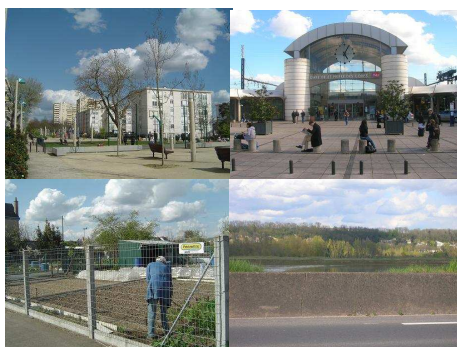
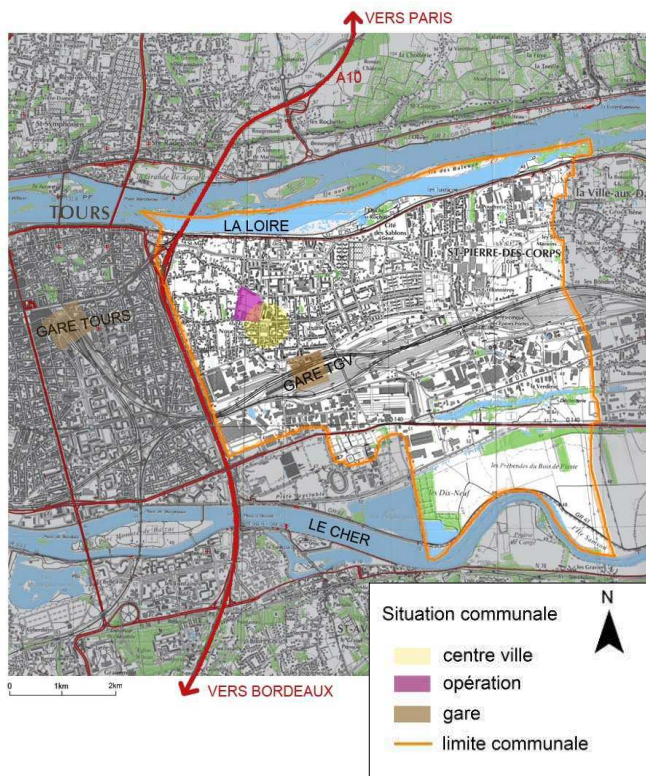


Que retenir des
opérations ?

Ville de Saint-Pierre-des-Corps

15 400 habitants (INSEE 2005)

Saint-Pierre-des-Corps est accolé à Tours, située entre la Loire et le Cher, la ville est soumise à de fortes contraintes d'inondation amoindrie par la construction de levées. La commune est très bien desservie que ce soit au niveau local ou national, par l'autoroute, par le réseau ferroviaire, ou par les transports en communs locaux. Pourtant on dénote une forte perte de population depuis 1982.



ZAC Grand' Cour

I. Identification :

Nom de l'aménageur : OPAC 37 par concession

Noms des opérateurs : ARPOM, Belin Promotion, Bouwfound's Marignan Immobilier, ICF, Khor Immobilier, Patrimonia, Val Touraine Habitat,

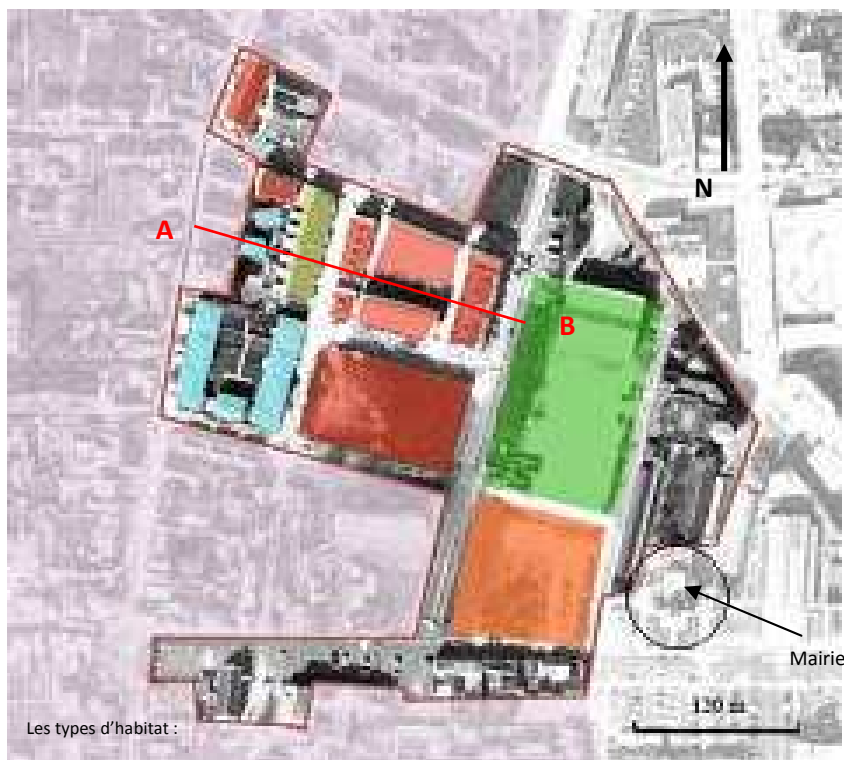
II. Description de l'opération :

- **Eléments de contexte :** La ZAC Grand'Cour a été construite sur d'anciens terrains maraîchers en plein centre ville à proximité de la mairie, des écoles et des commerces, dans l'objectif d'attirer de la population dans le centre ville pour revaloriser son image

- 08/02/1994 : Création de la ZAC et dossier de réalisation approuvé
- 16/03/1995 : Annulation de la création de la ZAC par rapport à la loi Barnier de 1994
- 24/10/2000 : Création de la ZAC et dossier de réalisation approuvé

- **Approche sensible :** La ZAC Grand'Cour est très bien intégrée avec son environnement. Les perspectives donnent une vision plutôt urbaine de l'ensemble. Par contre les îlots sont plutôt repliés sur eux-mêmes par rapport aux barrières sécurisant les espaces intérieurs.



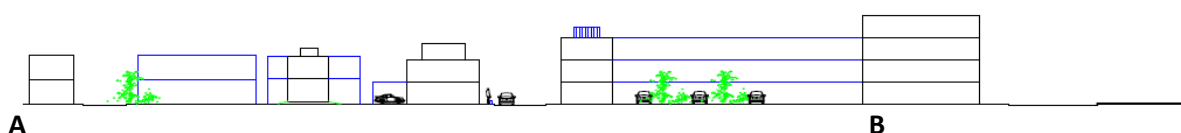


Morphologie urbaine :

L'opération a une structure viaire orthogonale qui s'intègre dans le tissu préexistant. Les logements vont de l'habitat individuel groupé à l'habitat collectif. Les constructions à l'architecture plutôt contemporaine pour le collectif et le semi-collectif sont implantées en bordure de voirie. Cela donne un aspect de front bâti continu, et forme un cœur d'îlot dégagé pour les parkings ou les jardins.

Les types d'habitat :

- Collectif
- Semi-collectif
- Individuel groupé
- Individuel diffus
- Collectif en projet
- Jardin public



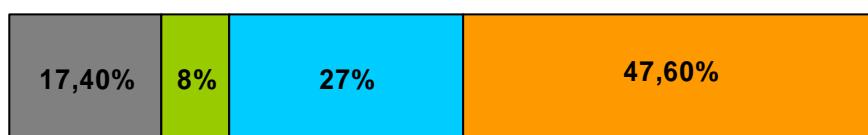
Coupe A - B



III. Indicateurs :

Assiette de l'opération	7,5 ha
Emprise bâtie	20.192 m ²
Densité nette	1,08
Densité brute (densité bâtie, COS réel)	0,89
Nombre de logements à l'hectare	71,7
Niveaux	Du R+1 au R+3+garages

Répartition des emprises



- Voirie
- Espaces verts (privés)
- Bâti
- Autres (stationnements privés/parcelle en chantier)

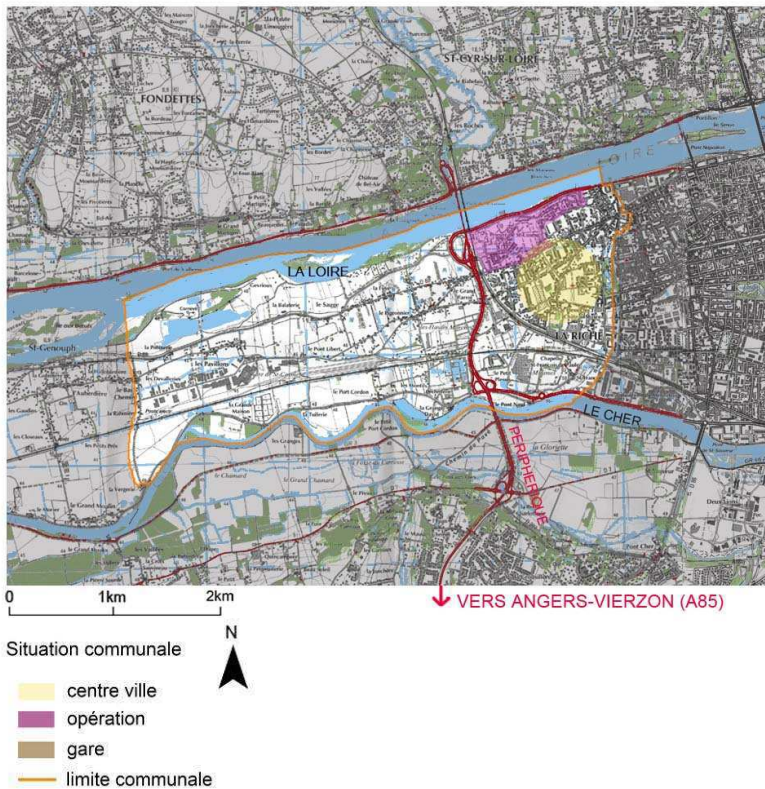
Ville de La Riche

9 612 habitants (INSEE 2006)

La Riche est en continuité de Tours (Ouest). Entre la Loire et le Cher, la ville est soumise à de fortes contraintes d'inondation résolues par la construction de levées. La Riche est traversée par la rocade de l'agglomération de Tours permettant un franchissement rapide des deux fleuves.

Elle est desservie par deux lignes de bus reliant la ville à Tours (fréquence : 20 min).

La Riche est à l'origine une commune agricole, elle s'est toutefois urbanisée à l'Est de la rocade à partir des années 70. Le taux de croissance de la population est important par rapport à celui de l'aire urbaine : 12 % entre 1999 et 2006.



ZAC du Prieuré de Saint Cosme

I. Identification:

Nom de l'aménageur : La SET

Noms des opérateurs : Bouwfound's Marignan Immobilier, Nexity Foncier Conseil, Sully Promotion,

II. Description de l'opération

Éléments de contexte : La construction d'une nouvelle levée et du périphérique de Tours a permis de libérer un terrain en centre ville, c'est alors que la ZAC du Prieuré a pu être créée entre la Loire, le prieuré de Saint Cosme et la mairie. L'objectif principale de la commune étant d'attirer de la population dans son centre ville tout en apportant de la mixité sociale.

- 1989 : Construction de la levée et du périphérique de Tours et dossier de réalisation de la ZAC approuvé
- 31/03/1992 : Création de la ZAC
- 1992- 2016 : Travaux de construction

Approche sensible : Ce quartier apparaît comme un territoire urbain mais résidentiel. En effet il est marqué par de grands axes, du bâti haut, des maisons de villes et quelques commerces. Toute fois, il lui manque l'animation d'une ville. La ZAC est sur le bord de Loire pourtant il n'apparaît aucun lien direct entre ces deux éléments car la digue est une barrière quasi infranchissable.





Morphologie urbaine :

La ZAC du Prieuré se développe entre le centre ville et le prieuré de Saint Cosme, autour d'un système de voiries hiérarchisé et désaxé par rapport au Nord. Les quatre types d'habitats sont répartis sur l'ensemble de la ZAC : la densité diminue au fur et à mesure que l'on avance dans le quartier.

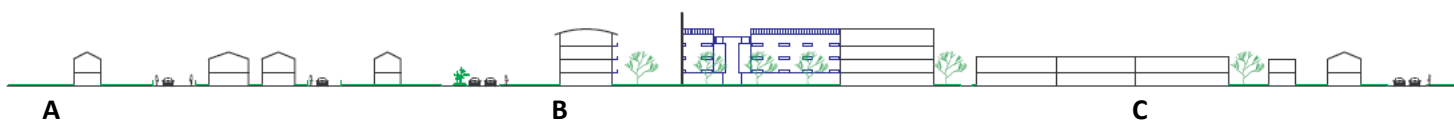
Les types d'habitat :

- Collectif
- Semi – collectif
- Individuel groupé
- Individuel diffus

Les aménagements en projet :

- Terrains à aménager

L'architecture des bâtiments est variée, elle va d'un style réutilisant les caractéristiques régionales, à une architecture plus contemporaine. Le long de l'entrée principale, certains RDC d'immeubles sont utilisés comme locaux commerciaux.

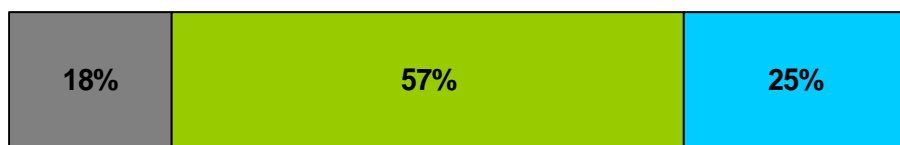


Coupe A - B- C

III. Indicateurs :

Assiette de l'opération	28 ha
Emprise bâtie	68.231 m ²
Densité nette	0,39
Densité brute (densité bâtie, COS réel)	0,35
Nombre de logements à l'hectare	37
Niveaux	Du RdC au R+4

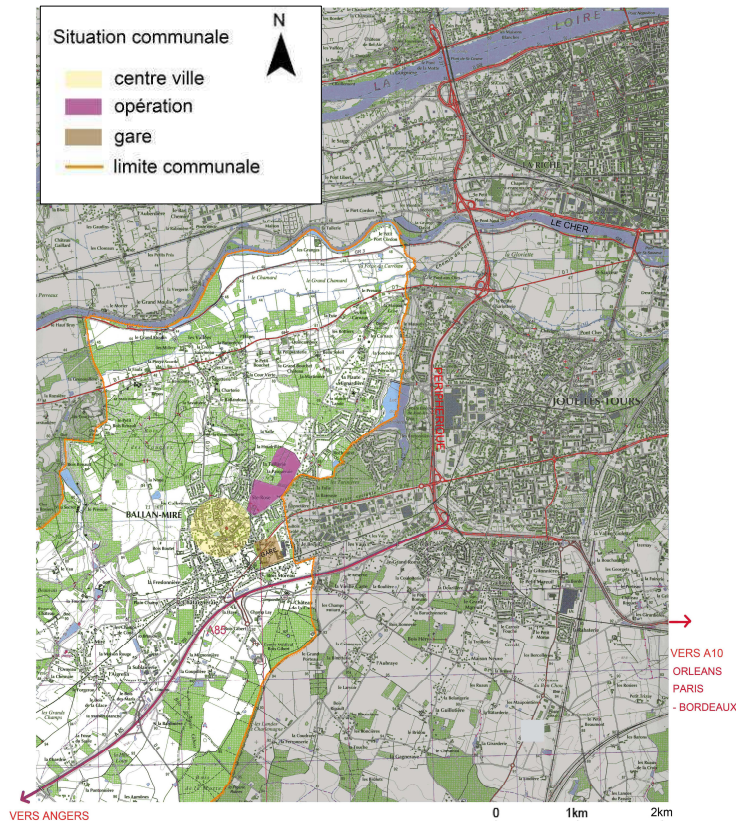
Répartition des emprises



Voirie Espaces verts (privés et public) Bâti

Ville de Ballan - Miré

7 604 habitants (INSEE 2007)



Ballan-Miré se situe au Sud-Ouest de Tours, à 15 minutes en voiture, grâce à la rocade (D37). La commune est aussi reliée régulièrement à Tours grâce au TER et au réseau Fil Bleu. La commune est dans un contexte périurbain. Les habitations sont essentiellement individuelles, les ménages sont fortement motorisés, 70 % des actifs travaillent hors de la commune.

Source : google earth



ZAC de La Pasqueraie

I. Identification:

Nom de l'aménageur : La SET

Noms des opérateurs : Bouygues Immobilier, Touraine logement, Sully Promotion...

II. Description de l'opération

Éléments de contexte : Un terrain restait disponible à proximité du centre dans un tissu déjà existant. La mairie voulant construire pour attirer de la population, elle a profité de cette opportunité pour relier les différents quartiers entre eux.

- ↓ 02/08/2000 : PAZ approuvé
- ↓ 2002-2008 : Construction 1ère tranche Nord
- ↓ 2005-2009 : Construction 2ème tranche Sud

Approche sensible : La ZAC apparaît comme un village fortifié de notre époque où les maisons extérieures forment un front bâti tel un rempart, souligné par un chemin de ronde à vocation piétonne et cycliste.





Morphologie urbaine :

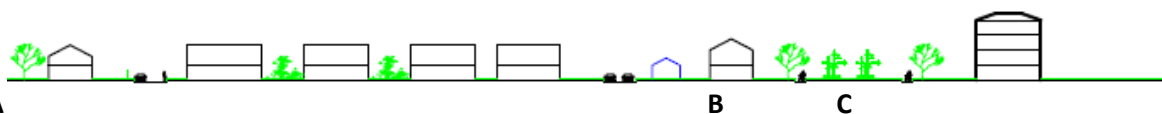
La ZAC de la Pasqueraie est située entre le bourg, des forêts, des champs et d'autres constructions. Il raboute deux opérations initiales pour faire un bâti continu. La structure du quartier ressemble au tissu viaire avoisinant, en effet il est composé d'**impasses** et de voiries en forme de **boucles**. L'habitat individuel est surreprésenté par rapport aux autres typologies. L'individuel mitoyen va former un front bâti quasi continu sur l'extérieur de la ZAC pour l'intégrer dans le centre ville de Ballan-Miré. Ce phénomène est accentué par l'aménagement d'une circulation piétonne et cycliste sur l'extérieur du quartier.

Collectif

Semi – collectif

Individuel groupé

Individuel diffus



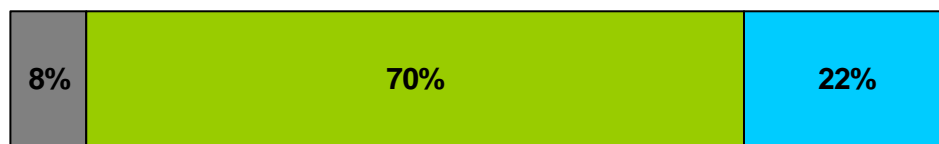
Coupe A - B- C



III. Indicateurs :

Assiette de l'opération	35 ha
Emprise bâtie	67.600 m ²
Densité nette	0,37
Densité brute (densité bâtie, COS réel)	0,33
Nombre de logements à l'hectare	9
Niveaux	Du RdC au R+3+C

Répartition des emprises:



Voirie

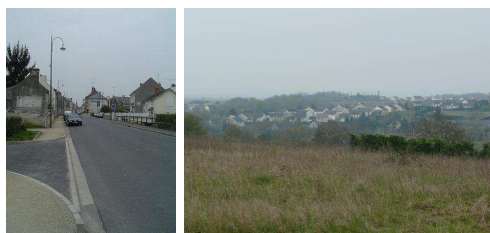
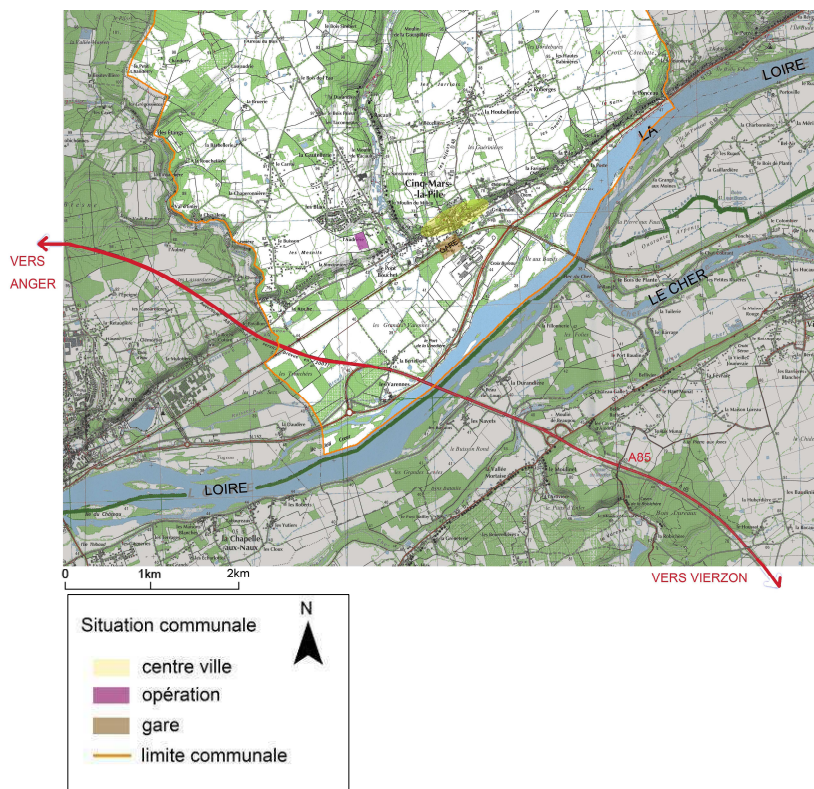
Espaces verts

Bâti

Ville de Cinq-Mars-la-Pile

3 320 habitants (INSEE 2004)

Cinq-Mars-la-Pile est une commune périurbaine, elle se situe à proximité de la Loire, au Nord-Ouest de Tours (25 min en voiture). La commune est donc soumise à des contraintes d'inondations repoussant son urbanisation sur le coteau. Celle-ci est caractérisée principalement par des maisons individuelles diffuses est très développée.



