des dix communes de première couronne de l'agglomération de Tours. Chambray-lès-Tours adhère à la communauté d'agglomération Tour(s)plus.

En 1985, la commune est érigée chef-lieu d'un canton de cinq communes : Esvres, Truyes, Cormery, Saint-Branches et Chambray-lès-Tours.



Carte 1 : Cartes de localisation issues du Plan d'Occupation des Sols

La commune, d'une altitude située entre 76m (au ruisseau de la madeleine) et 94m (au bois des Hâtes), est arrosée par le ruisseau du Saint Laurent qui coule d'Est en Ouest en direction de l'Indre.

2. Historique

Chambray-lès-Tours a porté différents noms : Chamberium en 1245, Chamberio en 1290, Parochia de Chambray en 1320 avant de devenir Chambray au XVIIIème siècle puis Chambray-lès-Tours par un décret de 1920. Ce toponyme proviendrait du nom du premier propriétaire gallo-romain installé sur le site : Cambarius.

Chambray-lès-Tours est située en Touraine, ancien pays des Turones qui fut conquis en 57 par les Romains. Les données archéologiques révèlent la colonisation de Chambray avec des vestiges d'une voie romaine dans le bois du Saint-Laurent, des gisements de minerai de fer et de silex exploités par les Gaulois et les Gallo-romains. Les fouilles archéologiques ont également découvert un tumulus et une mardelle datant de l'époque gauloise dans le bois de Chambray ainsi que des vestiges de zones funéraires gauloises en forme d'enceinte au sud-ouest de la commune.

Intégrée par la province lyonnaise au IIIème siècle, la Touraine devient le siège d'un comté de la maison de Blois au Xème siècle avant d'être cédée au comte d'Anjou. Elle est incorporée au domaine royal par Philippe Auguste en 1259 avec le traité de Paris.

Sous l'Ancien Régime, Chambray était un fief seigneurial relevant de la propriété des seigneurs de Montbazou. La Révolution la libère de son statut de fief et en 1792, elle fait partie du canton de Montbazou. En 1983, elle est érigée en chef-lieu de canton.

Village rural dont l'activité était essentiellement agricole et viticole jusqu'aux années 70, Chambray connaît une mutation très rapide. L'explosion démographique pendant les "30 glorieuses" s'est traduite par le triplement de sa population entre 1962 et 1975 passant de 1 810 à 5 700 habitants. C'est à cette période que Chambray change véritablement de physionomie. Le village se mue en petite ville. L'économie se diversifie

favorisée par les deux nationales et la construction de l'autoroute en 1973 : activités liées à l'automobile, développement du tertiaire avec la première grande surface Suma-Lefroid en 1968 - magasins de meubles, hôtels. L'habitat accompagne la croissance démographique de la ville en se densifiant.

Aujourd'hui, Chambray demeure très attractive avec ses zones d'activités et tente d'autre part à préserver son cadre de vie, ce qui est difficile car l'espace est dévoré par les constructions pavillonnaires, les établissements commerciaux et les voies de communication arrivant à Tours.

La Ligne Grande Vitesse « Sud Europe Atlantique » sera construite d'ici 2016 et doit passer par le sud du territoire de la commune.

3. Démographie

a) Evolution historique

Chambray est la sixième commune de l'unité urbaine de Tours (20 communes). Elle compte 10 269 habitants.

Sur le plan démographique, Chambray est l'exemple type du bouleversement démographique qui a affecté le plateau de Tours –Sud au XX^{ème} siècle. Du début du siècle à 1954 la croissance a lieu de manière continue. A cette date on recense 1358 habitants, ils sont 3126 en 1968, 7357 en 1982, ce qui correspond à 30% d'augmentation depuis 1975. La croissance puis l'explosion démographique à partir 1954 sont liées aux voies de communication et à l'automobile qui ont permis les implantations commerciales, puis résidentielles en bordure de voies. La population est devenue jeune (36% en 1972), beaucoup moins agricole (53% dans le secteur tertiaire dès 1972).

b) L'expansion remarquable de Chambray de ces cinq dernières décennies

Evolution démographique de 1962 à 1990 à Chambray			
En Valeurs absolues		Variation	
1962	1810	1962/68	72,7%
1968	3126	1968/75	80,5%
1975	5644	1975/82	30,3%
1982	7357	1982/90	11,3%
1990	8190	1990/99	28,40%
1999	10510		

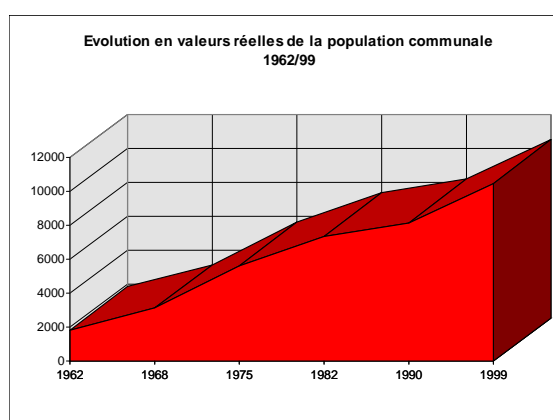


Figure 1 : Evolution démographique (source : révision du POS de 2000)

On peut distinguer trois phases :

- 1954-75 : un accroissement démographique puissant
- 1975-82 : l'amorce d'un ralentissement du rythme démographique
- 1990- 1999 : une nouvelle reprise du rythme de croissance démographique (taux de croissance supérieur à 28% entre 1990 et 1999)

La reprise de l'attractivité communale s'explique essentiellement par la relance du logement.

La commune de Chambray-lès-Tours se dote de programmes immobiliers importants, telles que les Z.A.C. des Perriers, des Pommiers en centre-ville, et de La Fontaine Blanche à l'ouest comprenant près de 500 logements en habitats collectifs et individuels.

L'évolution démographique est déterminée par les mouvements migratoires, ce qui souligne l'attractivité résidentielle de la commune.

c) Un vieillissement accéléré depuis 1982.

D'une commune très jeune jusque dans les années 80, on peut admettre que le chef lieu de canton amorce une phase de vieillissement rapide.

Ce constat correspond à l'expansion démographique de la commune depuis les années 60-70 et au flux massif de ménages qui se sont implantés et qui ont vieilli à Chambray-lès-Tours. Seul un apport régulier de population jeune est capable de juguler le phénomène de vieillissement de la population chambraysienne.

4. Un poids économique significatif au sein de l'agglomération.

Si la ville Chambray-lès-Tours n'est pas la plus peuplée des entités périphériques de Tours, elle présente un potentiel économique considérable, l'un des plus importants de l'ensemble de l'agglomération et du département d'Indre et Loire.