Lotissement de l'Audrière

I. Identification :

Aménageur : OPAC 37 (val Touraine Habitat)

II. Description de l'opération :

Eléments de contexte : La commune avait la volonté de construire de nouveaux lotissements car elle veut devenir un pôle d'attractivité secondaire. C'est pourquoi elle a libéré ce terrain et en a confié l'aménagement à L'OPAC 37. 41 lots à bâtir on ensuite étaient revendu.

20/11/1997 : début de la procédure

Approche sensible : L'audrière apparaît comme un lotissement plutôt classique de la région. Seul une construction se démarque par son architecture contemporaine ainsi qu'un espace vert caché au cœur du lotissement. L'ensemble est incérér dans un espace plutôt verdoyant offrant un cadre de vie agréable.





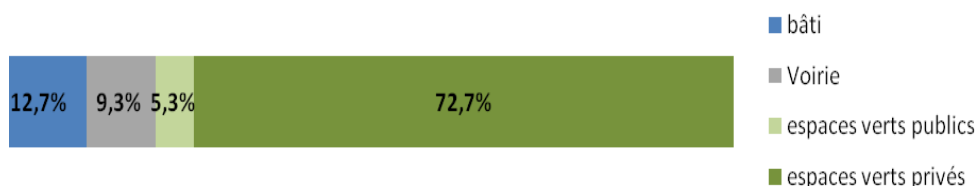
Morphologie urbaine

Le lotissement de l'Audrière s'articule autour d'une boucle partant de la D34. Le lotissement est constitué de 41 maisons individuelles non mitoyennes. Les façades des habitations font en général face à la route. Les maisons ont une architecture qui se veut de la région de part l'ardoise sur les toitures, les lucarnes ou la couleur de l'enduit. Elles sont au milieu d'une parcelle clôturée. Une maison marque la différence par son architecture contemporaine. Ses formes sont plutôt cubique avec un revêtement en bois et un enduit rouge bordeaux.



III. Indicateurs:

Assiette de l'opération	5 ha
Emprise bâtie	6.430 m ²
Densité nette	0,26
Densité brute (densité bâtie, COS réel)	0,22
Nombre de logements à l'hectare	8,2
Niveaux	R+C





Le lotissement du clos des Rimonières

II. Identification :

Maîtres d'œuvre : SARL IS TPB, Archi-Maxi Associés SARL d'Architecture et d'Urbanisme

Maître d'ouvrage : SAS BM Construction

III. Description de l'opération :

Eléments de contexte : Le terrain se situe sur le coteau entre une départementale et d'autres lotissements. Il appartenait à un particulier qui a fait appel à un promoteur privé afin de réaliser un groupe de 17 logements. Des discussions avec la mairie ont été effectuées mais n'ont concerné que les contraintes techniques et non pas le projet en lui même.

- 31/07/1978 : POS approuvé
- 7/10/1991 : Révision du POS
- 31/03/2005 : Permis de construire du Clos des Rimonières

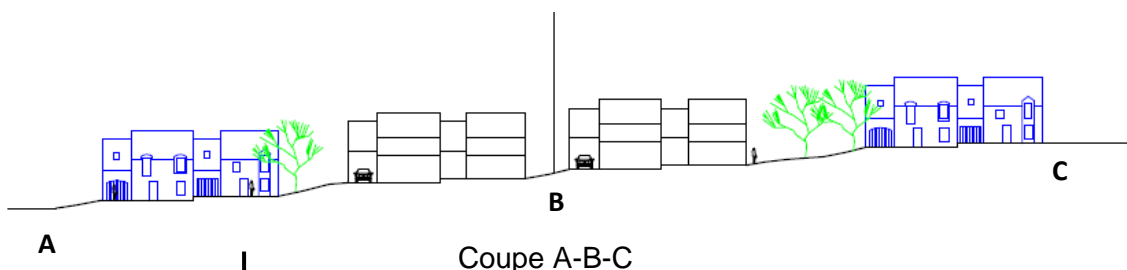
Approche sensible : Le quartier apparaît comme un « gated houses ». Il est refermé sur lui-même, sécurisé (barrière en entrée de quartier), les maisons sont identiques. Les espaces privés ne sont pas délimités et donne l'esprit d'une communauté.



Morphologie urbaine :

Le lotissement se situe le long d'une impasse en montée partant de la D34, et finit par une grande maison construite antérieurement. L'impasse est fermée par une grille verte, bloquant l'entrée à tout étranger au quartier. Les maisons sont composées d'une partie principale carrée et d'un décrochement contenant le garage.

L'enduit joue sur deux couleurs de la gamme des beiges. A l'extérieur, les maisons sont entourées d'une bande enherbée non clôturée réalisant le lien entre les habitations.



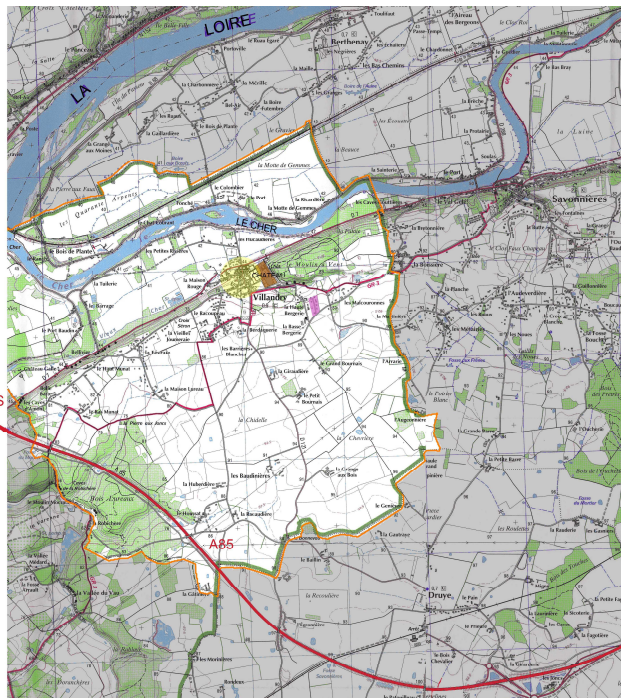
IV. Indicateurs:

Assiette de l'opération	0,96 ha
Emprise bâtie	1.376 m ²
Densité nette	0,31
Densité brute (densité bâtie, COS réel)	0,29
Nombre de logements à l'hectare	18,75
Niveaux	R+1



- Bâti
- Voirie
- espaces verts privés





Ville de Villandry

1082 habitants (INSEE 2004)

Villandry est tout d'abord une commune touristique renommée pour son château. Sinon, c'est une commune périurbaine, au Sud-Ouest de Tours (20 min en voiture), où se situe la confluence entre la Loire et le Cher. La commune est donc soumise à de fortes contraintes d'inondation, c'est pourquoi son urbanisation « contrôlée » va s'organiser sur le coteau.

Lotissement de la Basse Bergerie



I. Identification :

Nom de l'opérateur : Mr Thomas (particulier)

Nom du géomètre expert : Mr Lorido

II. Description de l'opération :

Éléments de contexte : Le lotissement de la Haute Bergerie est une opération privée. Il a été construit sur un terrain familial agricole. Cet espace a été rendu constructible grâce au POS. De nombreux conflits avec le propriétaire du château ont surgi au cours de la démarche ; aboutissant même aux refus des premiers permis de construire.




- 01/03/00 Règlement du lotissement/ Demande d'autorisation de lotir
- 21/06/00 Modification du règlement
- 22/06/00 Demande d'autorisation complétée/ Création de l'association Syndical de Lotissement

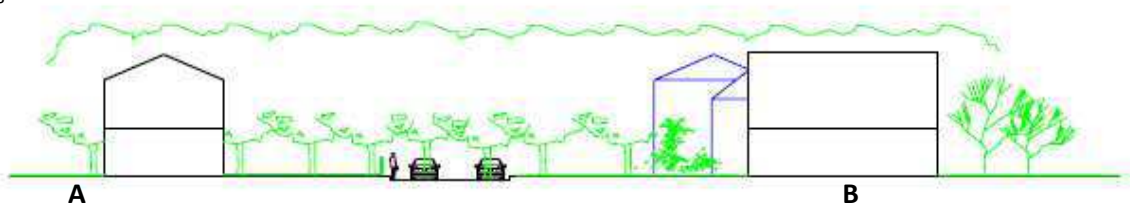
Approche sensible : Le lotissement est construit en bordure d'un hameaux plus ancien. Un décalage se ressent entre la construction des différentes époques mais aussi avec l'environnement naturel.



Morphologie urbaine :

Le lotissement de la Basse Bergerie s'est construit autour d'une impasse partant en déclinaison de la route principale. Il est situé entre des fermes anciennes et des champs. Les habitations sont exclusivement individuelles et non mitoyennes. Elles sont au milieu de leur parcelle en R+C et pour la plupart orientées face à la route (sauf une orientée au Sud). L'architecture des maisons est assez hétérogène même si elles essaient toutes de garder l'esprit de la région : lucarnes, enduit blanc, ardoises ou tuiles, décrochements de toit.

 Individuel diffus



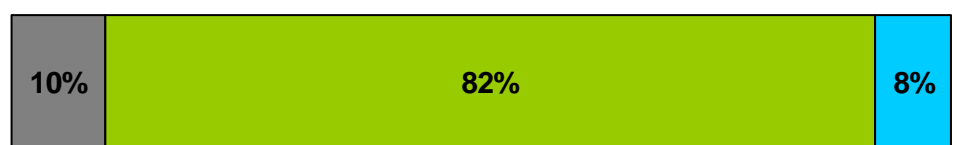
Coupe A - B



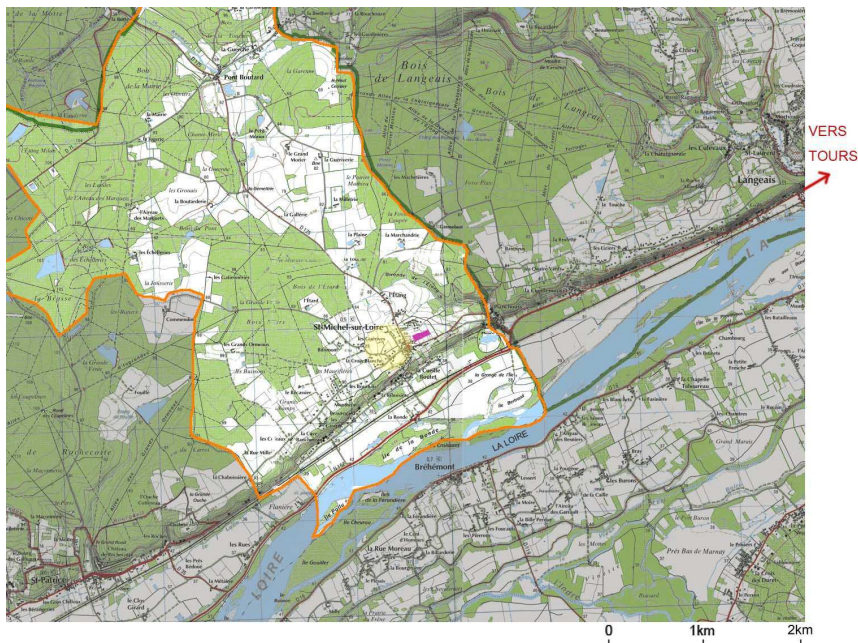
III. Indicateurs :

Assiette de l'opération	2,6 ha
Emprise bâtie	2.500 m ²
Densité nette	0, 31
Densité brute (densité bâtie, COS réel)	0,12
Nombre de logements à l'hectare	3,85
Niveaux	R+C

Répartition des emprises:



 Voirie  Espaces verts (publics ou privés)  Bâti



Ville de Saint-Michel-sur-Loire

559 habitants (INSEE 2004)

Saint-Michel-sur-Loire est une commune rurale, à proximité de la Loire, au Nord Ouest de Tours (35 min en voiture). Son urbanisation se fait s'étend sur le coteau car la proximité de la Loire engendre des risques d'inondations. Le bourg étant lui même situé sur le coteau, la volonté municipale va être de « densifier » le

bourg, c'est à dire construire dans la continuité du centre pour permettre d'attirer de la population. Ainsi cela permettrait de réimplanter un commerce pour les nouvelles population et la population actuelle.

Habitat mitoyen en entrée de ville et lotissement du Domaine de l'Aumônerie

I. Identification :

Noms des opérateur :

- Habitat mitoyen : Touraine Logement
- Domaine de l' Aumônerie : Ronce Immobilier

II. Description des opérations :


Eléments de contexte :

A l'entrée du bourg, à côté de la mairie et de l'école, se situe deux opérations sur d'anciens terrains viticoles. Une déjà construite par Touraine Logement (habitat individuel mitoyen en recul de 50m par rapport à la rue principale) et une autre opération à venir de lotissement contenant 15 lots de (819 à 1185 m²). Pour le domaine de l'aumônerie, le promoteur a lui-même négocié le prix du terrain. La livraison est prévue pour avril 2010.

Approche sensible : L'opération déjà construite apparaît pour l'instant très mal intégrer dans son environnement car les espaces alentours ne sont pas encore aménagés.

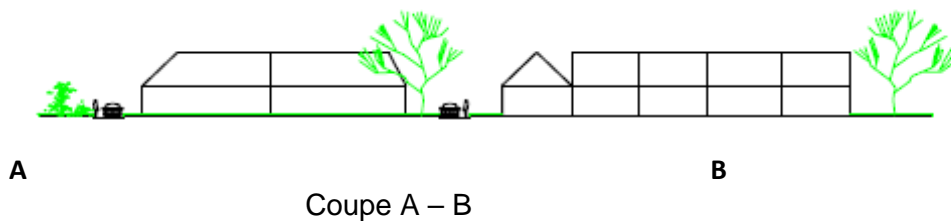




 Individuel groupé

Morphologie urbaine :

L'opération de Touraine Logement a une architecture de type « traditionnelle » (ardoise, lucarnes, enduit blanc, pente de toit...). Un garage est disponible pour chaque habitation à côté de la porte d'entrée. A l'arrière de la maison, se trouve un jardinet délimité par un grillage ou une haie entre chaque habitation.



A

B

Coupe A – B




Assiette de l'opération	0,97 ha
Emprise bâtie	880 m2
Densité nette	0,97
Densité brute (densité bâtie, COS réel)	0,16
Nombre de logements à l'hectare	9
Niveaux	R+C



 habitat

 voirie

 espaces verts privés

 espaces verts

POUR UNE MEILLEURE COMPREHENSION
DES RELATIONS ENTRE PROJETS DE
TERRITOIRE, OPERATIONS D'HABITAT ET
MODES DE VIE EN VAL DE LOIRE.

Cas d'études en zone périurbaine de Tours
sur les communes de Ballan-Miré,
Cinq-Mars-La-Pile, La Riche, Saint-Michel-
sur-Loire, Saint-Pierre-des-Corps, Villedor

**TOME 1 : Implantation de l'habitat nouveau
sur une imbrication de territoires**

Juillet 2008

STAGE DE GROUPE AGE

CAILLE Débora
GAYME Steven
LARMAILLARD Laurie
LEBON Sigrid
PRAGOUT Elisa
ZHENG Kehan

Tuteurs
DEMAZIERE Christophe
HERNANDEZ Frédérique
Encadrant
BLONDEL Cyril

REMERCIEMENTS

Pour ce travail de groupe, nous tenons à remercier vivement toutes les personnes qui nous ont aidées, d'une façon ou d'une autre ;

Nos tuteurs universitaires, M. Christophe DEMAZIERE, professeur des universités en aménagement-urbanisme et Mme. Frédérique HERNANDEZ, Maître de Conférences au Département Aménagement de Polytech'Tours, pour leur suivi, aide et leurs conseils avisés ;

Notre tutrice professionnelle, Mme OESCHNER de CONINCK Alice, chargée de mission habitat à l'Agence d'Urbanisme de l'Agglomération Tourangelle (ATU), pour la confiance et la liberté accordée ;

M. BLONDEL Cyril, Ingénieur d'étude, pour son aide et sa grande disponibilité ;

Toute l'équipe de l'ATU ;

Tous les enseignants qui ont assisté à notre présentation du 25 avril 2008 et qui nous ont apporté leur concours ;

Tous les élus rencontrés sur les communes étudiées qui se sont attachés à décrire leur territoire et leur projet ;

Aux professionnels rencontrés sur les communes étudiées qui se sont rendus disponibles pour répondre à nos questions ;

Ainsi qu'aux 45 habitants des communes étudiées qui nous ont laissé entrer dans leur intimité ;

Tous nos remerciements aux familles et amis qui nous ont soutenus durant ce stage.

AVANT PROPOS

Ce stage collectif commandité par l'Agence d'Urbanisme de Tours (ATU) s'inscrit dans le cadre d'un programme interdisciplinaire de recherche sur « l'Architecture de la Grande Echelle (A.G.E) » coordonné par le Ministère de la Culture et de la Communication (Direction de l'Architecture et du Patrimoine - Bureau de la Recherche architecturale, urbaine et paysagère), le Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement durable et de l'Aménagement du territoire (Direction Générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction - Plan urbanisme, construction et architecture). Au printemps 2007, le Département Aménagement de l'Ecole Polytechnique de l'Université de Tours et l'Unité Mixte de Recherche CITERES ont répondu à l'appel à projet lancé pour le programme A.G.E. Tous deux, ont proposé un projet de recherche et d'expérimentation intitulé « **Ingénierie des projets de territoire et conduite d'opérations d'habitat dans une région urbaine à forte valeur patrimoniale, le Val de Loire** ». Il fait partie des huit projets sélectionnés au titre de la session 2007-2008 du programme A.G.E.

Le programme A.G.E cherche à étudier la collaboration entre les différents acteurs de l'aménagement sur des modes de faire et de penser les territoires. Il s'agit donc de s'interroger sur les processus de transformation de l'espace. Ce projet vise à expliciter dans le cadre spécifique du Val de Loire, les décalages possibles entre les opérations concrètes d'habitat (ZAC, Lotissement...), et les dispositifs plus généraux qui pensent et prévoient l'aménagement de l'espace (SCOT, Chartes de territoire...). Il s'agit donc d'explorer l'Architecture de la Grande Echelle tant à travers la fabrication et la recomposition de territoires urbains et suburbains (modes de faire et de penser les territoires) qu'à travers la réalité socio économique et spatiale de ces territoires nouvellement créés.

Pendant trois mois (du 7 avril au 4 juillet 2008), cette recherche a consisté en l'analyse d'opérations d'habitats récentes ou en cours, des procédures de ZAC ou de lotissement, sur des communes urbaines et périurbaines, voire rurales, appartenant à l'aire urbaine de Tours ou étant proches de cette dernière. Cette analyse s'inscrit en parallèle de celle réalisée aux mois de février et mars, sur le terrain d'étude de l'atelier des élèves de cinquième année du département aménagement : l'agglomération orléanaise.

SOMMAIRE

INTRODUCTION GENERALE	8
PARTIE 1 : DES TERRITOIRES IMBRIQUES	14
1. La segmentation urbaine au service de l'analyse statistique	15
2. Les acteurs clés des scènes d'actions	16
2.1. Le Val de Loire et ses acteurs : la promotion d'actions locales pour une reconnaissance internationale	
2.2. La communauté d'agglomération <i>Tour(s)plus</i>	
2.3. Le pays Loire Nature	
2.4. Le PNR Loire Anjou Touraine	
PARTIE 2 : DES OPERATIONS DE LOGEMENTS DANS DIFFERENTES COMMUNES PERIURBAINES	26
1. Densifier le centre ville pour revaloriser l'image de la commune	27
1.1. Saint-Pierre-des-Corps	
1.2. La ZAC Grand' Cour : une ZAC en cœur de ville	
1.3. La Riche	
1.4. La ZAC du Prieuré	
1.5. Ballan-Miré	
1.6. La ZAC de la Pasqueraie	
2. Redynamiser le bourg par l'accueil de nouvelles populations	63
2.1. Saint-Michel-sur-Loire	
2.2. Deux opérations : une finalisée et une en construction	
2.3. Cinq-Mars-la-Pile	
2.4. Le lotissement de l'Audrière : une opération classique	
3. Des opportunités privées	81
3.1. Le Clos des Rimonières	
3.2. Villandry	
3.3. Le lotissement de la Basse Bergerie	
QUE RETENIR DES OPERATIONS ?	94
CONCLUSION	109
GLOSSAIRE	111
TABLE D'ILLUSTRATIONS	113
TABLE DES MATIERES	117

INTRODUCTION GENERALE

Notre problématique « Ingénierie des projets de territoire et conduite d'opérations d'habitat dans une région urbaine à forte valeur patrimoniale, le Val de Loire » vise à mettre le projet urbain, ses figures et son processus d'élaboration à l'épreuve des situations de projet et de la réalité urbaine qu'il génère. Cette étude plus axée sur la région de Tours, va permettre par la suite une comparaison avec le travail effectué par l'atelier de cinquième année sur l'agglomération orléanaise.

Nous allons dans cette étude aborder sous trois angles notre problématique (cf. *Figure 1 ci-dessous*) :

- la relative indépendance entre les projets du territoire et les projets de logement. Nous chercherons à répondre à la question suivante : Existe-t-il une réelle cohérence (articulation) entre les projets du territoire et les projets de logement menés par les opérateurs ? Quelles sont les relations entre les projets de territoires et le mode de vie des habitants ?
- la vision des promoteurs en ce qui concerne tout d'abord, les projets du territoire et de logement, ainsi que leur représentation des attentes des habitants. Quelles sont les relations entre le projet de territoire et les logiques d'action des opérateurs ? Comment les opérateurs se représentent-ils la demande des habitants ? Répondent-ils vraiment à cette demande ?
- les modes d'habiter et la demande des habitants. Quelles sont les attentes des habitants en matière de logement et leur demande effective ? Quelles sont les relations entre le mode de vie des habitants et les logiques d'actions des opérateurs ?

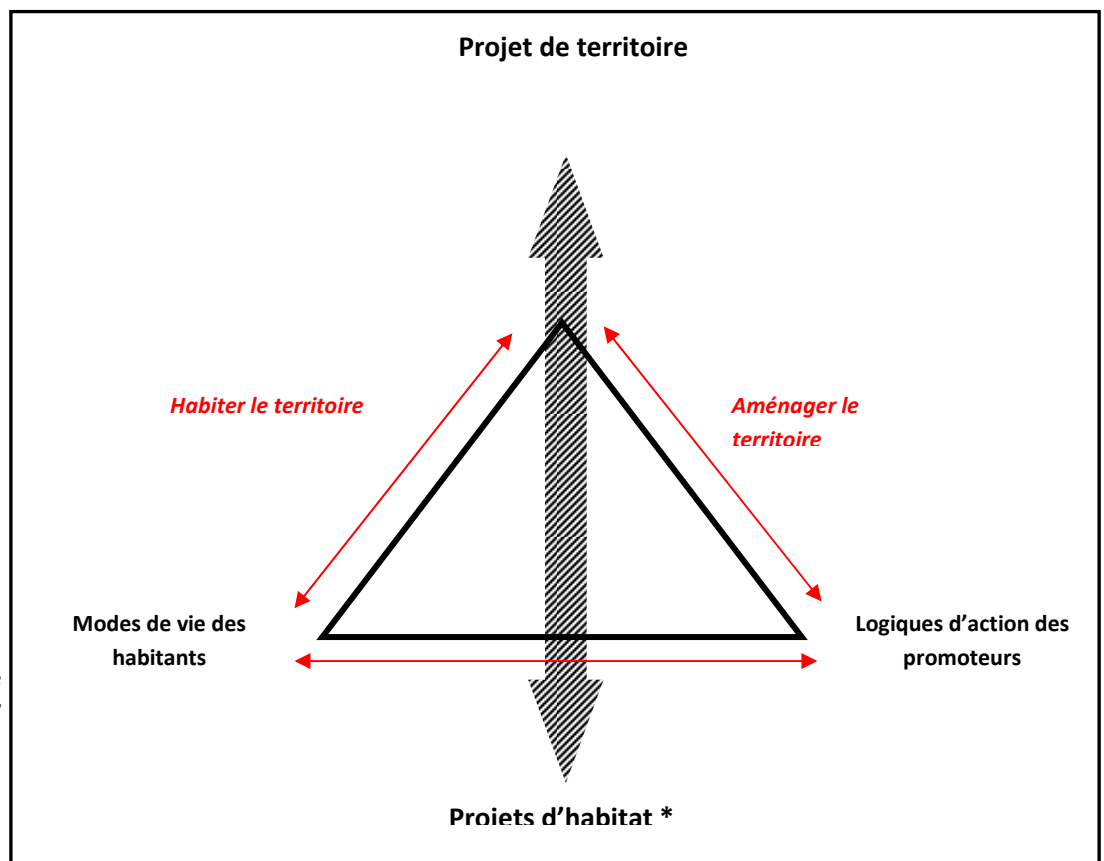


Figure 1
Approche triangulaire Projet de territoire / Projets de logement / Modes de vie

Source : Frédérique Hernandez

*par habitat, nous entendons « l'ensemble et l'arrangement des habitations dans un espace donné » in Brunet et al, *Les mots de la géographie*, (Montpellier : Reclus, la documentation française, 1993)

Afin de répondre à ces interrogations, nous avons d'abord étudié le contexte d'implantation des opérations d'habitat selon les composantes morphologiques, paysagères, sociales et financières.

Une fois ce contexte connu, nous avons pu faire l'analyse des documents d'urbanisme en vigueur sur les communes étudiées. Ils correspondent à différentes échelles territoriales: le SCOT et le PLH traduisant des volontés supra-communales ainsi que le POS des communes (selon leur avancement) qui formalise la volonté des élus et les règlements spécifiques aux opérations étudiées.

Des entretiens semi-directifs concernant tous nos terrains d'études ont été réalisés avec 10 opérateurs immobiliers, les élus concernés et 45 habitants. La conduite des entretiens s'est faite selon un mode d'action rigoureux et scientifique.

Les entretiens avec les élus ont été réalisés parallèlement à l'étude des documents d'urbanisme et à une investigation sur le terrain. Ainsi, nous avons pu mieux comprendre les enjeux des territoires, avoir plus de recul sur la présentation que les élus ont faite de leur commune et des problèmes d'urbanisme auxquels ils sont confrontés.

Les entretiens avec les opérateurs ont été réalisés en respectant un même guide d'entretien afin de faciliter l'analyse des discours. Les opérateurs choisis illustrent une diversité de profils regroupant un opérateur public Val Touraine Habitat (OPAC 37), et des opérateurs privés allant de groupes nationaux très structurés (Bouygues Immobilier, Bouwfonds Marignan) jusqu'au petit promoteur occasionnel.

Quarante-cinq habitants sur l'ensemble des sites étudiés ont été également interrogés en suivant une même grille d'entretien. L'échantillon regroupe notamment de nouveaux arrivants et d'anciens habitants, de catégories socio -professionnelles diverses.

Afin d'optimiser au mieux notre temps et effectuer une étude approfondie, nous avons planifié et appliqué notre démarche de la façon suivante (*cf. Figure 2 p.10*) :

Premier mois : prise de connaissance du sujet et du terrain, analyse des documents d'urbanisme, entretiens avec les élus

Deuxième mois : entretiens avec les opérateurs et les habitants

Troisième mois : dépouillement des entretiens et rédaction du rapport.

Cette démarche a été également entreprise par l'atelier de cinquième année sur l'agglomération orléanaise. Nous avons choisi de suivre le même protocole afin de faciliter la comparaison entre les deux territoires.

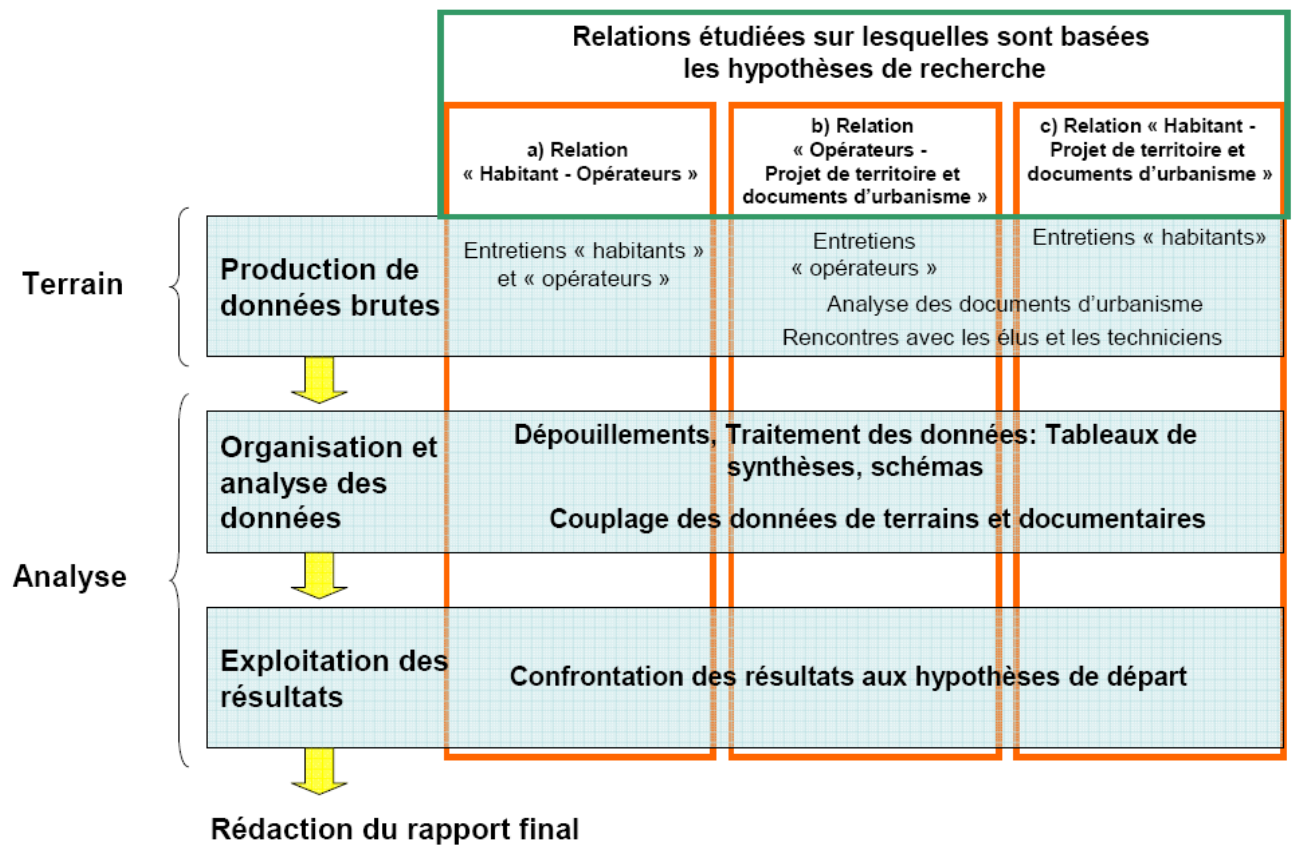
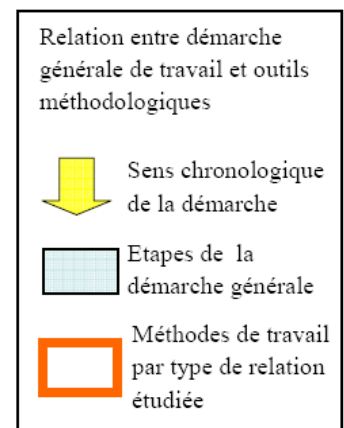
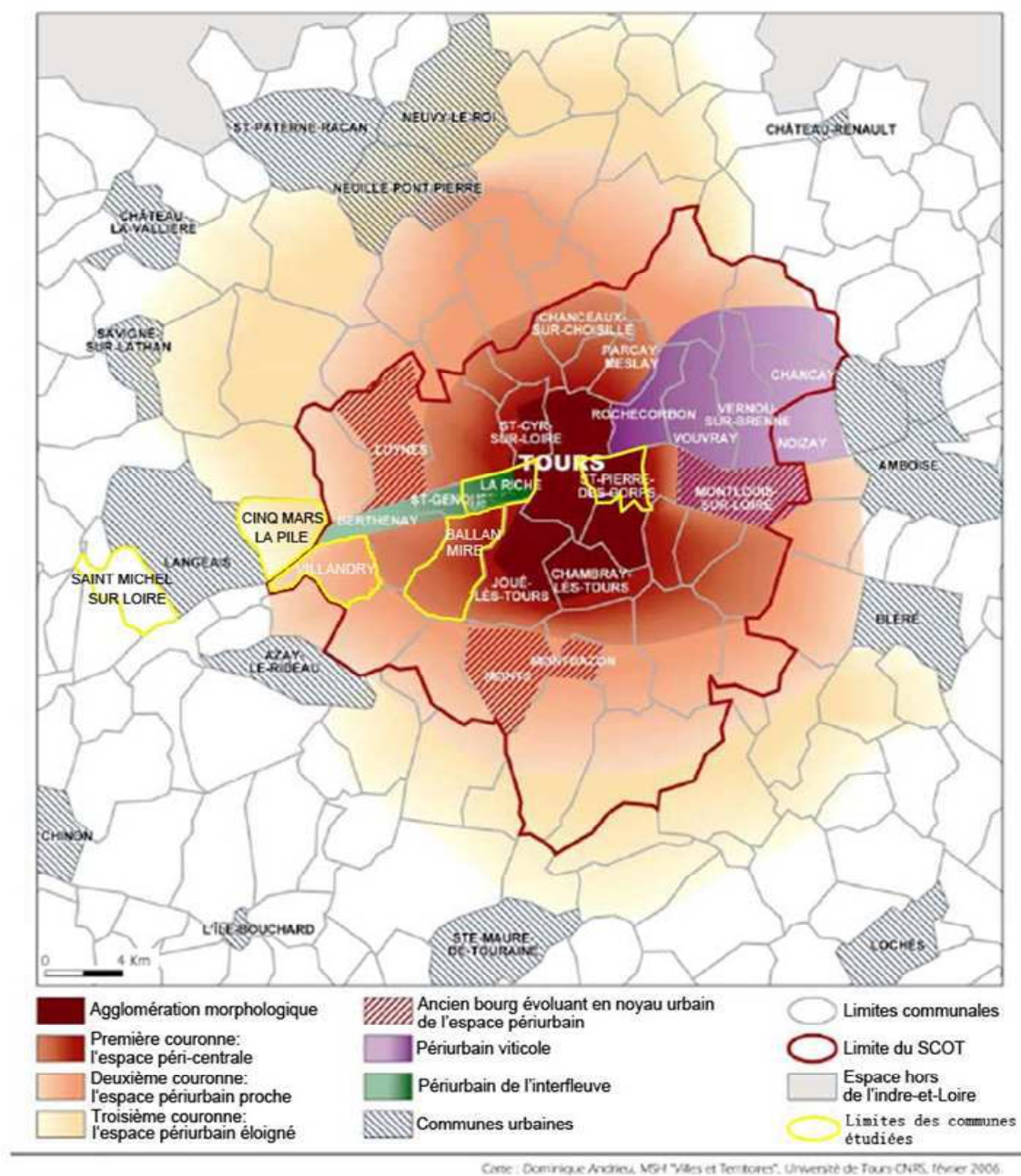


Figure 2 : Une démarche similaire à celle de l'atelier AGE

Source : Atelier AGE



Ces analyses et entretiens sont réalisés sur une sélection de sept opérations de logement situées à l'intérieur de périmètres communaux et supra-communaux. Ces terrains privilégient des espaces comprenant de l'urbain dense (Saint-Pierre-des-Corps), du périurbain (La Riche, Ballan-Miré) et des espaces ouverts en transformation rapide comme Villandry, Cinq-Mars-La-Pile et Saint-Michel-sur-Loire (cf. Carte 1 ci-dessous). Leur localisation dans le Val de Loire, inscrit en 2000 au patrimoine mondial de l'UNESCO, permettra notamment de s'interroger sur les conditions du maintien de l'identité ligérienne alors que se multiplient les opérations d'extension urbaine.



Carte 1 : Les communes étudiées dans les différentes formes d'espaces périurbains de Tours en 1999

Source : José Serrano, Corrine Larrue, les espaces périphériques urbains et le développement durable : analyse à partir du cas de l'agglomération tourangelle, PIDUD, Décembre 2007

Réalisation : stage AGE

Les résultats de notre étude sont présentés sous formes de deux tomes.

Le présent tome **Les formes d’habitat sur une imbrication de territoires**, se compose de deux parties :

- une première, intitulée : **Des territoires imbriqués** qui présente les différents territoires de projet (Val de Loire, Communauté d’Agglomération *Tour(s)plus*, Pays Loire Nature PLN, Parc Naturel Régional Loire Anjou Touraine PNR LAT)
- une deuxième, intitulée : **Les communes et opérations étudiées** qui présente les sept opérations ainsi que les communes où elles sont implantées.

Le second intitulé **Articulation projet s de territoire, projets d’habitat, modes de vie** vise à mieux comprendre l’articulation entre les projets de territoire et les opérations d’habitat ainsi que la vision des différents acteurs (élus, opérateurs, habitants) qui évoluent sur ces scènes d’action.

PARTIE 1

DES TERRITOIRES

IMBRIQUES

Les six communes étudiées appartiennent au Val de Loire et montrent par la diversité des monuments classés et des paysages qui s'y implantent, la richesse de ce périmètre reconnu et protégé. En effet, elles forment une palette diversifiée de situations géographiques par rapport à la ville centre qu'est Tours, d'enjeux de développement communal et ainsi de types d'urbanisation.

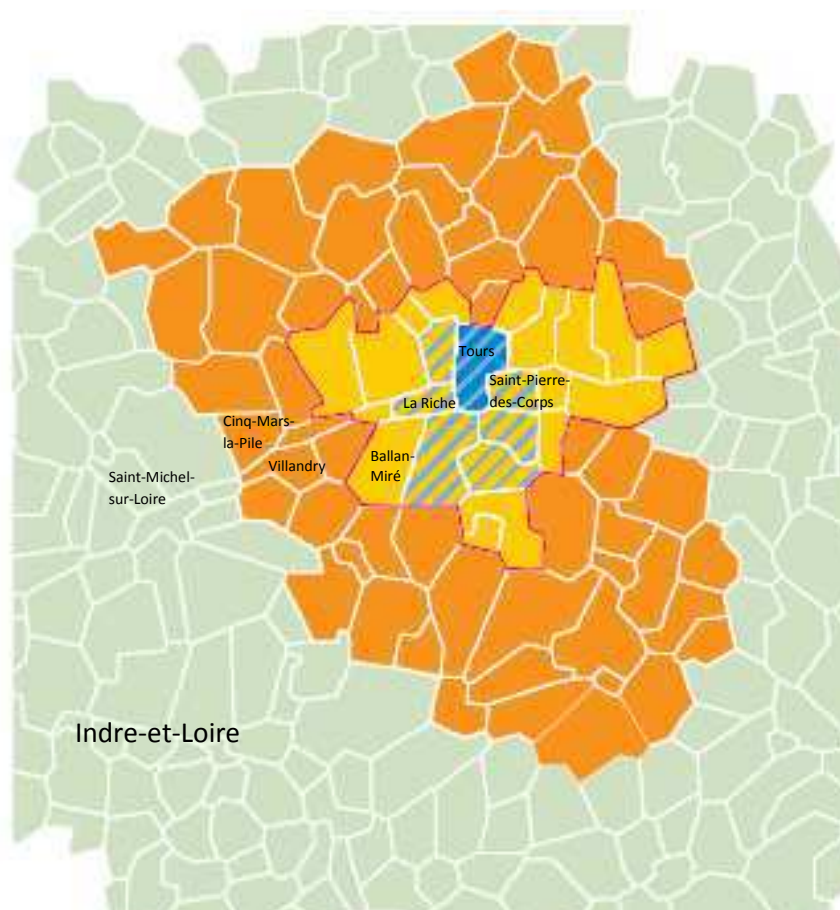
Que ce soit le Val de Loire ou les territoires de projets intercommunaux, les périmètres auxquels appartiennent les six communes étudiées, les inscrivent dans des contextes différents.

C'est pourquoi dans cette première partie, il est opportun de connaître tout d'abord les différents périmètres des territoires où s'implantent les opérations, d'une part ceux statistiques et d'autre part ceux des scènes d'actions porteuses de projets : le Val de Loire, la communauté d'agglomération de Tour(s)plus, le Pays Loire Nature (PLN) et le Parc Naturel Loire Anjou Touraine (PNR LAT).

1. La segmentation urbaine au service de l'analyse statistique

Selon l'INSEE, l'**aire urbaine** est un « ensemble de communes d'un seul tenant et sans enclave, constitué d'un pôle urbain et d'une couronne périurbaine ». L'aire urbaine de Tours regroupe **80 communes** et comptait, approximativement en 1999 selon l'INSEE, **370 000 habitants**.

Aujourd'hui, mis à part Saint-Michel-sur-Loire, toutes les communes étudiées appartiennent à l'aire urbaine de Tours. La carte ci-dessous a été réalisée avec les chiffres datant de 1999, il est probable que l'aire urbaine ce soit aujourd'hui étendue. Cependant, elle est encore valable dans cette étude car Saint-Pierre-des-Corps et La Riche appartiennent encore au **noyau urbain**. Dans les trois autres communes étudiées au moins 40% des actifs travaillent dans le noyau urbain, elles appartiennent donc toujours à la **couronne périurbaine**.



Carte 2 : Les communes étudiées dans l'aire urbaine de Tours

Sources : INSEE, fond de carte ATU 20
Réalisation : stage AGE, 2008

- Ville centre
- ▨ Noyau urbain
- Banlieue
- Pôle urbain
- Couronne périurbaine

2. Les acteurs clés des scènes d'actions

De nombreux périmètres se chevauchent en Touraine. Cela est du, selon Mélanie Fortier aux « évolutions socio-économiques qui dissolvent la cohérence interne des villes, et au développement des échanges qui démultiplie l'économie urbaine et transforme les solidarités spatiales traditionnelles »¹. On observe « une continuité territoriale qui donne corps à d'autres territoires, dont l'agglomération » se développe « à côté de la permanence des communes »².

Les six territoires étudiés s'inscrivent dans le périmètre géographique classé du Val de Loire, cependant ils appartiennent à divers intercommunalités et territoires de projets (cf. Carte 3 et carte 4 p.17). De plus, Saint-Pierre-des-Corps, La Riche et Cinq-Mars-la-Pile font partie de l'association des Communes Riveraines de la Loire anciennement nommée l'association de Défense des Communes Riveraines de la Loire. Cette dernière est un outil pour les élus, leur permettant d'acquérir davantage de connaissances sur les risques d'inondation.

Il est ainsi nécessaire de décrire les spécificités, les orientations et les compétences des entités dans une dynamique porteuse d'actions concrètes, c'est-à-dire : le Val de Loire et ses acteurs, la communauté d'agglomération *Tour(s)plus*, le pays Loire Nature et le PNR LAT. Sachant que le pays de l'Indre et du Cher est une intercommunalité peu citée lors des entretiens, sans contrat de pays et non porteuse de projets.