Cette situation transparaît au travers de la présence de plusieurs zones d'activités à caractère commercial et de services, qui ont bénéficié d'un positionnement idéal aux portes de Tours, à proximité de pénétrantes routières structurantes, et d'espaces de développement appropriés. Le long de la RN10 se sont implantés des entreprises (bâtiment, plomberie), hypermarchés, grands garages, hôtels, sièges d'entreprises. Dans la zone industrielle de 25 ha contiguë à celle de Saint Avertin, née en 1965 au nord de la route de Loches, on rencontre essentiellement des dépôts, des entreprises de transport et la Chambre d'Agriculture d'Indre-et-Loire. La deuxième zone industrielle (La Vrillonnerie) présente un caractère essentiellement commercial mais elle abrite une grosse entreprise d'équipements pour l'aviation. Ainsi, l'offre commerciale de la ville représente à elle seule près de 148.000m² de surface de vente, soit deux fois plus que

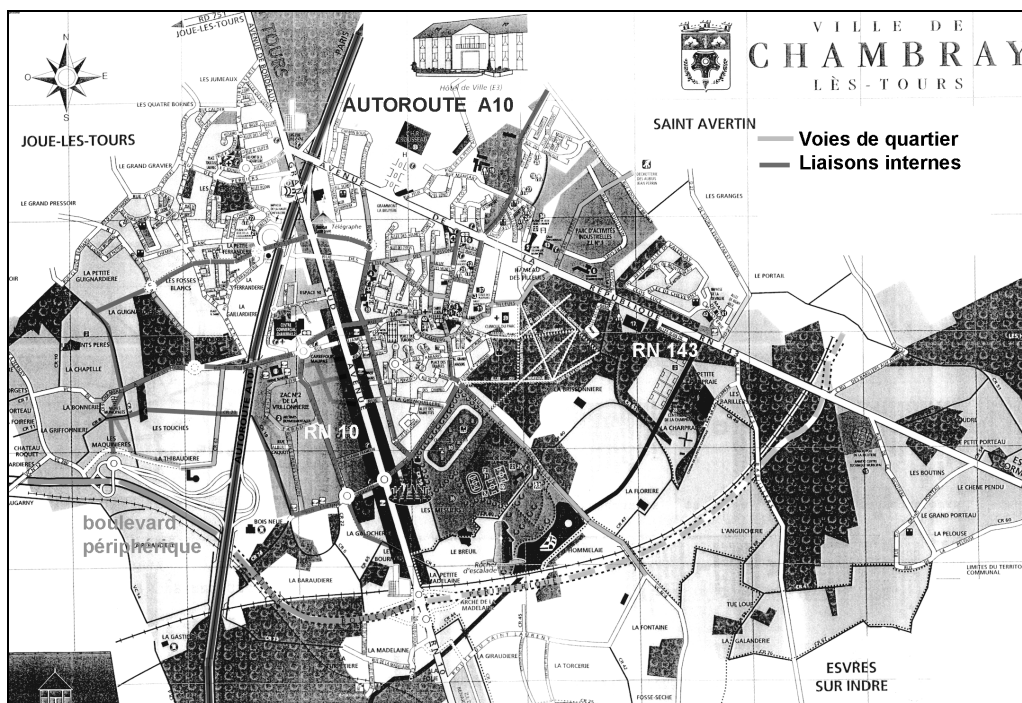
l'offre globale de Tours nord.

En 1999, on comptait 5 000 actifs au sein de la population chambraysienne et le taux de chômage s'élevait à 10,6% pour une moyenne nationale de 12 ,9%. Les deux tiers des chambraysiens vont travailler à l'extérieur mais Chambray n'est pas une vraie commune dortoir de l'agglomération tourangelles car elle compte plus d'actifs au lieu de travail que d'actifs au lieu de résidence.

5. L'urbanisation

a) Un réseau routier structurant

La commune a une superficie de 1940 hectares. Elle est découpée par le passage de l'autoroute A10 la RN10 et la RN43. Ces axes sont à la fois à l'origine même de l'expansion de Chambray, mais aussi de sa configuration éclatée, et hétérogène.



Carte 2 : Carte du réseau routier et ferroviaire de Chambray

b) Le logement

L'expansion démographique a des conséquences importante sur le territoire communal : de nombreux lotissement disparates, la RN 10 envahit par des commerces divers et par une surenchère de publicité qui isole tout un quartier.

L'habitat pavillonnaire, lâche, contraste avec le centre mal structuré de la commune, où seules mairie et église sont proches de part et d'autre d'une place : tout autour commencent les nombreux lotissements (Les roses, Les Tilleuls, Gallardon,...)

Le faible poids du logement ancien (à peine 6% construits avant 1949), proportionnellement à l'ensemble du parc, suggère un développement tardif de Chambray. L'analyse détaillée de la structure par âge des logements fait apparaître un développement continu du parc immobilier sur la commune à partir de 1949, qui souligne l'intégration progressive de Chambray-lès-Tours dans l'agglomération tourangelle. Le caractère numériquement prédominant du parc construit entre 1968 et 1974, met en évidence d'une part l'intégration de la ville au fonctionnement de la première couronne périphérique de l'agglomération, et d'autre part, le volume du arc locatif réalisé à cette époque (plus de la moitié du parc). L'importance du parc récent (38% du parc est postérieur à 1975) met en relief la continuité du développement chambraysien.

Composition du parc de logement :

Logement	Chambray-Les-Tours
Nombre total de logements	4 962
Résidences principales	89,3%
Résidences secondaires	2,5%
Logements vacants	8,2%
Maisons individuelles	52,2%
Appartements	45,2%
Autres types de logements	2,7%
Propriétaires	49,9%
Locataires	48,1%
Personnes logées gratuitement	2%

Le logement social :

Cependant, ce parc du locatif est marqué par un déséquilibre flagrant entre les logements privés qui représentent les 2/3 de l'ensemble et un parc social réduit (33%). On note une progression de 33.7% du parc locatif social entre 1990 et 1996. En 2005, Chambray-lès-Tours possédait 15,4 % de logements sociaux.

Situation en 1996 du parc locatif social communal		
	Chambray	Agglomération
Nbre de logements sociaux	607	33512
% des résidences pples	18.1	29.6
en individuel	52	
en collectif	555	
Nbre d'emménagements	93	
Taux de mobilité	15.3%	12.2
Tx de vacance depuis + de 3 mois	0%	0.4

Tableau 1 source: révision du POS, 2000

c) Répartition des espaces naturels et urbanisés

La densité moyenne est de 529 habitants/km². Cependant la répartition est inégale car il existe deux grands ensembles paysagers sur la commune : l'espace urbanisé côté agglomération tourangelle et un plateau agricole classique ouvert sur le reste de la commune. Ce dernier présente une limite marquante avec l'agglomération. On compte 583 ha de zones urbaines sur les 1940 ha communaux dans la révision du POS du 30 octobre 2000.

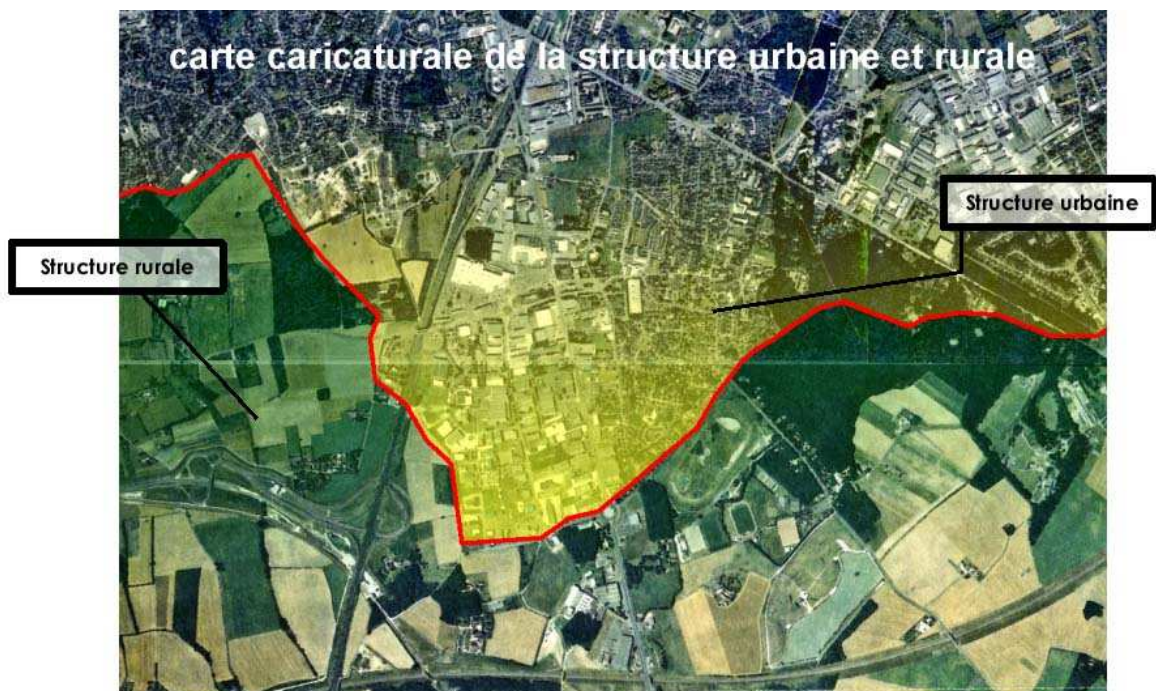


Figure 2: répartition des zones rurales et urbaines (source: POS)

L'emprise de la ligne TGV et de la voie express grignote les bois au Sud du territoire. La commune conserve tout de même une surface importante de bois et de forêts (22% du territoire).

B. Présentation du quartier des Pommiers comparé à celui des Perriers et de Horizon vert

1. Localisation

Le quartier des pommiers est situé au cœur de la zone urbanisée de la commune. A proximité du centre bourg, ce quartier est délimité par quatre axes principaux : la rue des buissons au nord, la rue Rolland Pilain à l'ouest, la rue de Joué au sud et la rue de l'Avenir à l'est.

Le quartier Horizon Vert est proche du centre également mais l'avenue de la République l'isole.

Le quartier des Perriers est au nord-ouest de la ville, proche de tours au nord et de Joué-les-Tours à l'ouest. A l'est, l'autoroute A10 et la RN10 le séparent du reste de la ville.

2. Logements et équipements

Le quartier des Perriers est relativement récent, les débuts de la construction datent de 1984. Il répondait aux intérêts suivants :

- besoin d'environ 700 logements à l'échelle communale
- combler un espace vierge, dans la continuité logique de l'urbanisation entre Chambray et Joué.
- proposer des commerces et des équipements publics de proximité aux populations résidentes (crèche, bureau de poste,...)
- créer des logements sociaux pour s'approcher des quotas.

Cette zone de sept hectares a été réalisée par l'OPAC37. Elle comporte des immeubles d'habitation, des bureaux, des commerces (boulangerie, pharmacie, bar, vidéo club,...) et des services sociaux. Le quartier comporte 169 logements dont 148 locatifs sociaux (99 collectifs, 31 intermédiaires et 18 individuels) et 21 lots. On trouve également une aire de jeux.

L'enclavement de l'îlot rend difficilement accessible les autres équipements de Chambray.

Le quartier a bénéficié de travaux de revalorisation (réaménagement de la place du centre commercial, nouvelles plantations, mobilier neuf, un espace deux-roues,...) achevés en 2004.



Photo 1 : Le centre commercial des Perriers

Le quartier d'Horizon Vert est composé de logements appartenant à des propriétaires privés. Créé dans les années 70, il se caractérise par une forte densité de population. Les résidences Horizon Vert (300 logements) sont des immeubles octogonaux de grande taille.

Le quartier comporte une école primaire (le groupe scolaire Paul Louis Courier), une aire de jeux, des terrains de tennis et de basket découverts. Un city stade a été installé dans l'aire de jeux du Bois Cormier contiguë au quartier.



Photo 2 : Immeuble octogonal du site d'horizon vert

Le quartier des Pommiers est issu d'une Zone d'Aménagement Concertée lancée en 1987, les premiers habitants ont pu emménager en 1994. On dénombre 315 logements. Initialement seuls 295 logements étaient prévus. 64% d'entre eux ont été construits par l'OPAC, 14% par des privés et les 22% restants par divers promoteurs immobiliers (PIER Hexagone 4%, Touraine logement 5%, SC Le Corum 4%, SCI La Pommelière 3%, SC Serre Ogiron et Jublin 6%). Le quartier compte 234 logements collectifs (74% du parc de logements). Cependant il s'agit de uniquement de petits collectifs (R+2 et R+3). La densité est faible. Un soin particulier a été apporté au traitement paysagé du quartier, celui-ci dispose donc de nombreux espaces verts : place, square, aires avec jeux, pelouses, parkings plantés,...Les rues sont agrémentées d'alignements d'arbres.

Les habitants ont à disposition l'école maternelle Jean de la Fontaine sur la place du même nom (elle comporte deux classe de petites et moyennes sections et une grande section), un centre de la petite enfance conçu pour prendre en charge 30 enfants, un bureaux de permanence sociale (sécurité social, assistante social) La piscine municipale et le gymnase Camille Danguillaume se trouvent rue Rolland Pilain.



Figure 3: à l'entrée du quartier rue des Pommiers (source personnelle)

Une pharmacie se trouve au sud est de l'îlot (rue des pommiers).

Le centre commercial « Chambray 2 » est à cinq minutes du quartier.

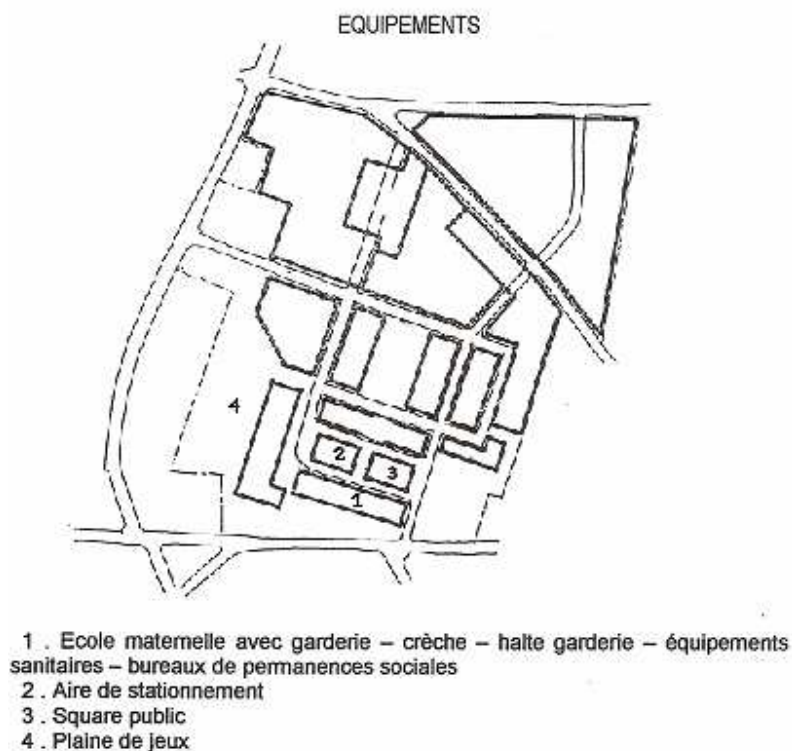


Figure 4: plan des équipements (source : rapport de présentation de la ZAC)

3. Vie de quartier et associations

Il existe à Chambray-lès-Tours quinze associations de quartiers et lotissements qui interviennent dans l'entretien, la défense de hameau, ou la gestion des secteurs d'habitat.