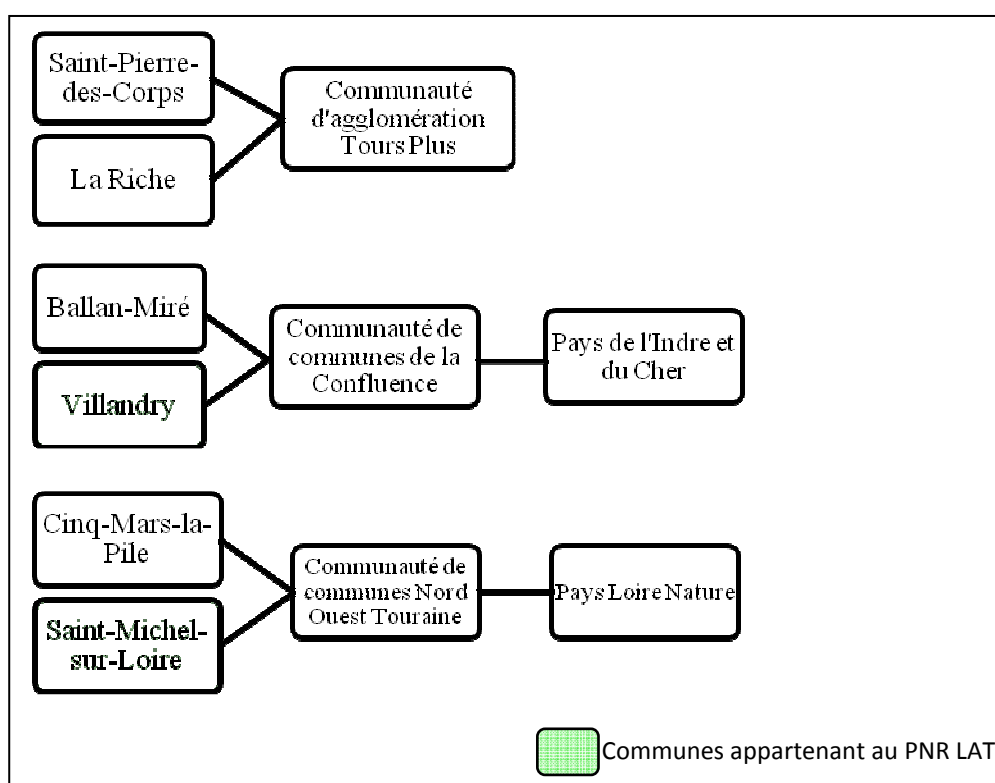
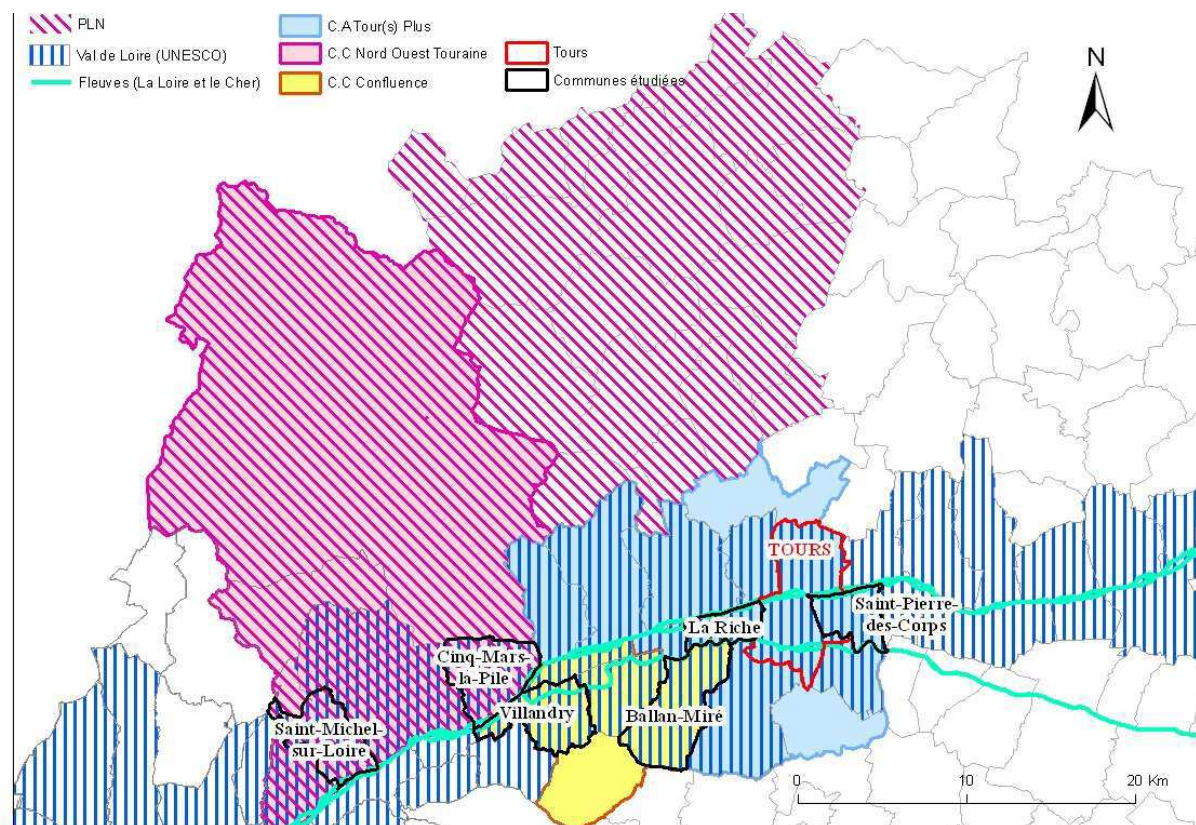
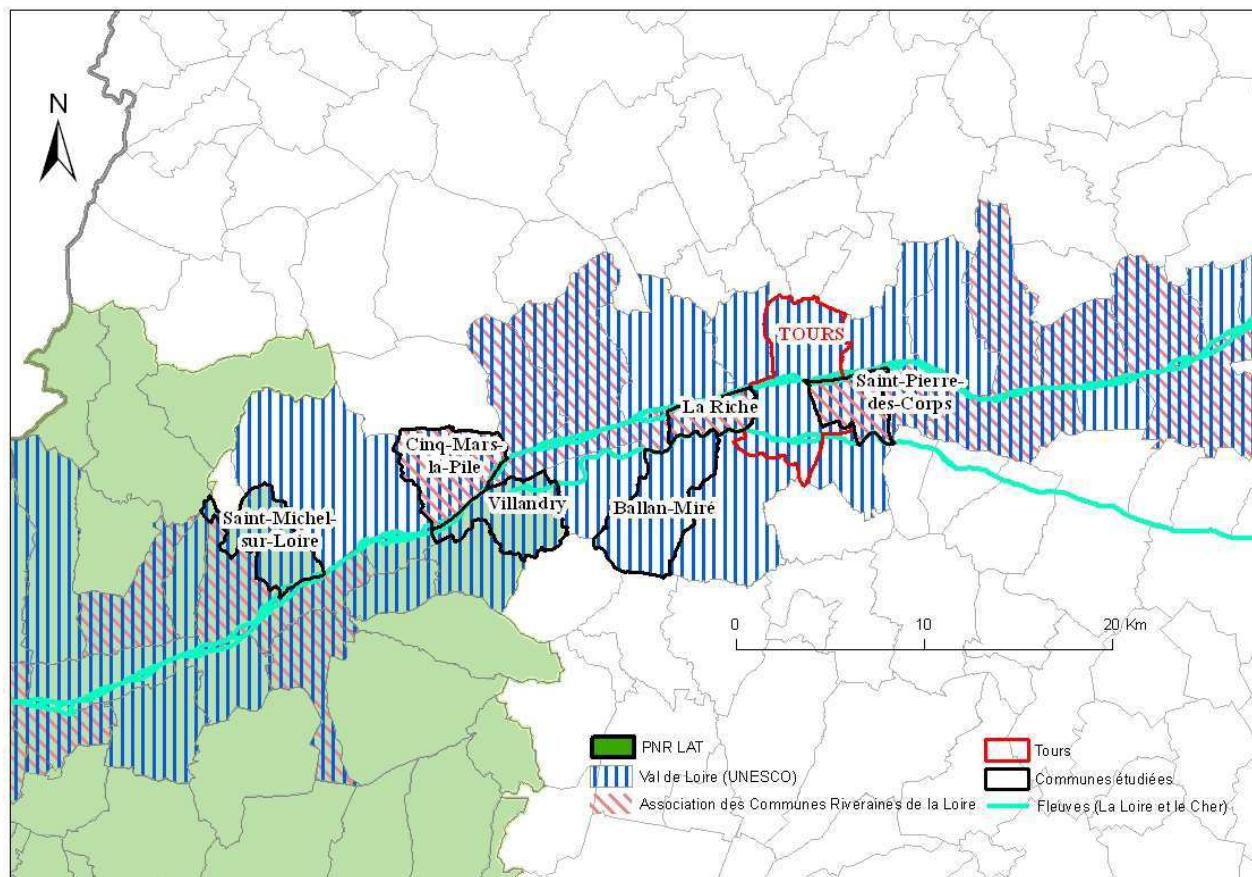


Figure 3 : les intercommunalités dans lesquelles s'inscrivent les communes étudiées au 1/07/08

Réalisation : stage AGE, 2008

¹ Mélanie Fortier, thèse *Territoire et convention* (2003), 135

² Ibid, 135



Carte 3 et Carte 4 : Des territoires imbriqués

Source : IGN BD CARTO 2006

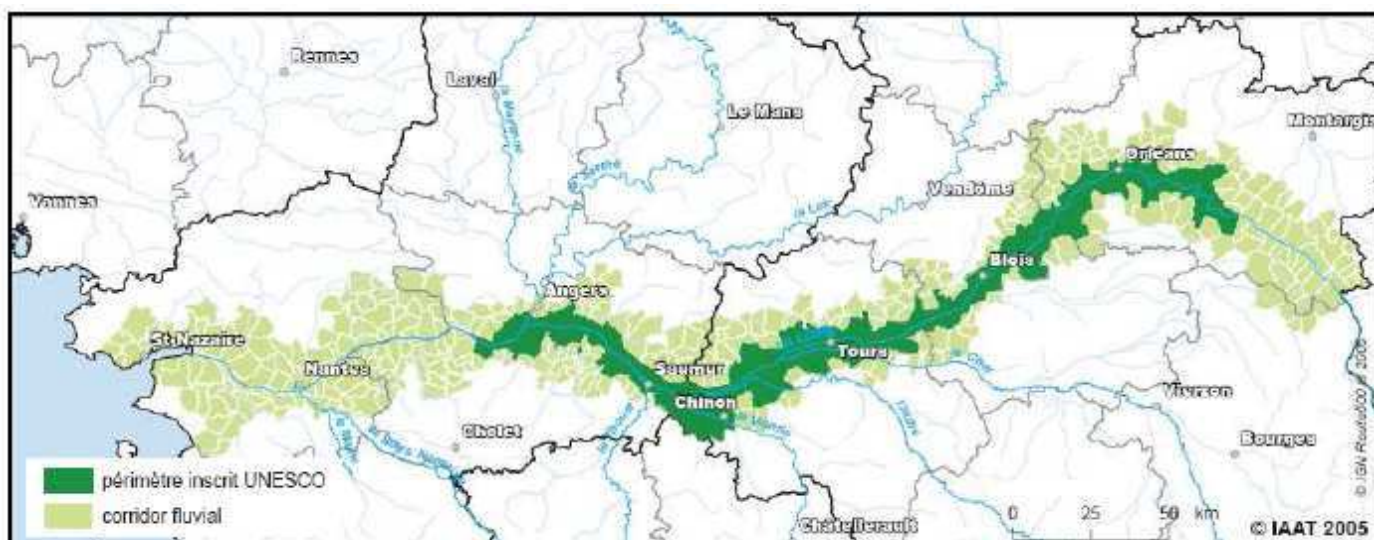
Réalisation : stage AGE

2.1. Le Val de Loire et ses acteurs : la promotion d'actions locales pour une reconnaissance internationale

La vallée de la Loire moyenne entre Sully sur Loire dans le Loiret et Chalonnes-sur-Loire (dans le Maine et Loire) est inscrite au patrimoine mondial de l'humanité par l'UNESCO depuis le 30 novembre 2000 en tant que « paysage culturel évolutif et vivant, témoignant ainsi du développement harmonieux des hommes et de leur environnement depuis 2000 ans »³. Cette disposition constitue un atout important pour cette partie du Val de Loire en matière de reconnaissance internationale.

Il est reconnu, pour son patrimoine architectural avec ses châteaux comme celui de Chambord, ses villes et villages historiques comme Tours ainsi que pour ses jardins d'ornement tel que celui du château de Villandry et ses cultures maraîchères.

En tant que tel, **le Val de Loire s'étend le long de la Loire sur 280 km entre Sully-sur-Loire et Chalonnes-sur-Loire** (cf. Carte 5 ci-dessous). D'une superficie de 800 km², c'est **le site le plus vaste inscrit en France par l'UNESCO**. Il concerne 160 communes, 2 régions (Centre et Pays-de-la-Loire), 11 pays et un parc naturel régional (Loire-Anjou-Touraine).



Carte 5 : Périmètre du Val de Loire

Source : atelier AGE 2008

Réalisation : Mission Val de Loire,

IAAT

L'inscription est supposée refléter pour la Mission Val de Loire un engagement de l'ensemble des acteurs concernés par la gestion du Val de Loire, qu'il s'agisse de l'Etat français, des collectivités, des associations, des habitants....

La gestion et la valorisation de l'espace sont assurées par :

- « la Conférence du Val de Loire qui définit les orientations de la mission et valide le programme d'actions annuelles,
- le Comité de développement chargé de rassembler l'ensemble des acteurs et appelé à exercer avec le soutien de la Mission, un rôle consultatif auprès de la Conférence Territoriale.

³ Charte d'engagement du Val de Loire au patrimoine mondial de l'UNESCO, <http://www.valdeloire.org> (accès le 10 Avril 2008)

- la Mission Val de Loire qui est chargée de coordonner, d'animer et de participer à la mise en œuvre et au suivi du programme d'actions validé par la conférence territoriale, d'informer et de sensibiliser les acteurs locaux ainsi que de promouvoir l'image du Val de Loire, d'impulser et de favoriser le développement d'actions innovantes susceptibles de contribuer à la valorisation du Val de Loire »⁴. Cette dernière est le principal interlocuteur des communes étudiées.

C'est à travers la **Charte d'engagement Val de Loire – patrimoine mondial** que l'ensemble des acteurs ligériens peuvent officialiser leur adhésion aux valeurs portées par l'inscription sur la Liste du patrimoine mondial.

« La Charte d'engagement du Val de Loire au patrimoine mondial de l'UNESCO engage les signataires à :

- contribuer à la valorisation du site Val de Loire Patrimoine mondial de l'UNESCO dans le respect de l'intégrité du paysage,
- renforcer l'attractivité du Val de Loire Patrimoine mondial,
- utiliser, avec le concours de la Mission Val de Loire, le label UNESCO,
- se concerter avec les différents partenaires institutionnels pour instaurer un échange permanent d'informations,
- participer à des actions de coopération avec les collectivités territoriales des sites inscrits,
- développer des programmes d'actions pour la mise en valeur de l'environnement et du patrimoine bâti, pour la sensibilisation et l'éducation des scolaires, pour l'information du grand public. »⁵

La reconnaissance internationale apportée par l'inscription au patrimoine de l'humanité par l'UNESCO au titre des paysages culturels devrait inciter les collectivités à amplifier leurs actions de protection et de mise en valeur de leur patrimoine paysager, bâti, naturel ou culturel.

2.2. La communauté d'agglomération *Tour(s)plus*

Tour(s)plus regroupe **14 communes**, pour une population totale de **265 000 habitants**. Cette communauté d'agglomération ne rassemble pas la totalité des communes appartenant à l'aire urbaine qui compterait aujourd'hui plus de 370 000 habitants.

L'agglomération tourangelles est bien connectée aux réseaux autoroutier, ferré national et européen, et aérien grâce à : l'A10 Paris-Bordeaux, l'A28 Rouen-Tours, l'A85 Nantes-Angers-Bourges, la ligne de TGV Paris-Saint-Pierre-des-Corps-Bordeaux. Elle se trouve ainsi à l'intersection de la région parisienne et du « Grand Ouest » (cf. Carte 6 p.20).

Elle est au centre d'un réseau de villes moyennes qui structure le territoire du Grand Ouest. Il est possible de considérer qu'elle dispose d'une position assez privilégiée, bien que bénéficiant du développement du bassin parisien, elle possède une relative autonomie du fait de sa position légèrement excentrée.

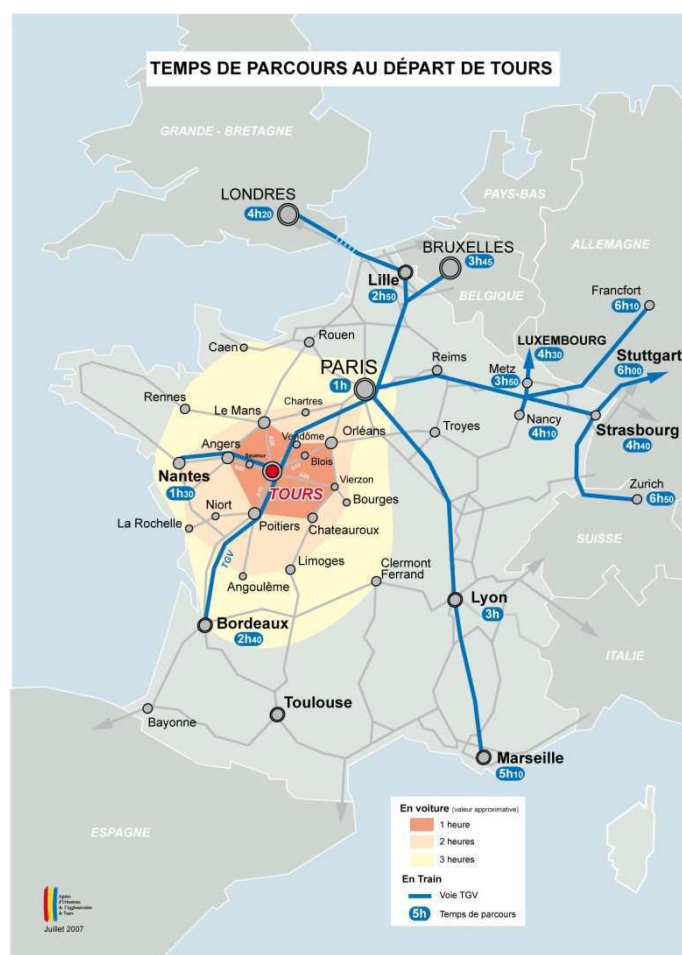
⁴ Ibid.

⁵ Ibid.

Carte 6: Les connections TGV entre Tours et les territoires national et européen

Source : ATU

Réalisation : ATU 2007



La Loire et le Cher, l'importance des secteurs historiques et patrimoniaux, la qualité architecturale du bâti et des espaces publics, l'importante concentration de commerces et de grandes enseignes et la présence de nombreux équipements publics (CHRU, Université, équipements sportifs et culturels) font de l'agglomération un territoire au cadre de vie reconnu pour sa qualité. Ceci confère à l'Aire Urbaine de Tours, une croissance démographique plus dynamique que les aggllos de France de même taille de manière générale, mais un peu en deçà des croissances constatées dans le Grand Ouest. Le taux de croissance démographique entre 1990 et 1999 était à Tours de +0,55%, ce qui est plus faible qu'Orléans ou Angers (respectivement +0,90% et +0,84%) mais beaucoup plus élevé qu'à Dijon (+0,48%).

Les élus tourangeaux ont eu à surmonter des difficultés, lors de la construction d'une politique de coopération telle qu'elle a pu être développée dans les agglomérations rennaise ou lyonnaise. En effet, « l'agglomération de Tours a connu, dans un passé récent, des difficultés pour appréhender de manière concertée et à une échelle pertinente les enjeux stratégiques du développement urbain »⁶. Entre 1959 avec l'échec du premier district urbain et 1995 l'élection du maire actuelle de Tours M. Jean Germain, aucune des politiques intercommunales menées n'a abouti. Par exemple, l'agglomération tourangelles n'a approuvé son SDAU (Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme) qu'en 1983 tandis que l'agglomération orléanaise adoptait le sien en 1974, neuf ans plus tôt.

⁶ Agence d'urbanisme de l'agglomération de Tours, *Charte de l'agglomération tourangelles 2004-2007* (octobre 2000), 10

Cependant, la création de la communauté d'agglomération *Tour(s)plus* le 1^{er} janvier 2000 et la signature, cinq mois plus tard, du Grand Projet de Ville (GPV) de l'agglomération de Tours semblent marquer le début d'une coopération institutionnelle. Le GPV, terminé aujourd'hui, était à l'origine un rassemblement des projets urbains concernant les quartiers prioritaires de l'agglomération tourangelle. Lors de sa mise en œuvre, la mobilisation des élus et techniciens en a fait le projet urbain de *Tour(s)plus*. Il ne concernait que quatre communes : Tours, Joué-Lès-Tours, La Riche et Saint-Pierre-des-Corps, qui semblent aujourd'hui être le cœur de la communauté d'agglomération tourangelle.

Tour(s)plus a aussi mis en œuvre d'autres projets communautaires : un PDU en juin 2003 sous le contrôle du SITCAT ainsi qu'un PLH en 2004. Le PDU a pour objectif de permettre une diminution du trafic automobile en favorisant les transports en commun et les modes de circulations douces. Quant au PLH, il doit répondre aux besoins de logements et favoriser la mixité sociale. Il a permis de définir pour une période de cinq ans, **quatre grandes priorités de la politique de l'habitat de l'agglomération** :

- « conforter l'attractivité résidentielle de l'agglomération,
- soutenir la croissance démographique pour le développement d'une nouvelle offre,
- faciliter les parcours résidentiels des ménages au sein même de l'agglomération,
- maîtriser l'étalement urbain et la qualité urbaine des opérations »⁷.