Le quartier des Perriers fonctionne de façon isolée par rapport au reste de la commune. Depuis 1994, une association de « développement du quartier des Perriers » s'est créée. Ouverte à tous, elle compte cependant une majorité de commerçants. Elle est à l'origine de nombreuses opérations d'aménagement: le réaménagement de la rue des Perriers, la mise en place d'éclairage public,... Aujourd'hui cette association cherche en collaboration avec la mairie des solutions concernant les problèmes de petite délinquance (dégradations, incivilité, squatte) en terme d'aménagement (retirer certains bancs par exemple). Elle dispose d'un local pour ses réunions : la salle Marcin.

Dans le quartier d'Horizon Vert une association des propriétaires s'était mise en

place lors de la construction des logements il y a 35 ans dans le but de protéger les habitants en cas de litige avec les entreprises de BTP, par la suite cette association est devenue l' « amicale des pièces de la Branchoire » et servait de prétexte à des repas de quartier, aujourd'hui ces liens s'étiolent et l'amicale n'a plus d'existence réelle.

Concernant les Pommiers, il n'y a jamais eut d'association de quartier. En discutant avec certains habitants j'ai pu découvrir qu'il n'existait pas de sentiment d'appartenance spécifique au quartier. En fait depuis sa création, le quartier ne s'est pas créé d'identité propre. Depuis environ trois années, des problèmes de petite délinquance se font sentir.

II. Le quartier des Pommiers : les résultats d'une opération d'urbanisme de qualité

A. De la réalisation...

1. La création de la ZAC

a) Chronologie

La création de la Zone d'Aménagement Concerté des Pommiers est lancée par arrêté municipal le 23 juin 1987. A l'époque le site était vierge de toute construction puisqu'il s'agissait d'un verger (d'où le nom) dont l'exploitation avait cessé. Une ZAC est par définition « un territoire où une collectivité public ou un établissement public réalise ou fait réaliser l'ensemble des opérations d'aménagement et d'équipement des terrains ». La mairie confie la réalisation de la zone à une société d'économie mixte : la SET (Société d'équipement de Touraine) ; la convention est signée le 23 mars 1987. Le Plan d'Aménagement de la Zone est déterminé par arrêté municipal le 23 août 1992.

ZAC DES POMMIERS
▨ emprise de la ZAC
surface totale: 13 ha 32a

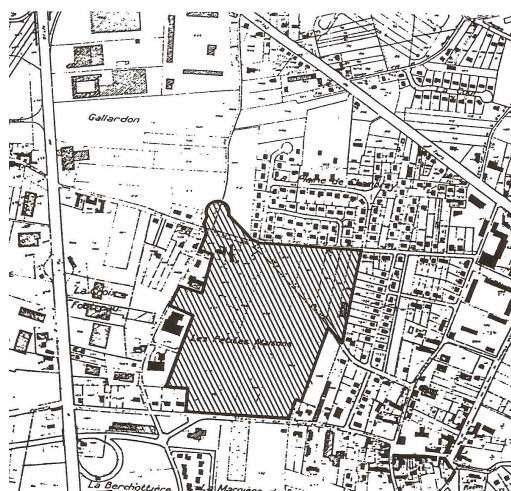


Figure 5: emprise de la ZAC

Afin de s'approcher du seuil des 20% de logements sociaux, la mairie choisit une ZAC de type conventionné. Suite à la construction par la SET, c'est l'OPAC 37 qui prend en charge la gestion des logements conventionnés. Les deux tiers du parc collectif sont des logements sociaux.

La construction d'un premier groupe de logement OPAC a eut lieu de 1993 à 1994, les premiers habitants ont pu emménager en 1994. Le deuxième groupe date de 1996-1997 et le troisième de 2000.

A l'occasion de la quatrième révision du POS communal daté du 30 octobre 2000, la mairie en a profité pour mettre un terme au statut de ZAC du quartier et l'inclure dans le règlement traditionnel du POS (voir en annexe le découpage des zones sur le terrain étudié et les règlements associés).

b) Les acteurs : l' OPAC 37, la mairie et la SET

Une convention signée en avril 1991 entre la SET et la mairie nous indique que : « la SET assure la réalisation des espaces libres (espaces verts et chemins piétonniers) du domaine public ». Une fois la construction achevée, le rôle de la SET s'arrête.

L'OPAC37 possède une simple bande de terrain devant ses bâtiments. Dans le cas du groupe 1, elle cède cet espace à ses locataires du rez-de-chaussée, ils peuvent ainsi bénéficier d'un petit jardin dont la clôture en théorie interdite est tolérée dans les faits. Le square au sud du quartier lui appartient également ; il est pauvrement aménagé et équipé de seulement deux jeux pour enfants et d'un banc qui seront bientôt. L'OPAC travaille en collaboration avec la commune pour comprendre et régler les problèmes du quartier mais n'intervient pas sur les autres espaces verts.



Figure 6: les jardinets au pied des immeubles

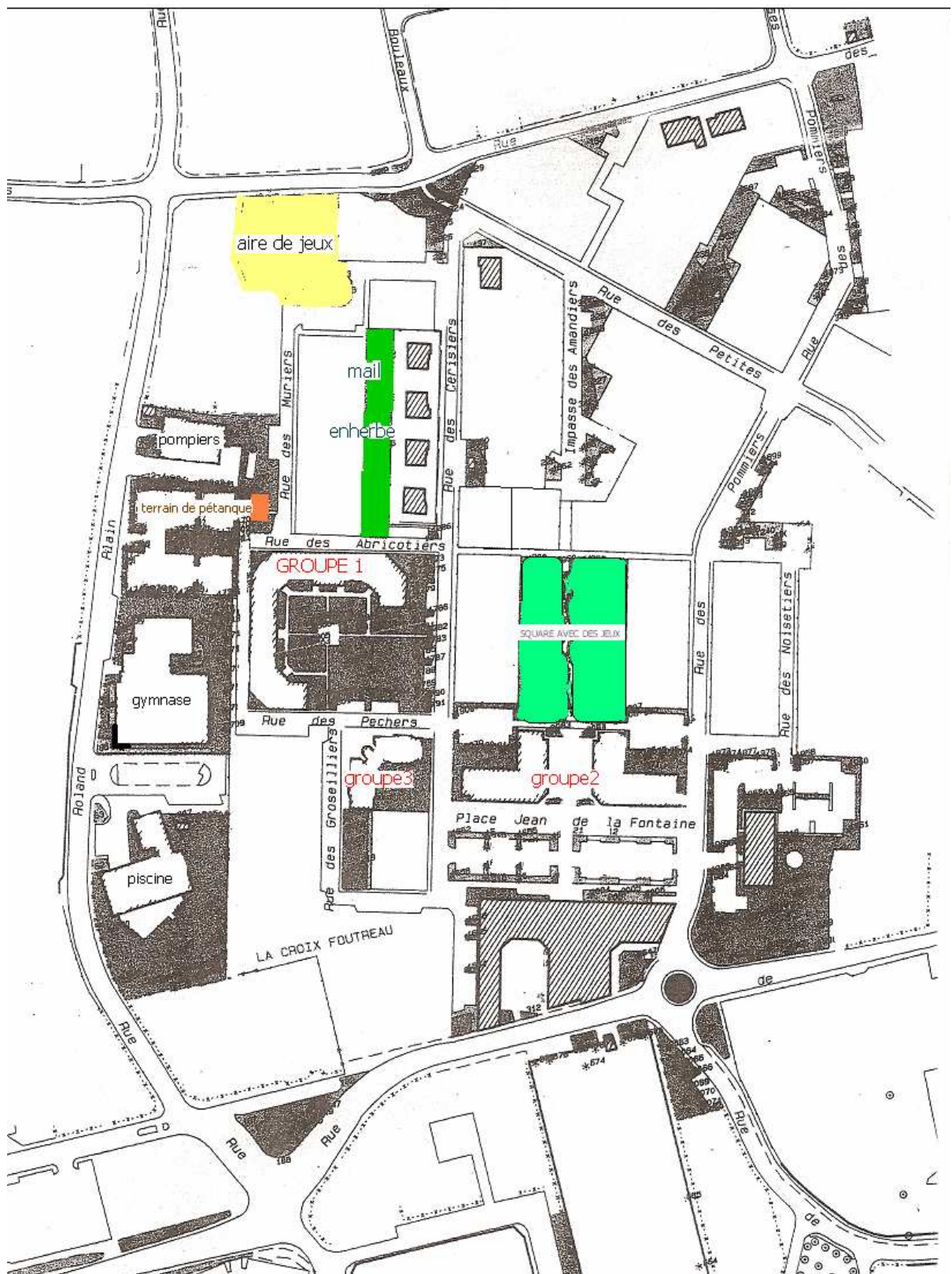
La mairie grâce à ses services techniques « environnement et espaces verts » gère les espaces verts et en prévoit les éventuelles rénovations. Par exemple, la mise au norme des jeux pour enfants dans le site au nord du quartier est programmée. Concernant un mail enherbé situé derrière les jardins de la rue des Mûriers rien n'est prévu et la commune ne semble pas savoir qu'elle possède ce terrain.

c) L'organisation générale du quartier et son plan

La ZAC avait été pensée pour être bien intégrée aux quartiers limitrophes. En effet en s'y promenant il est impossible de déterminer les limites précises du quartier (la rue des Pommiers est très semblable à la rue de l'Avenir plus à l'est). La place Jean de la Fontaine constitue le cœur du quartier, elle est bordée de logements collectifs en R+3+combles aménageables. Quand on s'éloigne de la place, les immeubles collectifs sont remplacés par un habitat individuel groupé moyennement dense en locatif ou en accession. Cet habitat pavillonnaire bâti sur des parcelles de 300 à 500 m² s'organise par petites unités desservies par des rues mixtes, des cheminements piétons ou des placettes. La répartition est de l'ordre de 60% de collectifs et 40% d'individuels. Les logements collectifs, groupés dans la partie centrale, n'occupent qu'un quart de la superficie totale. Les logements individuels restent donc dominants dans le paysage.

plan du quartier des Pommiers

10 m



2. Un traitement paysager de qualité

a) *Localisation des espaces verts*

Les espaces verts représentent une surface d'environ 1 ha 70 sur l'ensemble du quartier. Ils s'éparpillent sur l'ensemble du quartier sous forme de petits squares, de pelouses plantés. De plus, les parkings sont végétalisés (ils sont plantés à raison d'un arbre pour 4 places), les rues agrémentées d'alignement d'arbres. L'effet visuel est net : la végétation est omniprésente. Ceci s'accorde bien avec les noms des rues qui sont des noms d'arbre et confère une ambiance très paisible au quartier. En voici quelques vues :



Figure 7: rue des noisetiers



Figure 8: parc devant les logements sociaux du "groupe 1"



Figure 9: parkings végétalisés



Figure 10: rue des pommiers

b) Usages

Tous ces coins de nature, petits ou grands, constituent un cadre de vie agréable sans doute recherché par les habitants des Pommiers. De plus comme tout espaces verts, ils jouent un rôle bénéfique pour l'environnement en permettant entre autre l'infiltration des eaux de pluies. Mais ils revêtent également des fonctions plus spécifiques :

Le square avec des jeux à l'extrémité de l'impasse des Amandiers remplit ses fonctions d'espace de jeux et de détente, il est très fréquenté à la sortie des écoles.



Figure 11: un chemin ondulé traverse le square

L'aire de jeux au nord du quartier est également très utilisée par les enfants un peu plus âgés. Elle sert également de terrain de football improvisé entre les balançoires. Le soir, elle rassemble des jeunes du quartier.



Figure 12: les "balançoires - cages de foot"

Le parc encadré par les logements collectifs du «groupe1» sert à la détente des résidents. Il offre de belles perspectives aux habitants comme aux promeneurs. En dépit de ses dimensions importantes, il ne dispose que de deux bancs en mauvais état et d'une poubelle ; il n'y a pas d'éclairage au regret de certains habitants.



Figure 13: vue sur le parc



Figure 14: ...et ses bancs

Les espaces engazonnés servent à la promenade du chien et de son maître...certains ont peu d'usages. C'est le cas du mail derrière les jardins des maisons de la rue des Mûriers. Cet espace large de douze mètres et qui s'étire sur 88m est confiné entre des clôtures et des haies de jardins de part et d'autre. Il est largement ouvert sur la rue des Abricotiers mais ne communique qu'étroitement avec la rue Mûriers au nord.



Figure 15: le mail vu du nord...



et du sud

De même, au pied du pylône de la ligne haute tension la pelouse vierge apparaît comme un vide dans l'alignement de la rue. Cependant il est inconstructible en raison des contraintes engendrées par la ligne électrique.



Figure 16: la pelouse et son pylône (rue des Abricotiers)

Il reste enfin le terrain de pétanque de la rue des Mûriers qui sert à quelques passes de ballon de basket pour les adolescents et plus rarement à la pétanque pour les adultes.

c) Les projets de rénovations de la mairie

La mairie a choisit lors du vote des budgets de 2006 de remplacé les jeux de l'aire située au nord des Pommiers car ils ne sont plus aux normes, ainsi les balançoires seront décalées laissant un vaste espace vide. De même, le square au bout de l'impasse des Amandiers bénéficiera de rénovation.

B. ... aux bilans

1. Esquisse de la vie du quartier

a) Des espaces non appropriés ou peu adaptés à leurs usages

De nombreuses zones végétalisées ont une fonction exclusivement paysagère en raison de leur faibles dimensions ou de leur emplacement incongru. Tandis que certains sont particulièrement réussis comme c'est le cas du square avec ses jeux et son chemin sinueux.

D'autres, comme nous l'avons vu, sont en décalage par rapport à leur usage effectif (jeu de boule et balançoires). Il semble manquer un terrain de sport comme en témoigne une pétition signée par quelques jeunes du quartier pour obtenir un city stade.

A côté de cela, enfin, des pelouses restent sans rôle spécifique et constituent des espaces morts donnant au quartier l'image d'un calme figé au lieu de l'égayer.

b) L'absence d'association de quartier

Contrairement à d'autres quartiers de Chambray, il n'existe pas d'association des Pommiers. Pourtant il existe chez les habitants un besoin de s'exprimer sur les difficultés qu'ils connaissent depuis environ trois années, ce qui se ressent lors des réunions de quartier à la mairie. En outre les élus souhaiteraient qu'une association se forme.