Les autres communes de l'aire urbaine au sens de l'INSEE ont fait le choix de rentrer dans d'autres structures intercommunales ; en effet comme souvent sur le territoire français, « les territoires de coopération tourangelle s'affranchissent de l'unité urbaine et, surtout de l'aire urbaine, considérée pourtant par la loi Chevènement comme l'univers de référence »⁸. Ce qui est le cas pour Ballan-Miré et Villandry qui sont dans la communauté de communes de la Confluence ainsi que Cinq-Mars-La-Pile qui fait partie de la communauté de communes Touraine Nord-Ouest (Saint-Michel-sur-Loire appartient aussi à cette communauté de communes mais ne fait pas partie de l'aire urbaine de Tours).

Le SCOT apparaît alors comme une opportunité de considérer les spécificités de tous les territoires et de consolider les projets de chacun. Ce schéma doit poser les grands principes du développement futur de l'agglomération dans les 10 ans à venir, notamment en matière de logements, d'équipements commerciaux, de sites d'activités, de transport et d'environnement.

Le SCOT du Pays Loire Nature pose lui aussi les grands principes cités précédemment. Il englobe un territoire périurbain éloigné, voire rural, aux enjeux différents de ceux de l'agglomération tourangelle.

2.3. Le pays Loire Nature

Le SCOT Touraine Nord-Ouest recouvre le territoire du pays Loire Nature (PLN).

A dominante rurale, le pays Loire Nature est né de la Loi Voynet « d'orientation pour l'aménagement et le développement durable du territoire » du 25 Juin 1999 et regroupe à ce jour **40 000 habitants** sur **43 communes**.

⁷ *Tour(s)plus, PLH Tour(s)plus* (2004)

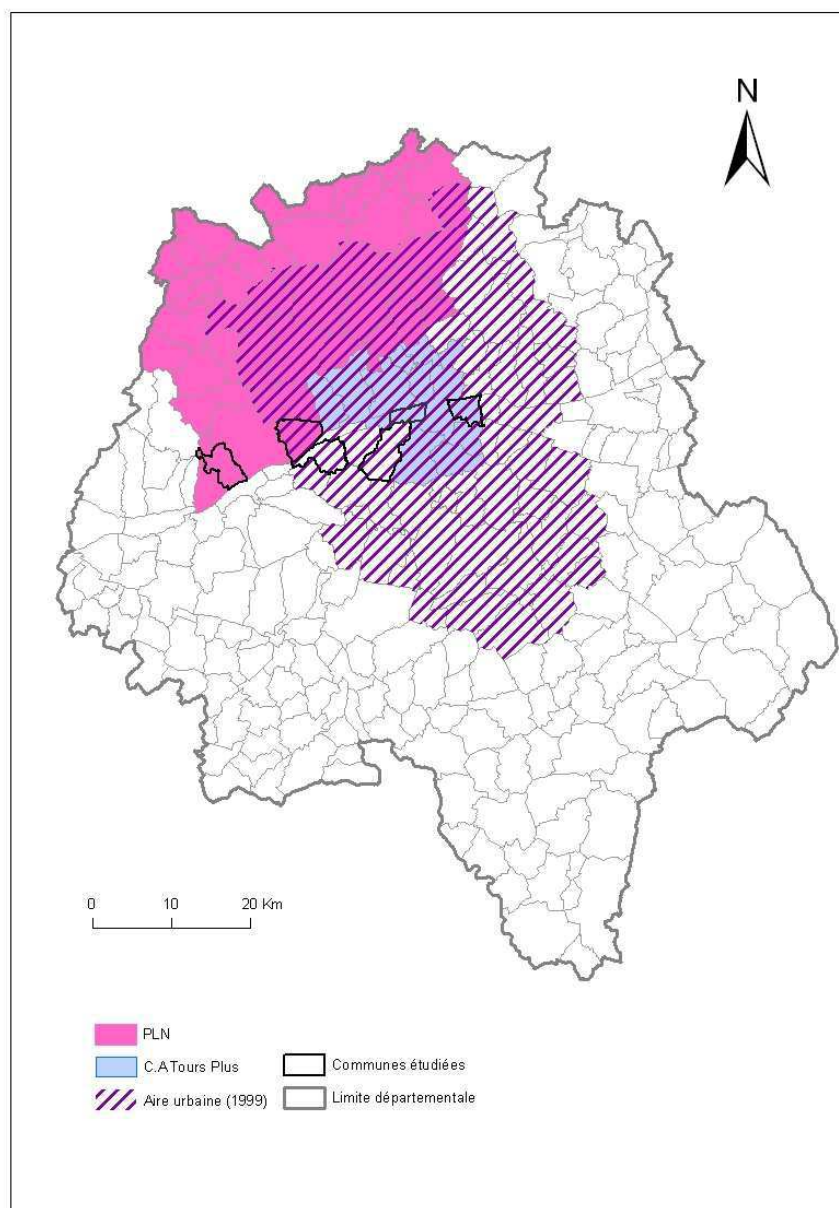
⁸ Mélanie Fortier, 155

A la périphérie de l'agglomération tourangelle et avec en 2006, 17 communes sur 43 qui appartiennent à l'aire urbaine, le PLN se développe sous l'influence de l'agglomération tourangelle (cf. Carte 7 ci-dessous).

Carte 7 : Le périmètre du PLN sous l'influence de l'agglomération tourangelle

Source : IGN BD CARTO 2006

Réalisation : stage AGE



Le SCOT, réalisé par l'Agence d'Urbanisme de Tours, affiche une stratégie globale et des ambitions assez élevées en termes de développement durable, visant à mettre en œuvre une croissance urbaine polarisée en termes d'accueil résidentiel et de développement économique. Trois pôles principaux et quatre secondaires sur le territoire du pays ont été choisis.

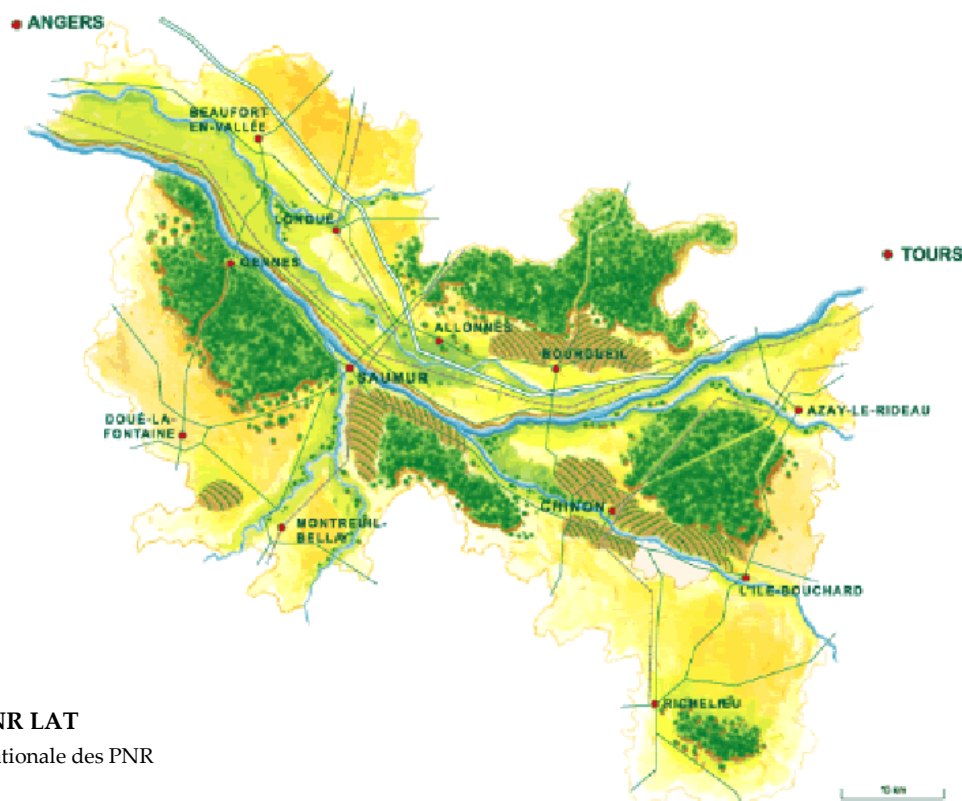
Ce schéma formalise les orientations générales suivantes :

- « développer un territoire d'équilibre entre projet urbain et projet rural ;
- valoriser les emblèmes du pays Loire Nature ;
- économiser les ressources, limiter l'exposition aux risques et nuisances ;
- développer un habitat économe et solidaire ;
- favoriser le développement économique ;
- développer un territoire multimodal »⁹.

⁹ SCOT NOT, rapport de présentation, PADD et DOG, 2008

2.4. Le PNR Loire Anjou Touraine

Créé le 30 mai 1996, le parc naturel régional Loire-Anjou-Touraine (PNR LAT) s'étend entre Angers et Tours. A cheval sur deux régions, Centre et Pays de la Loire, et deux départements, l'Indre-et-Loire et le Maine-et-Loire, il rassemble 136 communes dont **Villandry** et **Saint-Michel-sur-Loire** (cf. Carte 8 ci-dessous).



Carte 8 : Plan du PNR LAT

Source : Fédération Nationale des PNR

C'est un territoire à dominante rurale dont le « patrimoine naturel et culturel est particulièrement riche mais fragilisé »¹⁰ soit par la dévitalisation, soit par la pression urbaine ou par la sur-fréquentation touristique.

Le projet du PNR est concrétisé par un contrat décennal : **la charte du PNR**. « Elle est approuvée pour une durée de 12 ans par les communes membres et est imposable aux documents d'urbanisme »¹¹. Elle fixe les objectifs à atteindre, les orientations de protection, de mise en valeur et de développement du parc, ainsi que les mesures qui lui permettent de les mettre en œuvre.

Un PNR ne dispose d'aucun pouvoir réglementaire spécifique avant adhésion des communes. Cependant, en approuvant la charte, **les collectivités s'engagent à mettre en œuvre les dispositions particulières qui y figurent (en matière par exemple de construction, de gestion de l'eau et des déchets, de circulation motorisée, de boisement...)**. Au cas où la charte ne serait pas respectée, un recours au tribunal administratif peut être engagé par l'organisme de gestion du Parc.

¹⁰ PNR LAT, *Charte* 2008-2020

¹¹ M. Bidault, directeur du PNR LAT, rencontré le 17/04/08

Le PNR LAT est géré par un syndicat mixte qui définit les orientations et la programmation des actions conformément aux dispositions de la charte.

Ainsi l'appartenance de Villedary et de Saint-Michel-sur-Loire au PNR LAT suppose que ces communes mettent en œuvre la politique du PNR notamment à travers leurs documents d'urbanisme mais aussi leurs choix d'aménagement et de développement (réglementation de la publicité...). En contrepartie, elles bénéficient de divers avantages liés à l'appartenance à un territoire reconnu au niveau national (image de marque...). La participation des communes au projet du PNR est souvent inégale selon les territoires. Villedary en extrémité du parc n'a rien réalisé avec celui-ci ; alors qu'en cœur du parc, Saint-Michel-sur-Loire a permis l'implantation d'un belvédère, avec table d'orientation donnant sur la vallée de la Loire.

La Mission Val de Loire et le PNR LAT sont liés par des problématiques communes dues au classement de l'UNESCO, d'un point de vue formel une convention a été passée entre eux. Cependant, selon Loïc Bidault, directeur du PNR LAT, le parc régional est « un laboratoire d'applications dues au site patrimoine mondial de l'UNESCO » tandis que la Mission Val de Loire fait de la « sensibilisation » et ne permet pas de définir des « moyens mais plutôt des fonds ».

PARTIE 2

DES OPERATIONS DE LOGEMENTS DANS DIFFERENTES COMMUNES PERIURBAINES

Dans cette étude sept opérations ont été étudiées : 1 à Saint-Pierre-des-Corps, 1 à la Riche, 1 à Ballan-Miré, 1 à Villandry, 2 à Cinq-Mars-La-Pile et 1 à Saint-Michel-sur-Loire. Elles répondent à différents processus d'élaboration. C'est pourquoi nos communes et opérations ont été regroupées par thème.

Tout d'abord, les communes localisées à proximité de Tours donc Saint-Pierre-des-Corps, La Riche et Ballan-Miré, nous permettront d'appréhender la concrétisation de projets politiques tendant à revaloriser l'image de la ville, et ce au travers d'opérations immobilières facilitées par des opportunités foncières.

Ensuite, il s'agira de comprendre comment des communes plus éloignées de Tours comme Saint-Michel-sur-Loire et Cinq-Mars-La-Pile tentent d'attirer de la population pour redynamiser le bourg.

Enfin, dans la dernière partie, nous nous attarderons sur des opérations menées par des particuliers à Cinq-Mars-la-Pile et à Villandry, pour analyser l'impact sur l'environnement, entre autres, que peut engendrer des constructions, menées avec plus ou moins de dialogues avec les communes.

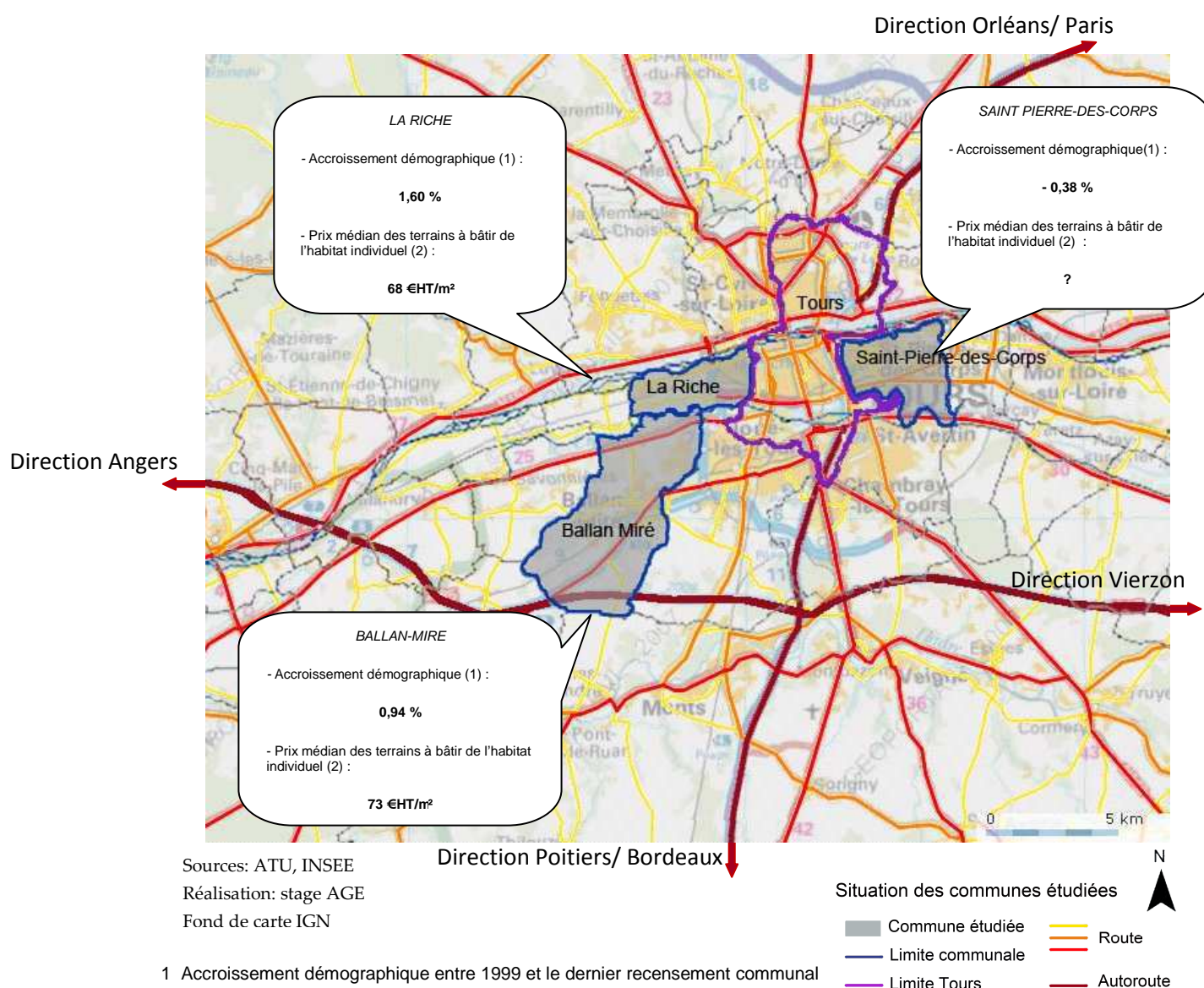
Dans ce chapitre nous nous attellerons à définir le contexte des communes et des opérations pour permettre de mieux comprendre l'ensemble de l'étude.

1. Densifier le centre-ville pour revaloriser l'image de la commune

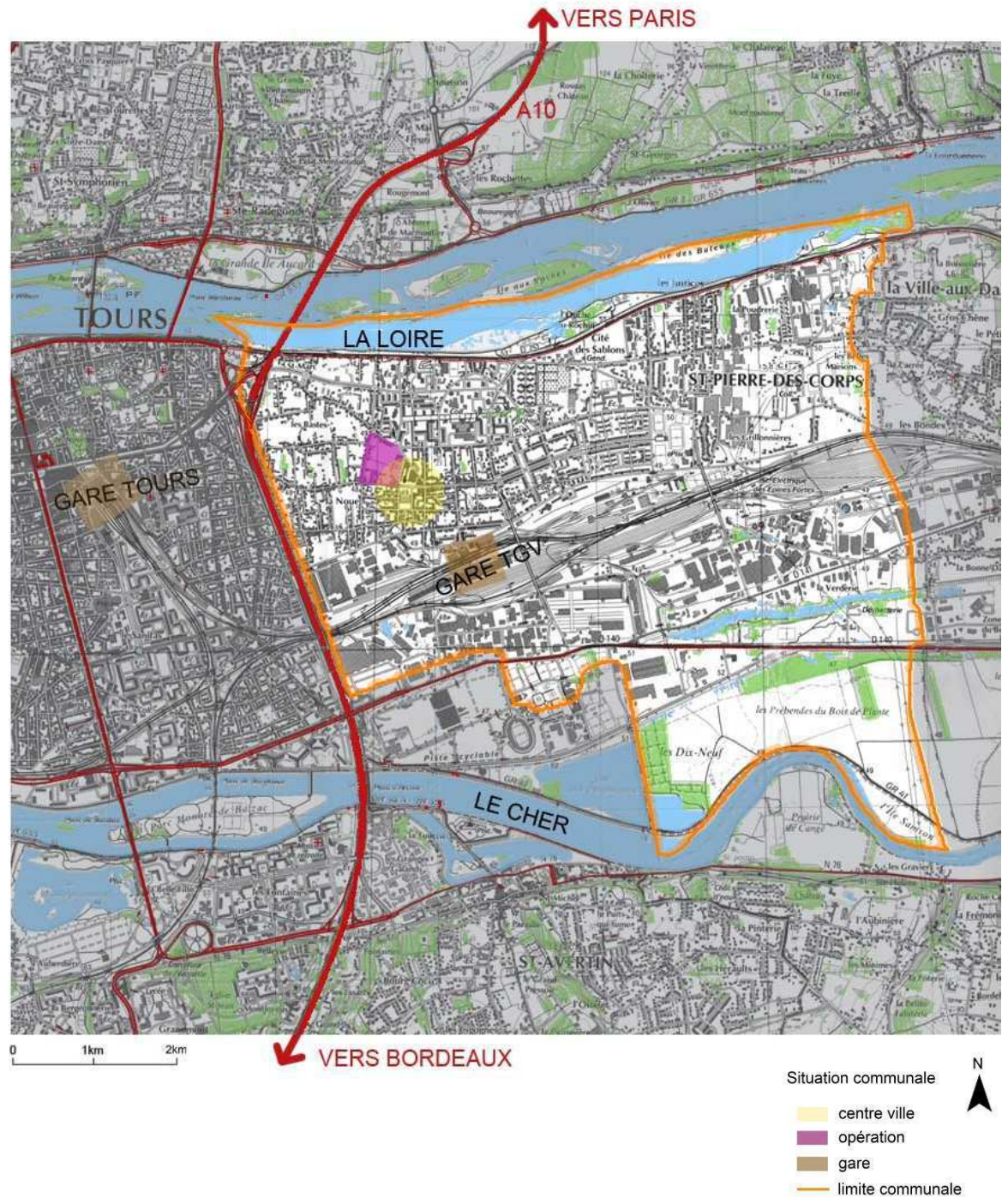
Alors qu'en 2000, la loi SRU promulgue la densification de la ville sur elle-même. Saint-Pierre-des-Corps, La Riche et Ballan-Miré, qui représentent les communes étudiées les plus urbaines, avaient d'ores et déjà enclenché ce processus de redynamisation de leur centre ville, à travers la création de ZAC situées en centre ville pour certaines, dès 1990.

Ces trois communes ont pour point commun, entre autres, d'avoir voulu combler des « dents creuses » en profitant de terrains disponibles en centre ville. Ces opérations s'ancrent aussi dans d'autres enjeux communaux, comme la revalorisation de leur centre ville, voire de l'image entière de leur commune.

Il semble donc opportun de regrouper ces communes et leur opération de ZAC pour confronter les solutions qu'elles ont pu apporter à des enjeux identiques.