2. Des cohabitations difficiles entre jeunes et habitants du quartier

a) Incivilités et dégradations

Comme aux Perriers et à Horizon Vert, il y a aux Pommiers des difficultés de

cohabitation entre les jeunes et les moins jeunes. Des jeunes issus ou non du quartier utilisent le soir le square où jouent les enfants dans la journée et laissent sur leur passage du verre cassé, ce qui pose un problème évident de sécurité. Ils passent régulièrement leurs soirées dans les halls des immeubles du groupe¹ ce qui gêne les locataires en raison du bruit et du verre cassé et des dégradations éventuelles (interrupteurs brûlés, tags,...). Ces problèmes sont de faible ampleur mais c'est leur récurrence depuis trois ans qui excède les locataires.



Figure 17: un banc tagué.

b) Les solutions prévues par l' OPAC 37

Les jeunes accèdent à l'intérieur des immeubles en passant au dessus des murs de l'escalier extérieur que voici :



L'OPAC a donc prévu de clore complètement les cages d'escaliers ; les travaux seront réalisés d'ici septembre 2006.

III. Propositions d'aménagements : création de jardins familiaux en continuité d'un square et de jeux pour enfants afin de promouvoir une vie de quartier

A. Les jardins familiaux

1. Le concept des jardins familiaux

a) L'histoire des jardins

Au 19^e siècle, lors de l'avènement de la révolution industrielle, les paysans viennent travailler dans les villes, mais ils éprouvent le besoin d'un rattachement à leurs origines. En 1848, le président de la Société Saint-Vincent-de-Paul, en se référant à son fondateur, préconise le prêt de terre aux travailleurs des faubourgs. Le jardin prend alors une place importante dans les cités ouvrières du Nord et de l'Est. Pour fidéliser la main d'oeuvre, les patrons créent, autour des habitations réservées à leurs employés, des potagers : lieu de repos et de détente en fin de semaine, lieu de lutte contre le désœuvrement et l'alcoolisme. Ainsi, avec l'accroissement rapide de la classe ouvrière, le jardin devient un remède à la misère du peuple. Tout en apportant aux ouvriers un complément de ressources, ainsi qu'un loisir sain, il est un élément de structuration de la famille. Le jardin populaire naît avec le 20^e siècle.

Au début, les jardins étaient destinés à la population ouvrière, mais la situation va évoluer. En 1921, la Ligue du Coin de Terre est érigée en Fédération Nationale des Jardins Ouvriers. En 1922, une loi du 05 décembre définit la création des cités-jardins et des jardins ouvriers.

La crise économique des années 30 favorise la création de nouveaux jardins. En 1941, une loi du 31 décembre classe les jardins en jardins ouvriers, jardins individuels, jardins ruraux, jardins familiaux.

En 1952, une loi du 25 juillet n'en retient plus que deux catégories: ouvriers et familiaux. Au fil des ans, la nouvelle composition sociale des locataires est à l'origine de l'appellation Jardins familiaux si bien qu'en 1952 le terme "Jardins ouvriers" est abandonné et la Ligue du Coin de Terre devient Fédération Nationale des Jardins Familiaux.

Par ailleurs plusieurs textes législatifs et réglementaires protègent les jardiniers : la loi 51-1094 interdit aux propriétaires la reprise de terrains à usage de jardins. La loi 76-1022 et les décrets 79-1026 protègent le jardin familial des expropriations pour cause d'utilité publique et assurent le remplacement des jardins expropriés.

b) La situation actuelle

Aujourd'hui, il n'existe plus que la notion de jardin familial, régi par le code rural (édition de 1983).

Au 21^e siècle, le mouvement se poursuit au nom du même principe : procurer aux citadins le bonheur d'un contact direct avec la terre. Beaucoup de collectivités, et particulièrement les communes, reconnaissent l'intérêt et la nécessité des jardins familiaux.

Pour la majorité d'entre eux, propriétés des municipalités, les jardins familiaux sont loués par les villes à des sociétés qui en assurent la gestion et l'entretien, sur la base de statuts. Ils sont mis à disposition des jardiniers et de leur famille, afin qu'ils en jouissent pour leurs loisirs et qu'ils les cultivent pour leur consommation personnelle à l'exclusion de tout usage commercial. Aujourd'hui on découvre que ces espaces de verdure répondent, bien au-delà de leur fonction strictement alimentaire, à une multitude de besoins sociaux et culturels : retrouver un lien, un contact physique avec la nature; "posséder" un bout de terrain bien à soi, développer des relations sociales avec d'autres jardiniers.

Même si de nouveaux types de jardins apparaissent : jardins de week-end, jardins d'insertion, jardins pédagogiques, jardins de pieds d'immeuble dans des quartiers

d'habitat social, en Touraine, la tradition reste le jardin potager.

c) *Les vertus du jardin*

- Incontestablement, le jardin familial a d'abord un rôle social. Dans les jardins, la solidarité n'est pas un vain mot. Quand on a trop de semis ou de légumes, on en fait profiter les voisins. Le jardin familial est un facteur de régulation sociale. Le public des jardins familiaux tend vers la mixité sociale. Ce lieu de rencontres et de collaboration met en oeuvre une véritable solidarité entre générations.

- Le jardin a en plus un rôle environnemental. Le jardinier joue un rôle important dans la défense de l'environnement et l'embellissement de la ville. Il réinstalle la nature au coeur de la cité. En se réappropriant les espaces délaissés, il leur donne une nouvelle vie. D'ailleurs le citadin ne s'y trompe pas. En fin de semaine, il s'y promène volontiers pour y admirer les parcelles.

- Le jardin a aussi un rôle esthétique.

2. Une idée adaptée au quartier (?)

Le quartier est doté comme nous l'avons vu d'un mail enherbé sans fonction déterminée et peu fréquenté par les promeneurs. Il se situe entre les jardins de la rue des Mûriers et ceux de la rue des Cerisiers. Ce terrain de 12 mètres sur 88 soit 1056 m² appartient à la commune. Le lieu paraît donc adéquat pour à accueillir des jardins familiaux.



Figure 18: le terrain d'accueil des jardins

Aux vues du contexte social dans le quartier et du manque apparent de lieu d'échange, les jardins familiaux semblent être une proposition intéressante pour les habitants. C'est une solution possible afin de donner aux gens des occasions de se rassembler. Cela leur permettra également de s'approprier leur quartier. C'est enfin l'opportunité de créer une identité au quartier des « Pommiers » en renouant avec son passé d'ancien verger. Les habitants pourront se retrouver dans l'image de leur quartier puisqu'ils l'auront eux même fait émerger du fruit de leur travail.

Si ces jardins étaient amenés à bien fonctionner, cela pourrait créer un attachement des habitants à leur lieu de vie et à terme éviter une paupérisation du quartier. En effet le problème du départ des habitants les plus favorisés remplacés par plus pauvres qu'eux touche de nombreux quartiers et ses conséquences néfastes sont bien connues. Or d'après les observations de la responsable de l'OPAC, ce phénomène s'amorce sur le site étudié.