1.1. Saint-Pierre-des-Corps



Carte 9 : Situation géographique de Saint-Pierre-des-Corps

Source : IGN

Réalisation : stage AGE, 2008

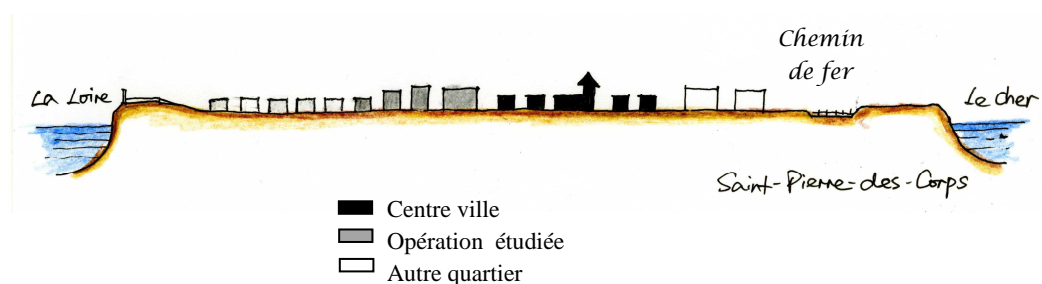
1.1.1. Une ville à dominante industrielle accolée à Tours

Saint-Pierre-des-Corps se situe dans la continuité Est de Tours, dans les varennes inondables entre la Loire et le Cher. Elle s'étend sur 1228 hectares et comprend 15.400 habitants en 2005. La densité de population est donc de 12,54 habitants par hectare, soit presque trois fois moins que la ville de Tours (39,7 hab/ha).

De grandes infrastructures routières cloisonnent le territoire. Ainsi, l'autoroute A10 délimite une sorte de frontière avec la ville de Tours ; le réseau ferré s'étendant d'Est en Ouest laisse au Sud une zone d'activités industrielles et au Nord une zone d'habitation.

La gare de Saint-Pierre-des-Corps, située sur la ligne ferroviaire allant de Paris à Bordeaux, met la commune à une heure de TGV de la capitale française.

Saint-Pierre-des-Corps a la particularité d'avoir été détruite à 85% par les alliés, durant la seconde guerre mondiale car cette ville était un nœud ferroviaire. Le renouvellement de la ville a donc marqué son urbanisation pendant près de 40 ans. « Le nouveau Saint-Pierre-des-Corps passe alors d'un habitat individuel prédominant, à un paysage composé de groupes d'immeubles à étages, parsemés de maisons beaucoup plus basses »¹².



Coupe 1: L'urbanisation de Saint Pierre-des-Corps dans la varenne inondable de la Loire et du Cher
Réalisation : Kehan Zheng

¹² Jean Marc Couderec, "Saint-Pierre-des-Corps," in *Dictionnaire des communes de Touraine*, édité par CLD (Chambray les Tours : JP Normand), 1987), 153

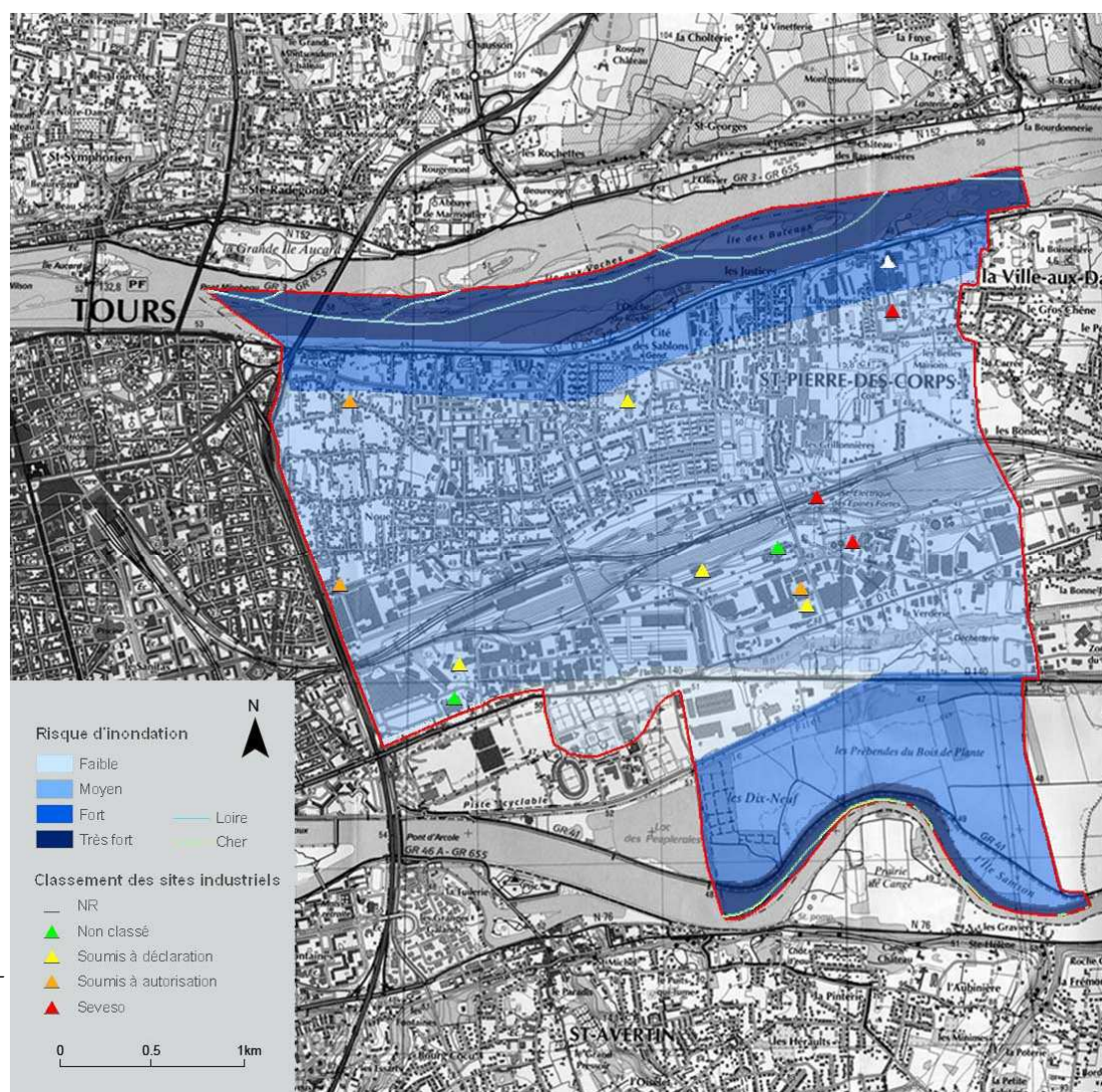
1.1.2. Un territoire soumis à de fortes contraintes

La commune de Saint-Pierre-des-Corps est entièrement en zone inondable et caractérisée par un grand nombre de sites industriels potentiellement dangereux. Trois entreprises sont classées SEVESO. Par conséquent, depuis 1994 et la Loi Barnier, certaines contraintes sont appliquées notamment au niveau de l'emprise au sol autorisée (COS de 10% dans les zones d'aléas forts situées à environ 300m de la digue et 20% dans le reste du territoire). Dans les zones inondables non encore urbanisées telles que les varennes du Cher, toute construction nouvelle est interdite. Les zones urbanisées quant à elles, sont soumises à des risques d'inondation allant de forts à faibles. (cf. Carte 10 ci-dessous). Face à ces risques d'inondation et technologique, la ville a pour objectif de « trouver un compromis entre la nécessité d'évolution du tissu urbain, la limitation des populations et des biens exposés aux risques et la réduction de la vulnérabilité des nouvelles constructions pouvant être autorisées. »¹³

Carte 10: Risques d'inondation et risques technologiques présents sur la commune de Saint-Pierre-des-Corps

Sources : IGN, POS de Saint-Pierre-des-Corps

Réalisation : stage AGE, 2008



¹³ Municipalité de Saint-Pierre-des-Corps, *Clarté* n°179 (mai 2000) :10

1.1.3. Approche sensible : une ville tournée vers Paris

La gare, vitrine de la commune à l'échelle nationale, apparaît tel un carrefour dynamique. (cf. *Photo 1 ci-dessous*). Ce lieu a généré au Sud de Saint-Pierre-des-Corps, une zone dédiée à l'économie liée au voyage avec des hôtels, des locations de véhicules, etc.

De prime abord, aucun lien avec la Loire n'est perçu. Sa vue est entravée par la levée de protection des inondations, la route départementale 751 et un muret. Ces éléments s'avèrent être des obstacles à l'accès au fleuve (cf. *Photo 2 ci-dessous*).



Photo 1 : La gare vitrine de l'agglomération tourangelle



Photo 2 : Une double barrière entre la Loire et la ville, route D751

Dans l'ensemble, le paysage nous apparaît comme celui d'une petite ville « ouvrière grise », avec des maisons de faible hauteur, et un quadrillage très droit. L'ensemble se révèle plutôt triste et calme (cf. *Photo 3 ci-contre*). La présence de jardins et de friches urbaines renforce l'idée de ville à culture maraîchère (cf. *Photo 4 ci-dessous*).



Photo 3 : Maisons en ville, rue Jean Cathelas

Au Nord de la commune, accolé au centre, se situe le quartier de la Rabaterie où s'élève une trentaine d'immeubles datant des années 1980 (cf. *Photo 5 ci-dessous*).



Photo 4: Jardins maraîchers rue Paul Vaillant-Couturier



Photo 5 : Cité HLM de la Rabaterie

1.1.4. Une ville en perte de population

			Saint-Pierre-des-Corps	Aire urbaine	Indre-et-Loire	Région Centre
Population	nombre d'habitants au dernier recensement		15.400 (2005)	376.374	571.500 (2006)	2.505.000 (2006)
	taux de croissance annuel moyen*	entre 1999 et dernier recensement	-0,38 %	PI ¹	0,54 %	0,41 %
		entre 1990 et 1999	-1,44 %	0,70%	0,50 %	0,33 %
		entre 1982 et 1990	-0,23%	0,83%	0,56 %	0,57%
	part des actifs travaillant hors de la commune (1999)		de 50 à 70%		PI	PI
Ménages	revenus en 2005		moyen - bas	PI		
	type surreprésenté en 2005		senior	PI		
	taux de motorisation (% par rapport aux ménages) (INSEE 1999)	sans voiture	25	9,5		
		1 voiture	54	41,6		
		2 voitures ou plus	21	48,9		
Transports en commun	transports en commun desservant la commune		4 lignes de bus navette gare	PI		
	nombre de lignes reliant la commune à Tours		4 lignes de bus			
	fréquence des bus allant à Tours		toutes les 5 min			
Type d'habitats et foncier	prix médian des terrains à bâtir destinés à l'habitat individuel en 2005 (€ HT/ m²)		ND ²	55	33	
	type de logement des résidences principales en 2005	habitat individuel (%)	44,1	90	PI	
		habitat collectif (%)	55,9	10		

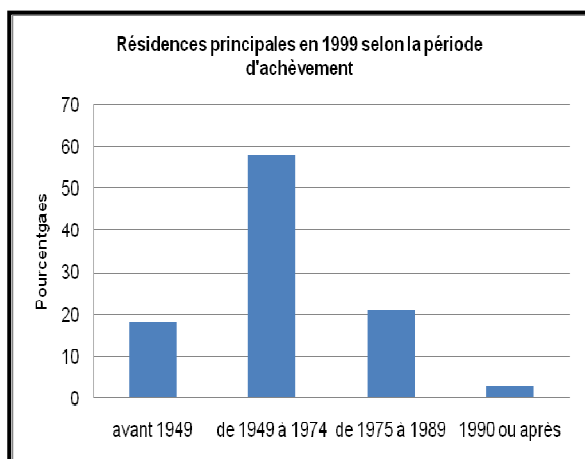
Tableau 1 : les principaux chiffres de Saint-Pierre-des-Corps

Sources: ATU, INSEE, SITADEL

Réalisation: stage AGE

¹ PI : pas d'information

² ND : données non diffusées



Graphique 1

Source : Insee

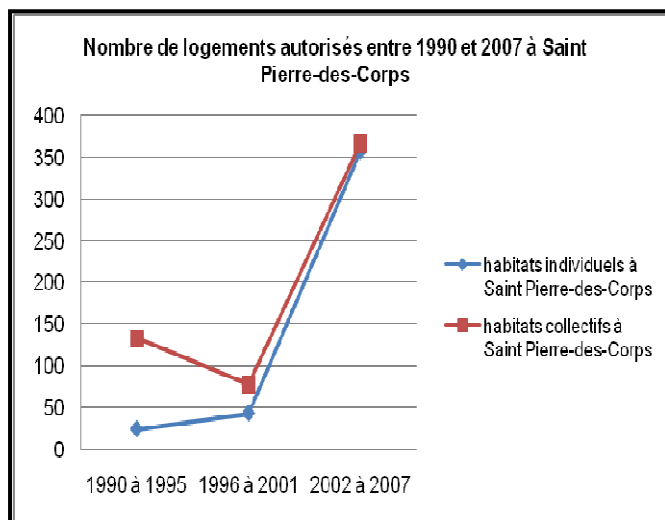
Réalisation : stage AGE, 2008

Après une période de forte croissance démographique due à l'attractivité de Saint Pierre des Corps pour les cheminots (gain de 8000 habitants entre les années 30 et 1982, soit près de 300% en 50 ans), la ville a connu à partir de 1982 une perte progressive et notable de la population. La commune comptait en 2005, **15.400 habitants**, contre 18.313 en 1982. Les taux d'accroissement démographiques de St Pierre sont négatifs depuis 1982. Entre 1990 et 1999, la perte de population s'est accentuée pour atteindre un taux de croissance annuel moyen de la population de -1,44% en opposition à celui de La Riche qui est de 1,6% sur la même période. Elle est une des seules communes de l'Aire Urbaine (AU) de Tours à encore **perdre de la population** après 1999 (-0,38% par an à St Pierre, contre +0,5% par an sur l'AU globalement sur la même période (cf. *Tableau 1 p.32*). Ce phénomène peut être expliqué par l'action conjuguée de la mise en œuvre en 1995 de la Loi Barnier, qui a institué les PPRi, et l'apparition du phénomène de décohabitation durant cette période. Les constructions en zones inondables ont alors été bloquées (cf. *Graphiques 1 et 2 ci-contre*). Ce dernier montre également la reprise de l'activité immobilière à partir de 2001 probablement liée aux discussions menées entre l'association des communes riveraines de la Loire et les services de l'Etat.

La baisse des logements autorisés entre 1996 et 2001 peut aussi être expliquée par la crise de la construction survenue dans la deuxième moitié des années 90. Ce phénomène est d'ailleurs mis en valeur sur l'ensemble des territoires étudiés. Située au centre de l'agglomération tourangelle et ayant sur son territoire des zones industrielles et d'activités tertiaires qui fait de Saint-Pierre-des-Corps un pôle d'activités secondaire de l'agglomération. La **part d'actifs travaillant hors de la commune est comprise entre 50 et 70 %**, ce chiffre reste moins important qu'à La Riche et que dans une commune plus périurbaine comme Ballan-Miré. Ces deux communes se sont développées davantage grâce à la construction de zones d'habitats collectifs et individuels.

Le ménage type de Saint-Pierre-des-Corps serait composé de **seniors** (personnes de plus de 60 ans), ayant des **revenus bas ou moyens**, vivant dans de **l'habitat collectif** et possédant au moins **une voiture**. Notons que la part des ménages non motorisés en 1999 atteignait 25%. Ce qui appuie le profil urbain de cette ville. (cf. *Tableau 1 p.32*).

La commune est aujourd'hui l'une des mieux desservies du département après Tours : **4 lignes de bus** intra urbaines du réseau Fil Bleu, avec en moyenne un bus **toutes les 5 minutes**, la relie au centre de Tours. De plus, des navettes reliant la gare de Tours à celle de Saint-Pierre-des-Corps sont fréquentes et régulières.

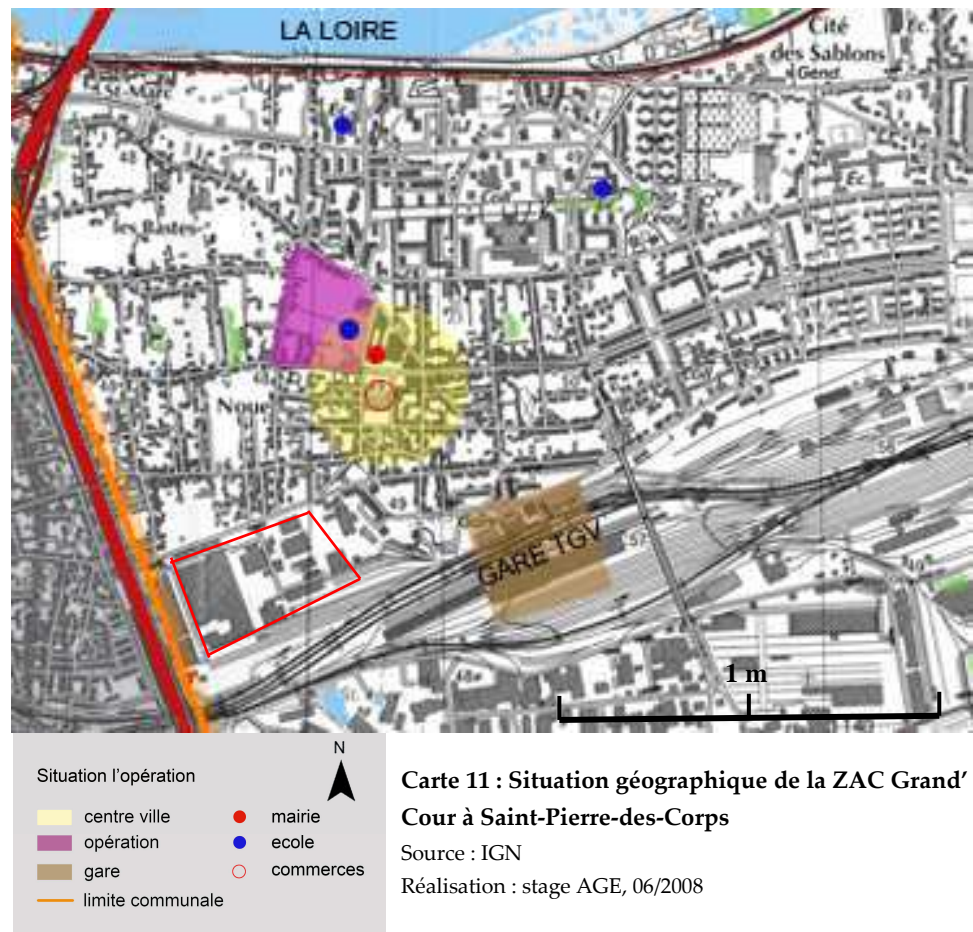


Graphique 2

Source : SITADEL

Réalisation : stage AGE, 2008

1.2. La ZAC Grand' Cour : une ZAC en cœur de ville



La ZAC Grand' Cour est localisée au cœur de la commune de Saint-Pierre-des-Corps. Elle se situe entre la mairie à l'Est et le centre historique à l'Ouest. Elle est à quelques minutes de la gare TGV de Saint-Pierre-des-Corps, et à proximité de l'autoroute A10 en direction de Paris et de Bordeaux. Enfin, la ZAC est à proximité de toutes les commodités (école, centres commerciaux, services...).

1.2.1. Approche sensible : une ZAC intimiste

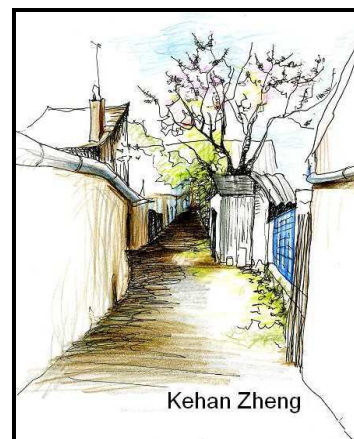
La ZAC est située en centre ville et semble neuve par rapport au reste du tissu. Cette impression de nouveauté, révélée à l'aide de couleurs vives, tranche avec le bâti plus ancien qui est plus terne (cf. *Dessin 1 ci-dessous*).

Les immeubles, pouvant atteindre quatre étages, s'avèrent bien s'intégrer dans le tissu urbain constitué de maisons individuelles et de venelles qui s'entrecroisent (cf. *Dessin 2 ci-dessous*).



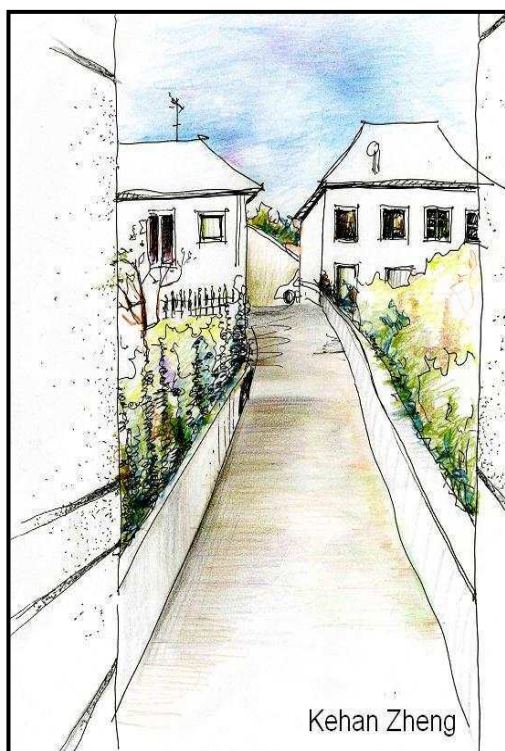
Dessin 1 : Tissue mixte : neuf et ancien, rue de la Grand' Cour

Réalisation : Kehan ZHENG



Dessin 2 : Venelle entre des maisons anciennes, rue de la Grand' Cour

Réalisation : Kehan ZHENG



Dessin 3: Venelle recrée et cœur d'îlot intime, entre la rue de le Grand' Cour et la rue Joseph Bara

Réalisation : Kehan ZHENG

L'alignement des façades sur la rue et la mise en valeur des entrées d'habitations forment une barrière laissant supposer de l'extérieur un certain repli des habitants.

Toutes les façades principales donnent directement sur les voies, mettant ainsi en valeur les entrées de propriétés privées. Cependant, une atmosphère plaisante émerge de ce lieu. Ainsi, pour un individu qui posséderait un véhicule personnel travaillant à Paris, habiter à la ZAC Grand' Cour se révélerait être un choix agréable (cf. *Dessin 3 ci-contre*).



1.2.2. Morphologie : une volonté de densification

L'ensemble de la ZAC s'intègre dans le reste du quartier grâce à sa structure viaire. En effet, sa voie compose un maillage perpendiculaire, formant des îlots carrés (cf. *Photo 7 ci-dessous*). Cette composition est assez représentative d'une trame urbaine régulière.

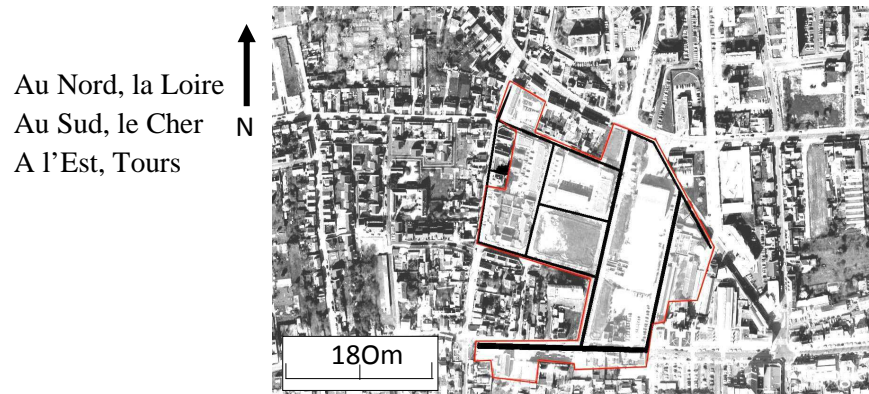


Photo 7: Vue aérienne du réseau routier de la ZAC Grand' Cour

Source : Google earth

Réalisation : stage AGE, 2008

Les types d'habitat : une ZAC encore en travaux

Au Nord, la Loire
Au Sud, le Cher
A l'Est, Tours

Les types d'habitat :	
Collectif	
Semi – collectif	
Individuels groupés	
Individuels diffus	
Les aménagements en projet :	
Habitat collectif	
Jardin public	

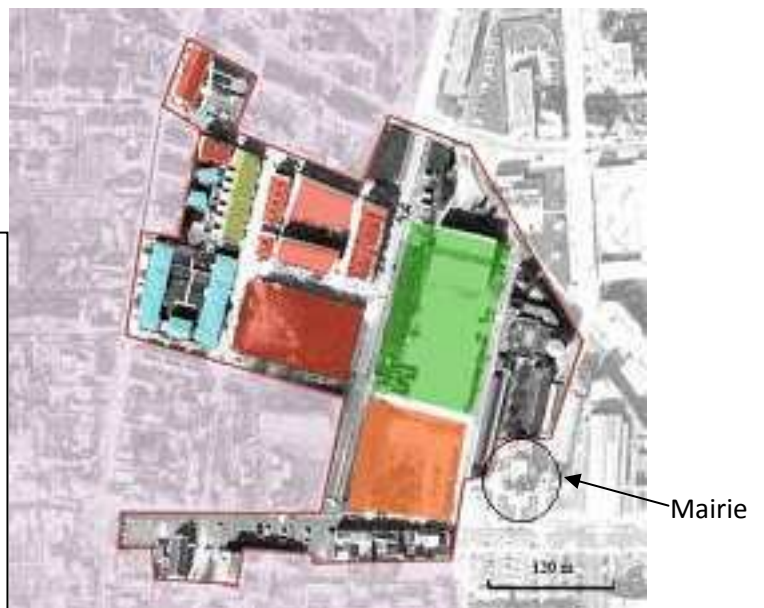


Photo 8 : Vue aérienne des différents types d'habitats

Source : Google earth

Réalisation : stage AGE, 2008

L'opération de la ZAC Grand' Cour n'est composée d'aucun habitat individuel diffus. Cette caractéristique démontre bien la volonté de densifier cette zone et de renforcer l'habitat dans le centre de Saint-Pierre-des-Corps. (cf. *Photo 8 ci-dessus*)

A l'Ouest de la ZAC, l'habitat est plutôt de l'individuel diffus et groupés, à l'Est, ce sont des constructions publiques (école, mairie...) ou commerciales. La ZAC sert de lien entre ces deux parties. On peut ainsi expliquer la diminution progressive d'Est en Ouest de la densité.

a) L'habitat collectif *: des architectures contemporaines



Photo 9 : Différentes vues de l'habitat collectif sur la ZAC de la Grand' Cour

Source : Google earth

Réalisation : stage AGE, 2008

Les différents habitats collectifs ont une architecture contemporaine. Ils sont regroupés par îlots. Avec une hauteur en R+2 et R+3, ces constructions font front à la rue pour permettre un espace de parking sécurisé en cœur d'îlot.



b) L'habitat semi-collectif *: un espace sécurisé



Photo 10 : Différentes vues de l'habitat semi – collectif dans la ZAC de la Grand' Cour

Source : Google earth

Réalisation : stage AGE, 2008

Sur l'ensemble du quartier, il n'existe qu'un seul habitat semi-collectif. A l'exemple de l'habitat collectif, ce bâtiment borde la parcelle pour permettre de fermer l'îlot, offrant ainsi une vue de façade depuis la rue. Chaque appartement a sa propre entrée par l'extérieur et une terrasse. Ces éléments engendrent des décrochés de façade (cf. photo  ci-dessus). L'intérieur de l'îlot est fermé par une barrière et donne accès à des parkings privatifs soit au RDC soit en plein air (cf. photo  ci-dessus).

c) L'habitat individuel groupé *: un front bâti urbain

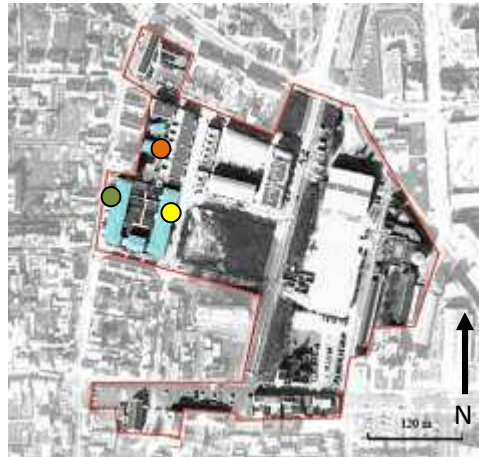


Photo 11 : Différentes vues de l'habitat individuel groupé sur la ZAC de la Grand' Cour

Source : Google earth

Réalisation : stage AGE, 2008

Les maisons individuelles groupées forment un front bâti de type maison de ville. Elles ferment l'îlot pour laisser un espace intérieur ouvert pour les jardins. Cet espace n'est accessible que pour les piétons (cf. Photo 12 ci-dessous).

Une différence certaine est faite quant à la place de la voiture entre la façade Est et la façade Ouest. Pour la partie Est (cf. photo ci-dessus), le trottoir est fermé par des plots en béton, les accès sont délimités aux entrées de garages au RDC. Les autres voitures sont garées en bord de voirie. Sur le côté Est, le garage en RDC est toujours présent, en revanche le trottoir est beaucoup plus large et les plots sont inexistants, provoquant du stationnement sur les circulations piétonnes (cf. photo ci-dessus).

d) Des cœurs d'îlots ouverts

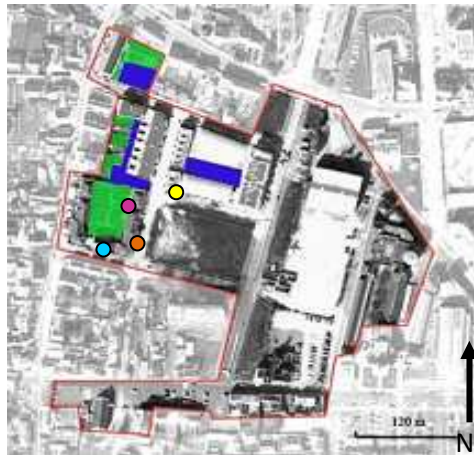


Photo 12 : les espaces d'ouvertures sur la ZAC de la Grand' Cour

Source : Google earth

Réalisation : stage AGE, 2008

Jardins
Parkings



Comme les descriptions précédentes le montrent, toutes les constructions sont en bord de route pour permettre un espace d'ouverture au cœur de l'îlot. Ces espaces sont soit des espaces de verdure, soit des parkings. Seul l'îlot des maisons mitoyennes permet une circulation piétonne au sein de cette ouverture.

e) Données générales : un quartier en chantier

Assiette de l'opération	7,5 ha
Emprise bâtie	20.192 m ²
Densité nette	1,08
Densité brute (densité bâtie, COS réel)	0,89
Nombre de logements à l'hectare	71,7
Niveaux	Du R+1 au R+3+garages

Par rapport à nos autres opérations, la densité de la ZAC est moyenne. Il n'y a actuellement que très peu d'espaces verts par rapport aux bâtis, la plupart étant des jardins privés. Néanmoins, cette donnée devrait évoluer à l'avenir car il est prévu l'aménagement d'un parc public (cf. Photo 8 p.36).

Répartition des emprises



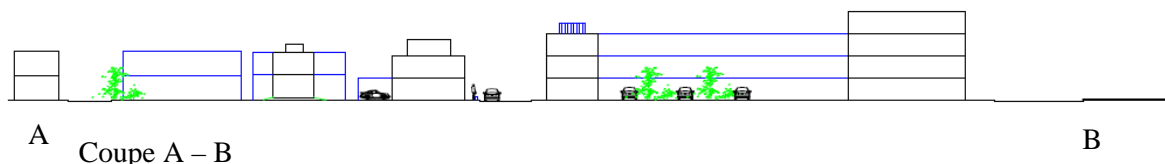
Voirie
 Espaces verts (privés et publics)
 Bâti
 Autres (stationnements/parcelles en chantier)



Plan 1 : Plan de coupe

Source : Google earth

Réalisation : stage AGE, 2008



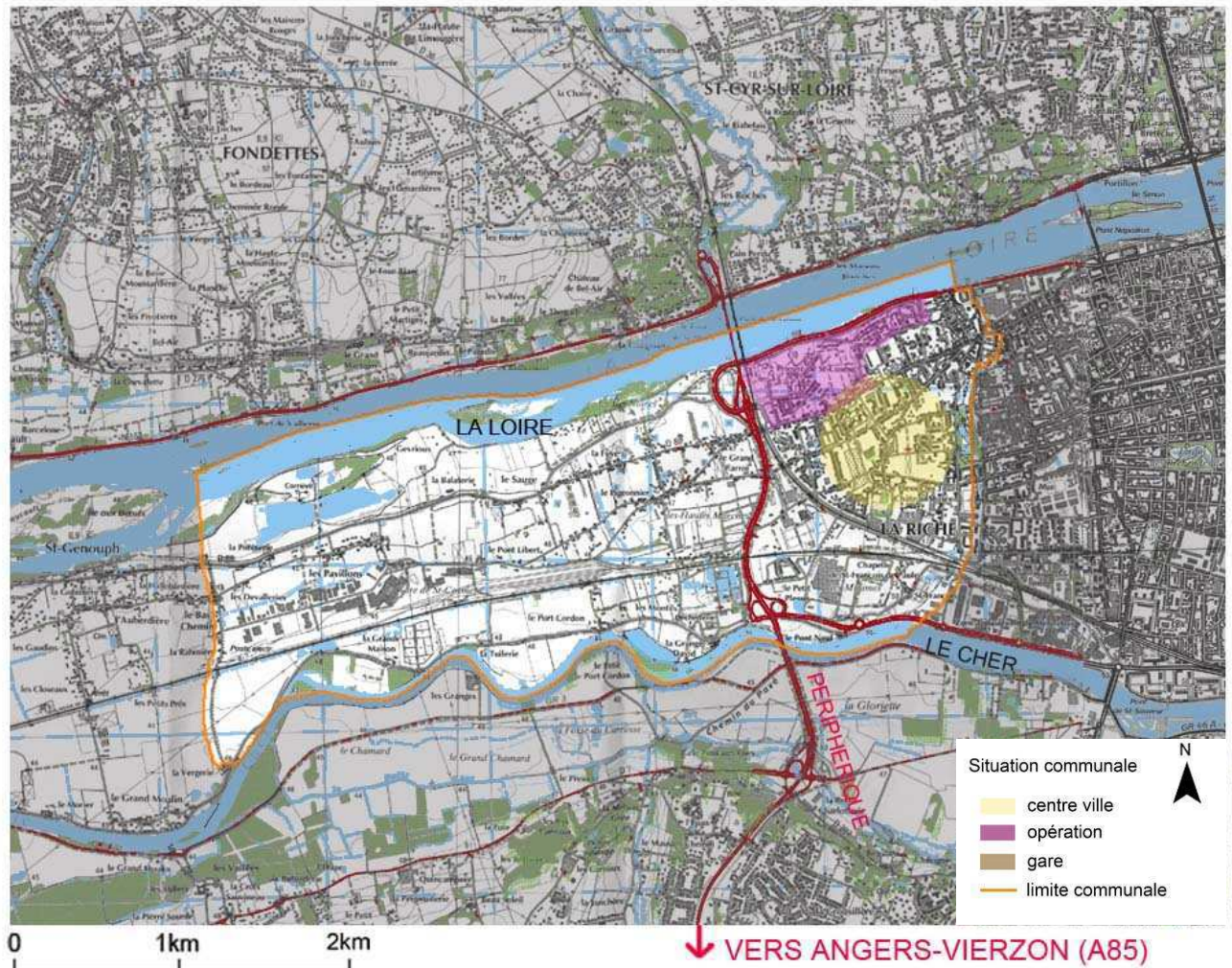
Coupe 2 : la ZAC Grand'Cour

Réalisation : stage AGE 2008

A travers cette coupe on remarque plusieurs éléments. Tout d'abord le fonctionnement de la ZAC par îlot carré, et par voiries parallèles. Ensuite, la diminution de la hauteur au fur et à mesure que l'on s'éloigne du centre ville (la mairie étant à l'Est). Enfin, on voit que le stationnement des voitures se fait soit en bordure de route soit en cœur d'îlot.

1.3. La Riche

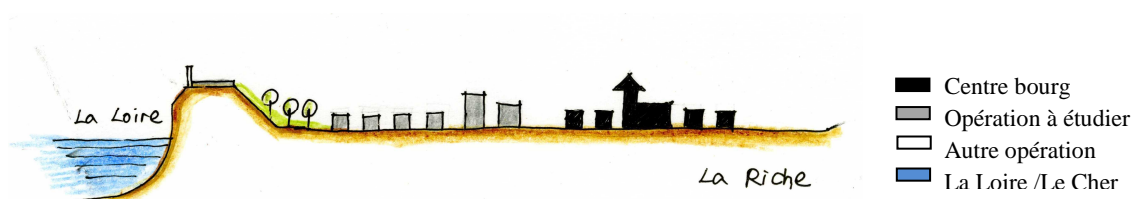
1.3.1. Une ville en continuité de Tours



Carte 12 : Situation géographique de La Riche

Source : IGN

Réalisation : stage AGE, 2008



Coupe 3: Une urbanisation protégée par la digue

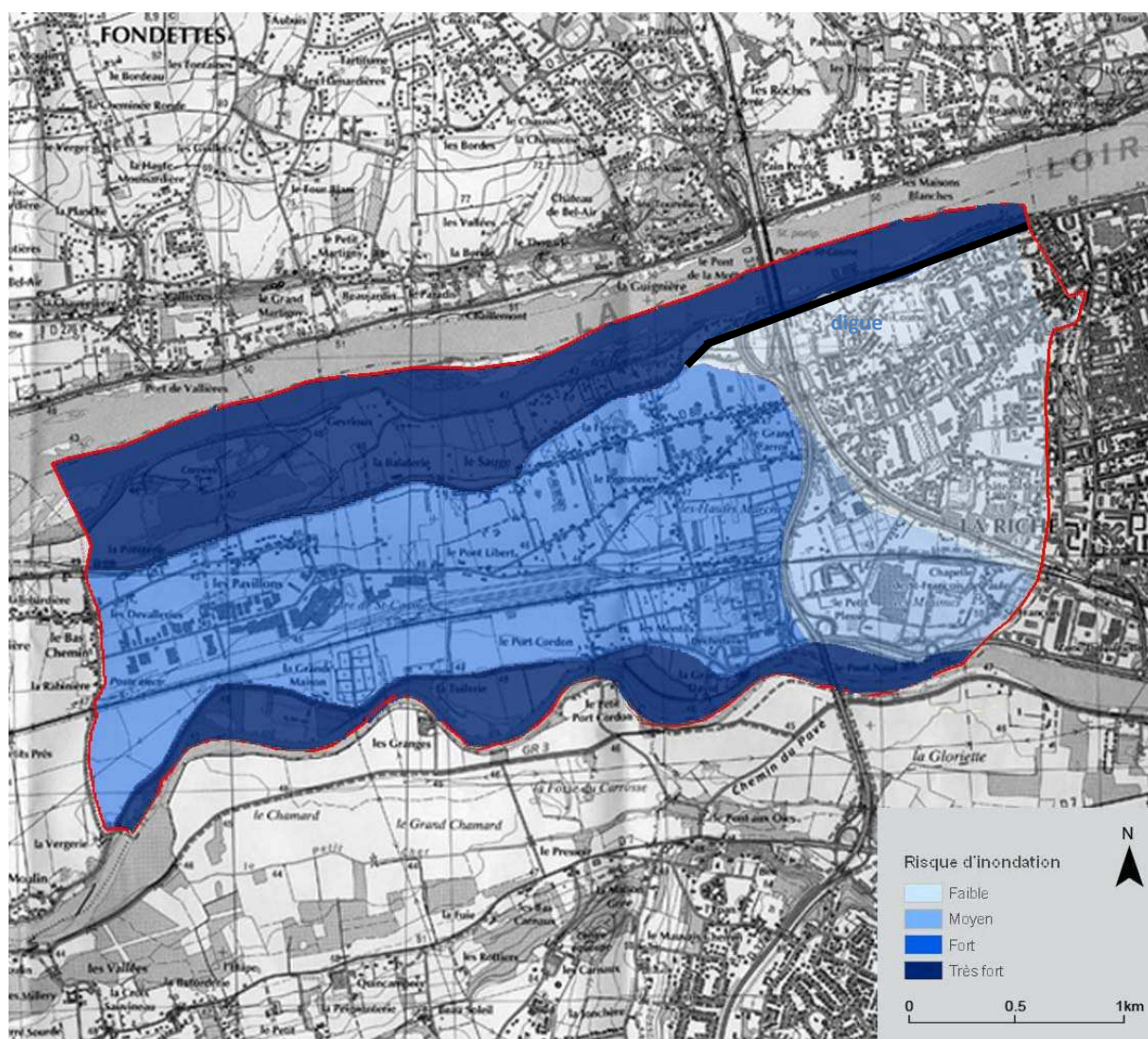
Réalisation : Kehan Zheng

La commune de La Riche est située à l'Ouest de la ville de Tours, entre la Loire au Nord et le Cher au Sud. Elle s'étend sur 817 hectares de plaines alluviales, et a une densité de 11,76 personnes à l'hectare. Sa densité est du même ordre de grandeur qu'à Saint-Pierre-des-Corps.

La commune est reliée au centre de la ville de Tours par la levée de la Loire au Nord et aux communes de la première couronne de l'agglomération tourangelle par le boulevard périphérique à l'Ouest. Ce dernier sépare la commune en deux, laissant à l'Ouest une zone rurale assez agricole et à l'Est un territoire urbain.

1.3.2. Un territoire sous contrainte

La commune de La Riche, comme Saint-Pierre-des-Corps est quasi entièrement localisée en zone inondable. La carte ci-dessous montre bien l'utilité de la nouvelle digue. En effet elle permet de faire du centre ville une zone en aléa faible, contrairement à la partie Ouest qui demeure une zone en aléa fort à très fort.



Carte 13 : Risques d'inondation sur la commune de La Riche

Sources : IGN, POS de La Riche

Réalisation : Stage de groupe AGE, 2008

1.3.3. Approche sensible : une ville à la fois urbaine et rurale



Photo 13 : Bords de Loire et périphérie à La Riche

La ville est située entre la Loire et le Cher, pourtant peu de rapports apparents existent avec ces deux fleuves. En effet ceux-ci sont cachés par les digues, on ne peut donc pas les voir depuis la ville. De surcroît, les accès aux bords des fleuves sont très limités, aucun aménagement n'est prévu à cet effet. (cf. Photo 13 ci-contre).

La Riche se présente sous deux aspects : un visage urbain, entre le périphérique et Tours (cf. Photo 14 ci-dessous) et un visage très **rural** à l'Ouest, certainement lié au fort risque d'inondation. Cet espace est donc réservé à une agriculture, offrant un paysage ouvert et peu urbanisé. (cf. Photo 15 ci-dessous).



Photo 14: La Riche, commune urbaine, rue François Mitterrand



Photo 15 : Limite communale Ouest de La Riche



Photo 16 : Parvis de la mairie



Photo 17 : Le Prieuré de Saint Cosme

Source : www.linternaute.com

La ville, par ses monuments historiques, a des possibilités de valorisation assez fortes (cf. Photo 17 ci-dessus). Mais pour l'instant, le faible traitement des espaces publics, les friches urbaines et certains immeubles HLM atténuent le charme de la ville (cf. Photo 16 ci-dessus). Il semble que l'attrait principal de La Riche soit lié à la **proximité de Tours et du périphérique**.