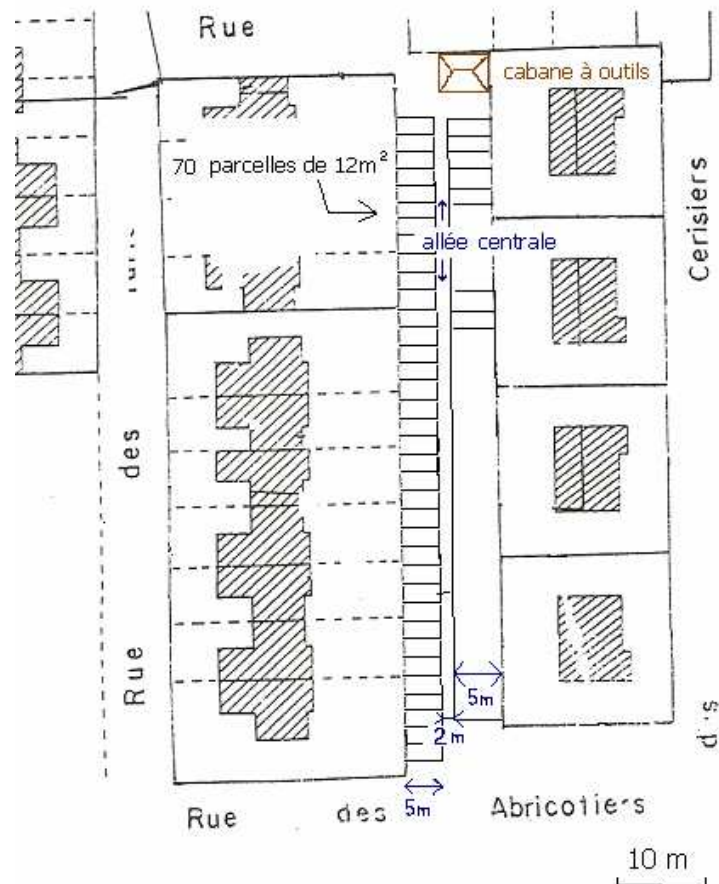
Enfin cela permettra d'offrir un petit jardin aux habitants des logements collectifs. Ils semblent tout à fait enclins à se saisir de ce type d'opportunité comme le montre l'exemple des jardins accaparés par les locataires du rez-de-chaussée du groupe¹.

Cependant pour que l'opération soit une réussite il faut en premier lieu connaître les désirs des habitants. Une enquête serait à mener ; cela n'a pas été fait faute de temps mais un questionnaire devra être soumis à la population.

3. Une esquisse de la réalisation

Voici un plan possible de futurs jardins. Cependant l'emplacement de la cabane, la taille (homogène ou non) des parcelles, la position centrale de l'allée,... sont des éléments qui devront être soumis à l'appréciation des futurs locataires.

Schéma des jardins familiaux:
une disposition possible en deux rangées de petites
parcelles.



Etant donné la taille du terrain, il n'est évidemment pas possible de faire de grandes parcelles. Néanmoins la taille précise sera déterminée par le nombre de locataires potentiels et leurs désirs. Une petite parcelle signifie pour le locataire moins de travail de jardinage et moins d'outils nécessaires, ce qui peut être vu comme un avantage. En dernière justification reprenons les mots de Goethe : *"Je remercie Dieu de m'avoir donné un jardin qui, quoique petit, est le mien."*

La disposition de part et d'autre d'une allée centrale permet d'y conserver les quelques arbres, arbustes et rosiers qui s'alignent au milieu de la pelouse actuelle. Cette allée qui constitue un cheminement agréable entre les jardins potagers peut être ponctuée de quelques bancs placés à l'ombre des arbres.

4. La gestion par une association

En vue de la gestion de ces jardins, une association devra être créée. Les plus actifs d'entre eux gèreront bénévolement les achats communs en matériel, la circulation de l'information (accès à la location, conseil sur le jardinage biologique,...). La cabane à outil servira à l'entrepôt du matériel commun et des divers produits et semis qui pourront être achetés en gros et revendus aux jardiniers. Dans un souci de développement durable, une pratique respectueuse de l'environnement pourra être favorisée. Afin d'en faciliter l'accès aux personnes intéressées, des informations sur le jardinage biologique seront diffusées sous forme de plaquettes à la disposition de tous dans le cabanon, des formations pourront être proposées,...

Il existe de nombreuses associations de jardins familiaux en Touraine et même au niveau national. La notre pourra s'en inspirer ou même adhérer à l'une d'elles.

On peut raisonnablement espérer qu'elle sera soutenue par la mairie puisque celle-ci souhaite voir une association se monter dans ce quartier.

B. Le petit square et le terrain de basket

1. Le petit square

a) *Donner un usage à un espace inconstructible*

Il s'agit maintenant d'aménager la pelouse rendue inconstructible par la présence d'un poteau de ligne à haute tension.



Figure 19: la pelouse vue du nord

...et du sud.

En effet celle-ci se trouve entre le square déjà existant et les futurs jardins. Elle pourrait donc faire office de passage de l'un à l'autre et rompre ainsi le morcellement actuel des espaces verts du quartier. Un aménagement sous forme de petit square pourrais inviter à la promenade.

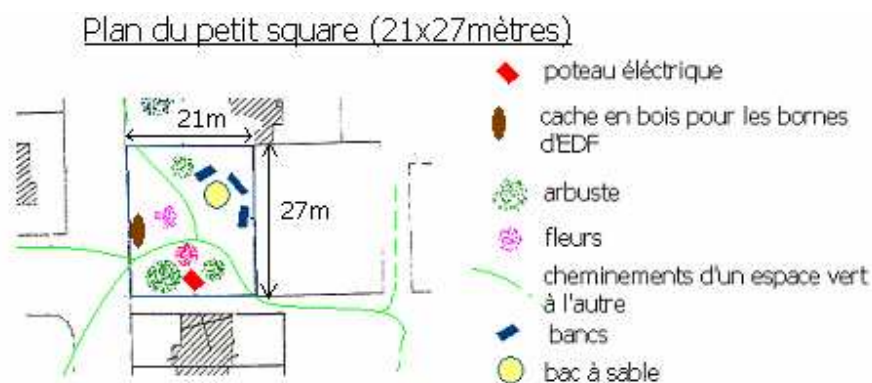
b) Proposition de plan

Compte tenu de son emplacement et de son rôle, il sera donc structurer par des chemins en sable. La présence du poteau sera estompée par des arbustes. Des parterres de fleurs coloreront l'ensemble. Les bornes EDF seront recouvertes de cache en bois.



Figure 20: les bornes d'EDF à couvrir

Le petit square pourra donc suivre un plan de ce type:



2. Le terrain de basket

Comme l'a montrée l'étude réalisée en deuxième partie, un terrain de football ou de basket fait défaut au quartier. Les enfants ont pris l'habitude de jouer dans l'aire de jeux entre les balançoires. Le remplacement prochain de ces dernières rendra la pratique impossible.



Figure 21: l'aire de jeux vue de la rue de Mûriers

Quelques mètres plus loin, rue des Mûriers, c'est le terrain de pétanque qui fait office de terrain de basket. On peut donc imaginer l'installation d'un terrain de sport dans l'aire de jeux. L'espace disponible étant trop restreint pour un terrain de foot, il reste la possibilité d'un terrain de basket qui pourrait s'insérer de la manière suivante :

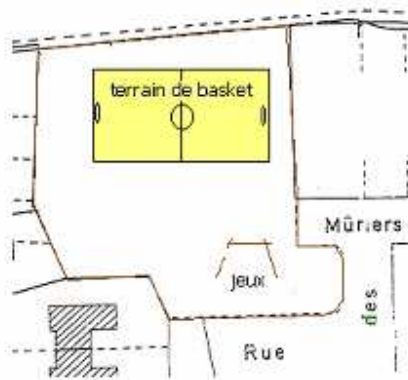
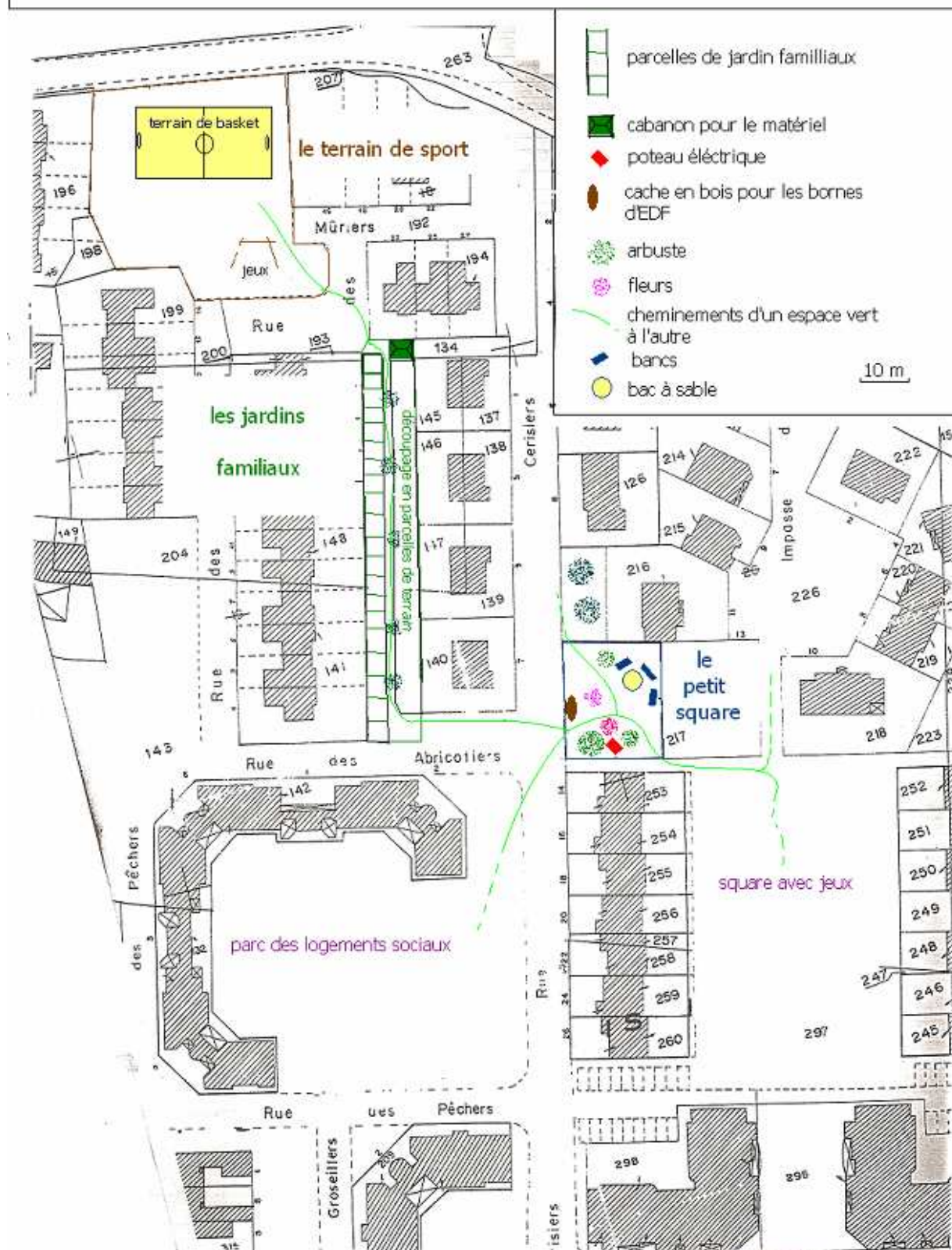


Figure 22: le terrain de basket dans l'aire de jeux

C. La continuité entre les espaces à aménager

Suite à ces trois propositions il convient de revenir à une plus grande échelle et d'étudier la relation qu'entreprendront ces espaces entre eux et avec le quartier. L'objectif était de créer une zone de promenade traversant le quartier et incitant à entrer dans les jardins familiaux afin que ceux-ci jouent pleinement leur rôle de liant social. De plus l'intégration réussie de ces derniers aux secteurs environnants contribuera à faire ressortir une « image de marque du quartier ». Voici un aperçu de l'aménagement final :

**Propositions d'aménagement : mise en relation
des espaces verts autour des jardins familiaux**



Conclusion générale

Suite à une étude de la situation actuelle et à plusieurs constats, j'ai pu proposer quelques aménagements. Ces derniers sont à soumettre à la population afin de vérifier leur adéquation avec les souhaits de chacun. Le cœur de ma proposition réside dans les jardins familiaux qui visent à répondre à un besoin social en se saisissant de l'opportunité d'un espace sans usages. Au-delà des habitants qui jouiront d'une parcelles, la visée s'opère à l'échelle du quartier : combler les vides des pelouses qui fournissent un cadre de vie peu dynamique, offrir aux yeux des passants un spectacle plus varié, fournir une structure associative aux habitants qui souhaitent s'impliquer, réduire l'effet de morcellement des espaces verts afin de renforcer leur impact visuel. Au final c'est la naissance d'une identité de ce jeune quartier qui est espérée.

Bibliographie

Ouvrages :

- Dictionnaire des communes d'Indre-et-Loire
- Rapport d'îlot urbain sur le quartier des Pommiers ; J. Belz, F. Fallourd, F. Fantino (2003)
- Rapport de projet individuel sur les jardins familiaux de Saint-Pierre des Corps ; M. Laclavetine (2003)
- Paysage et intégration urbaine ; P. Salle (2000)

Sites internet :

- Site de l'INSEE, www.insee.fr
- Site de la commune de Chambray-lès-Tours, www.ville-chambray-les-tours.fr

Documents d'urbanisme :

- dernière révision du Plan local d'urbanisme de Chambray-lès-Tours (2000)
- dossier de création de la ZAC des Pommiers (1987 à 1993)
- plan cadastral de la zone

Résumé

La ville de Chambray-lès-tours est une commune périurbaine qui a connu un accroissement fort de sa population des années 1950 à nos jours. Ce boom démographique s'est accompagné de la construction des logements nécessaires. C'est ainsi que dans les années 1980 est lancée la construction de la ZAC des Pommiers. Depuis intégrer au POS, ce quartier peine à se construire une identité et le sentiment d'appartenance y est quasi inexistant. Pourtant les habitants font face aux mêmes difficultés que ceux de tout autre quartier du même type et manquent d'un lieu de rassemblement et d'échanges. Des jardins familiaux apparaissent comme une solution intéressante et leur intégration dans la trame du quartier se profile bien.

Au final trois espaces sont à aménager afin d'offrir aux habitants un espace de loisirs, une promenade agréable, répondre aux besoins en équipements et enfin créer un sentiment d'attachement au quartier.

Mots clés :

Chambray-lès-Tours - Commune périurbaine - Jardins familiaux - Espaces verts -
Identité d'un quartier