1.3.4. Une commune en développement

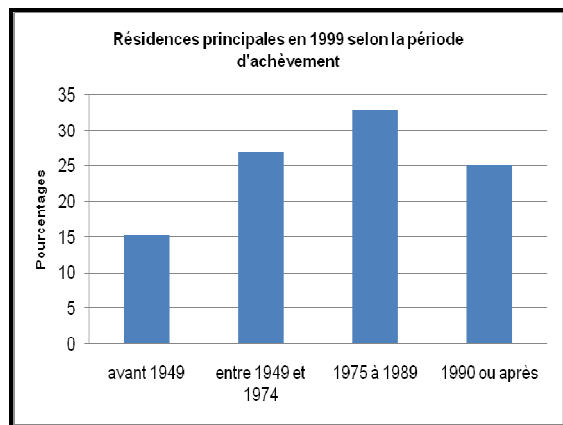
			La Riche	Aire urbaine	Indre-et-Loire	Région Centre
Population	nombre d'habitants au dernier recensement		9.612 (2006)	376.374 (1999)	571.500 (2006)	2.505.000 (2006)
	taux de croissance annuel moyen	entre 1999 et dernier recensement	1,6 %	PI	0,54 %	0,41 %
		entre 1990 et 1999	0,99 %	0,70%	0,50 %	0,33 %
		entre 1982 et 1990	1,03 %	0,83%	0,56 %	0,57%
	part des actifs travaillant hors de la commune (1999)		plus de 70%	PI	PI	PI
Ménages	revenus en 2005		moyen - bas	PI		
	type surreprésenté en 2005		adulte	PI		
	taux de motorisation (% par rapport aux nombre total de ménages) (INSEE 1999)	sans voiture	21	9,5		
		1 voiture	57	41,6		
		2 voitures ou plus	22	48,9		
Transports en commun	transports en commun desservant la commune		2 lignes de bus	PI		
	nombre de lignes reliant la commune à Tours		2 lignes de bus			
	fréquence des bus allant à Tours		toutes les 20 min			
Type d'habitats et foncier	prix médian des terrains à bâtir destinés à l'habitat individuel en 2005 (€ HT/ m²)		68	55	33	
	type de logement des résidences principales en 2005	habitat individuel (%)	33,73	90	PI	
		habitat collectif (%)	66,27	10		

Tableau 2 : Les principaux chiffres de La Riche

Sources : Insee, ATU, SITADEL

Réalisation : Stage AGE

¹ PI : pas d'information



Graphique 3

Source : INSEE

Réalisation : stage AGE, 2008

La Riche a connu jusqu'en 1975 une croissance très faible, l'essentiel des sols de la commune étant consacrée à l'activité agricole.

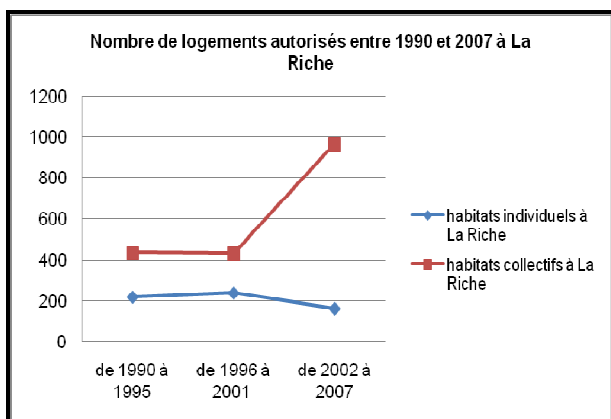
Dans les années 70 et 80, le développement urbain a été relativement important et l'urbanisation s'est réalisée majoritairement sous forme d'un habitat collectif locatif, accueillant une population jeune et active (cf. *Graphique 3 ci-contre*). Après une stagnation dans les années 1990, la construction d'habitats collectifs s'est accentuée à partir des années 2000. (cf. *Graphique 4 ci-dessous*)

Sa population s'accroît progressivement au cours des années avec des taux d'accroissement de 3% supérieurs à ceux de St Pierre. Bien que les deux communes soient dans l'entre-fleuve en continuité de Tours, la digue a ouvert des opportunités de construction plus importantes à La Riche qu'à St Pierre. La commune comptait, en 2006, **9612 habitants**. (cf. *Tableau 2 p. 43*)

Située au centre de l'agglomération tourangelles, à proximité de Tours, sa **part d'actifs travaillant hors du territoire communal s'élèverait à plus de 70%**. Cependant, des zones industrielles participent à la vie économique de la commune.

Le ménage type de La Riche serait composé d'**adultes** (personnes entre 30 et 60 ans), ayant des **revenus bas à moyens**, vivant dans de **l'habitat collectif** et possédant **une voiture**.

Le taux de ménage n'étant pas motorisé est du même ordre de grandeur qu'à Saint-Pierre-des-Corps (21 et 25% respectivement). Pourtant la commune de La Riche n'est desservie que par deux lignes de bus passant toutes les vingt minutes contrairement à Saint Pierre-des-Corps qui possède quatre lignes de bus passant toutes les cinq minutes et des navettes SNCF assez fréquentes reliant la gare à celle de Tours.



Graphique 4

Source : SITADEL

Réalisation : stage AGE, 2008

Le nombre de logements autorisés entre 2002 et 2007 est très important comparé à Saint-Pierre-des-Corps surtout pour l'habitat collectif. Dans cette période, un peu moins de 1000 logements collectifs ont été autorisés contre seulement 375 à Saint-Pierre-des-Corps. Par contre, on peut noter que seulement 175 logements individuels ont été autorisés. On peut supposer que cette importance de logements collectifs est due aux projets de ZAC en route sur cette ville et à la volonté de la mairie de donner une image urbaine à la Riche.

De part sa proximité par rapport à la ville centre, le prix du terrain à bâtir destiné à l'habitat individuel était à La Riche plus élevé en 2005 que dans la moyenne de l'aire urbaine : 68 € HT/m² contre 55 € HT/m² mais reste moyen en comparaison de villes plus éloignées comme Ballan-Miré (73 € HT/m²).

1.4. La ZAC du Prieuré

1.4.1. Une zone urbanisée délimitée



A proximité immédiate du centre ville de la Riche, la ZAC du Prieuré s'étend sur 30 ha entre la Mairie, l'église de la Riche au Sud-Est et le prieuré de St Cosme au Nord-Ouest. Par sa proximité du centre, la ZAC du Prieuré profite de la présence de nombreux commerces et services comme la mairie, la médiathèque, le supermarché, les écoles... A 100 mètres au Nord, la Loire reste bien cachée derrière la voie rapide et sa levée. Cette route, la D88, et le périphérique à l'entrée du prieuré permettent de très bien relier la ZAC à Tours et aux communes au Sud et au Nord des fleuves.

1.4.2. Approche sensible : une petite ville à fonction résidentielle



Dessin 4 : L'arche et la place centrale de la ZAC

Réalisation : Kehan Zheng



Photo 18 : Perspective vers la mairie

Les grands axes rectilignes se coupent de façon orthogonale. Ajoutée aux commerces en rez-de-chaussée et à la diversité de tailles et de formes de bâti, la ZAC est marquée par les caractéristiques d'un **espace urbain**. (cf. *Dessin 4 et Photo 18 ci-dessus*). De plus, l'espace monumental s'ouvrant au travers de l'arche à partir du centre de la ZAC renforce cette impression.

Malgré ces caractéristiques urbaines, il n'y a pas dans la ZAC l'animation qu'on trouverait dans une ville. En effet, elle occupe principalement une fonction résidentielle. Peu de personnes s'y promènent la journée.



Dessin 5: Individuel mitoyen devant les collectifs des années 80

Kehan Zheng

La Loire est peu présente dans cet espace urbain. Elle se trouve à moins de 100 mètres des habitations, mais elle est séparée par des barrières visuelles et infranchissables, comme la digue sur laquelle passe la voie d'accès rapide à Tours. L'absence de chemins d'accès n'amène pas le promeneur à s'y intéresser (cf. *Photo 19 ci-dessous*)



Photo 19: La digue, lune pénétrante vers Tours qui barre l'accès à la Loire

1.4.3. Description morphologique : une ZAC structurée

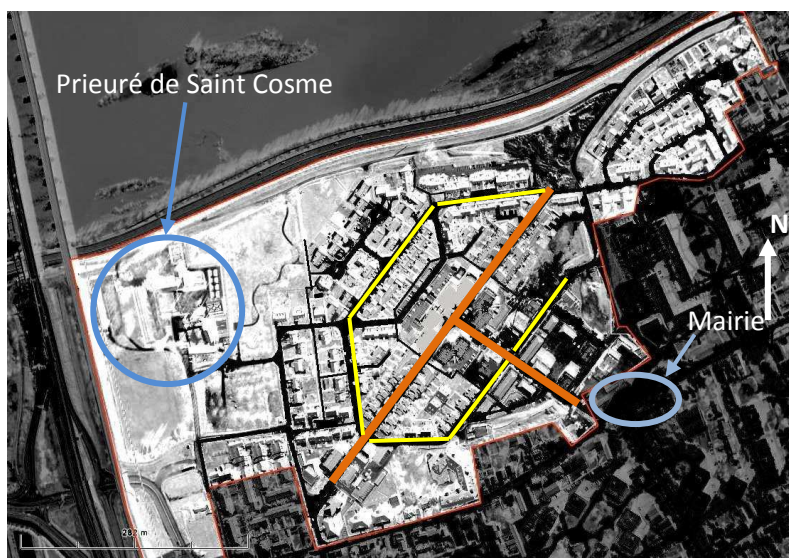


Photo 20 : Structure viaire de la ZAC du Prieuré

Source : Google Earth

Réalisation : stage AGE, 2008

— Axes principaux
— Axes secondaires

La ZAC du Prieuré se développe entre le centre ville et le prieuré de Saint Cosme, autour de deux voiries principales, désaxées par rapport au Nord, dans la continuité du boulevard. Une voirie secondaire se dessine ensuite en hexagone puis se décline en boucles et en impasses. (cf. Photo 20 ci-contre)

Les types d'habitat :

Les types d'habitat :	
collectif	
semi – collectif	
individuel groupé	
individuel diffus	
Les aménagements en projet :	
Terrains à aménager	



Photo 21 : Types d'habitat et aménagements en projet

Source : Google earth

Réalisation : stage AGE, 2008

Sur le site, on retrouve les quatre types d'habitat répartis de manière ordonnée sur l'ensemble de la ZAC. La densité diminue au fur et à mesure que l'on avance dans la ZAC. Plus précisément, l'habitat collectif forme une sorte de séparation avec le centre de La Riche, alors que l'habitat individuel diffus est à proximité du prieuré de Saint Cosme.

a) L'habitat collectif : des ensembles structurants



Photo 22 : L'habitat collectif dans la ZAC du Prieuré

Source: Google Earth

Réalisation: Stage AGE, 2008

L'habitat collectif se sépare en deux unités, une plus ancienne, au Sud (cf. ● ci-dessus), et un ensemble plus central. Ce sont des habitats collectifs discontinus.

La partie plutôt localisée au Sud-est est visible depuis la route de la mairie (route reliant la rocade de Tours et la mairie de La Riche). Les constructions en R+3 ont des garages privatifs au RDC. Des parkings à ciel ouvert accompagnent les bâtiments. Pour finir, les toitures sont en ardoise.

La partie plus centrale structure l'entrée du quartier (entrée par la mairie). Les bâtiments soulignent la rue par leur hauteur (de R+3 à R+4), par leur implantation en bordure de voirie, et par leur symétrie par rapport à celle-ci. Quelques commerces sont en activité au RDC des immeubles. En partie basse de la rue (cf. ● ci-dessus), les immeubles ont un aspect plus traditionnel (toiture à quatre pans en ardoise, enduit blanc). Ils sont implantés autour d'un jardin piétonnier ouvert au public surélevé par rapport à la voirie. Lorsque l'on remonte la rue, l'habitat a un style plus contemporain (cf. ● ci-dessus). Les formes sont plus carrées, avec des décrochements de façade ou une toiture terrasse. Le revêtement extérieur est de deux types : enduit blanc et bardage métallique noir. Enfin, la rue finit par une arche qui compose un ensemble de bâtiments aux couleurs beige et brique, à la toiture arrondie en tôle (cf. ○ ci-dessus).

b) L'habitat semi-collectif



Photo 23 : L'habitat intermédiaire dans la ZAC du Prieuré

Source : Google earth

Réalisation : Stage AGE, 2008

Les habitats intermédiaires se situent dans la continuité des habitats collectifs sur l'un des deux axes principaux, et aux extrémités de la ZAC. Les habitats centraux sont en bordure de route. Ils ont une grande toiture en ardoise avec une pente à 45°. Au RDC, se situent des garages privés ainsi que certaines entrées principales. Pour les constructions de l'extrémité Est, elles sont construites dans une parcelle bien délimitée. Elles ont un RDC et un étage avec un escalier extérieur pour rentrer dans chaque appartement.



c) L'habitat individuel groupé : un front bâti à l'allure de petite ville



Photo 24 : La situation de l'habitat individuel groupé dans la ZAC du Prieuré

Source : Google earth

Réalisation : stage AGE, 2008

L'habitat individuel groupé est fortement représenté dans ce quartier. Il se trouve en arrière des habitats collectifs et semi-collectifs. Ces constructions aux allures de maisons de ville sont pour la plupart en bord de parcelle pour permettre un front bâti continu (cf. ● ci-dessus). Elles ont un jardinet à l'arrière, leurs toitures sont en ardoise et des lucarnes éclairent leurs combles. La hauteur des bâtiments va du RDC au R+1+C. Les enduits peuvent varier d'une maison à l'autre en restant dans la gamme des beiges.

d) L'habitat individuel : un habitat qui se ressemble mais construit à différentes étapes de la ZAC



Photo 25 : La situation de l'habitat individuel diffus dans la ZAC du Prieuré

Source : Google earth
Réalisation : stage AGE, 2008

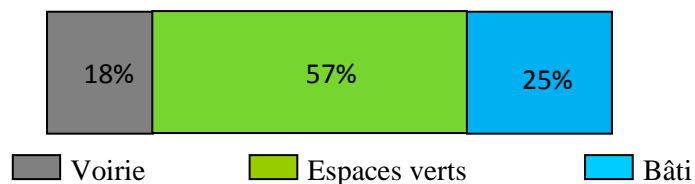
Les maisons individuelles sont à l'arrière de la ZAC. Ces maisons se ressemblent beaucoup. Elles adoptent un style de construction récent à la tourangelle. Elles sont placées au milieu de leur parcelle clôturée, possèdent une toiture en ardoise, des lucarnes et un enduit dans les tons beiges. Ces habitations sont souvent composées d'un RDC et de combles. Elles peuvent être organisées soit autour d'impasses soit autour de boucles. La partie plus au Nord est la partie la plus ancienne, si on regarde la photo ● ci-contre, on voit que les enduits sont déjà dégradés.

e) Les données générales :

Assiette de l'opération	28 ha
Emprise bâtie	68.231 m ²
Densité nette	0,39
Densité brute (densité bâtie, COS réel)	0,35
Nombre de logements à l'hectare	37
Niveaux	Du RdC au R+4

Par rapport aux autres opérations étudiées, l'emprise au sol des espaces verts publics et privés occupe une partie importante. Cette prépondérance provient de la présence du prieuré dans le périmètre de la ZAC.

Répartition des emprises au sol:

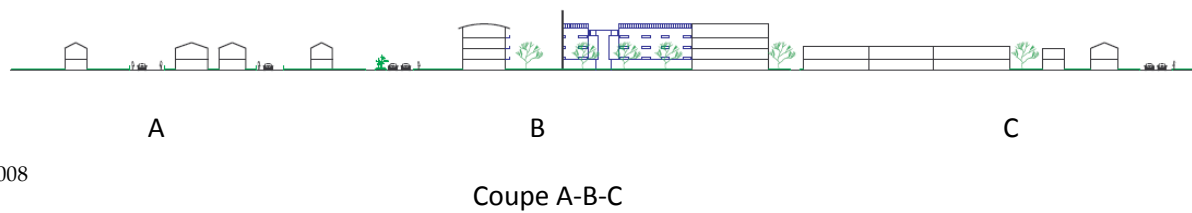


**Plan 2 : plan masse de la
ZAC du Prieuré, La Riche**
Source : SET



**Coupe 4 : la ZAC du
Prieuré**

Réalisation : stage AGE, 2008

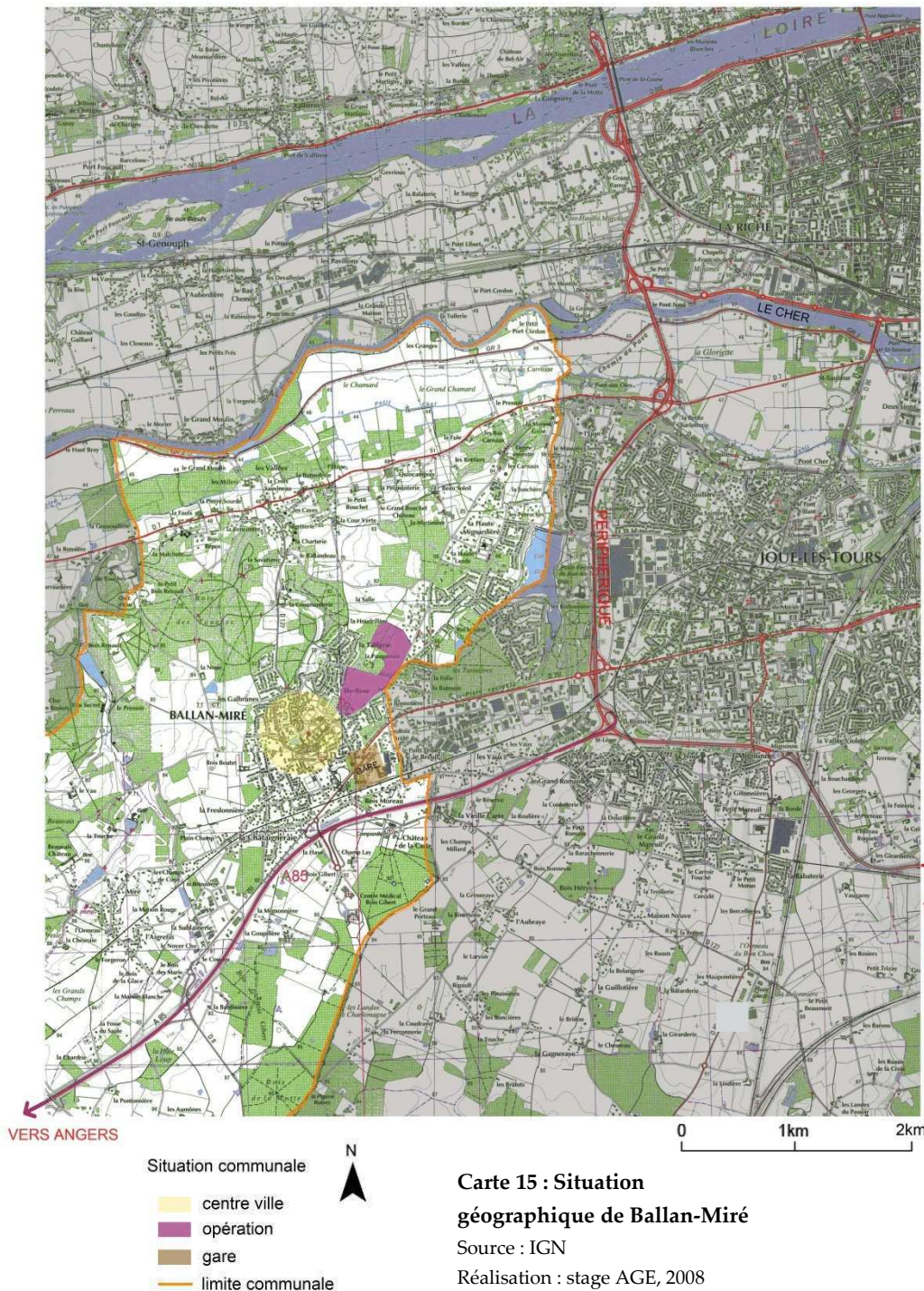


La coupe met en valeur différentes caractéristiques de la ZAC :

- la diminution de la hauteur des bâtiments à partir du centre de la ZAC.
- la hiérarchisation de la voirie (les voiries sont plus ou moins larges selon leurs destinations),
- dans la partie A-B, la place de l'habitat individuel au milieu de sa parcelle, ainsi que la différence de surfaces entre les parcelles.
- dans la partie B-C, la présence d'un front bâti continu dû à l'habitat semi-collectif.

1.5. Ballan-Miré

1.5.1. Une ville attractive proche de Tours



La commune de Ballan-Miré est située à l'Ouest de la ville de Tours, au **Sud du Cher**. Elle s'étend sur 2616 hectares et comprend 7604 habitants. La densité de population est de **2,9 habitant à l'hectare** soit environ 4 fois moins qu'à Saint-Pierre-des-Corps et à La Riche. A l'origine Miré était une paroisse indépendante, elle s'est rattachée à Ballan en 1818. Ballan-Miré est une « commune très boisée, liée non pas à la nature du sol mais à sa proximité de Tours et à la présence d'anciens domaines entourés de parcs et de terrains de chasse »¹⁴.

A 10min du centre de Tours, Ballan est au **carrefour de plusieurs infrastructures routières**.

La commune possède des accès immédiats au périphérique de Tours (D37) ainsi qu'aux autoroutes A10 et A85.



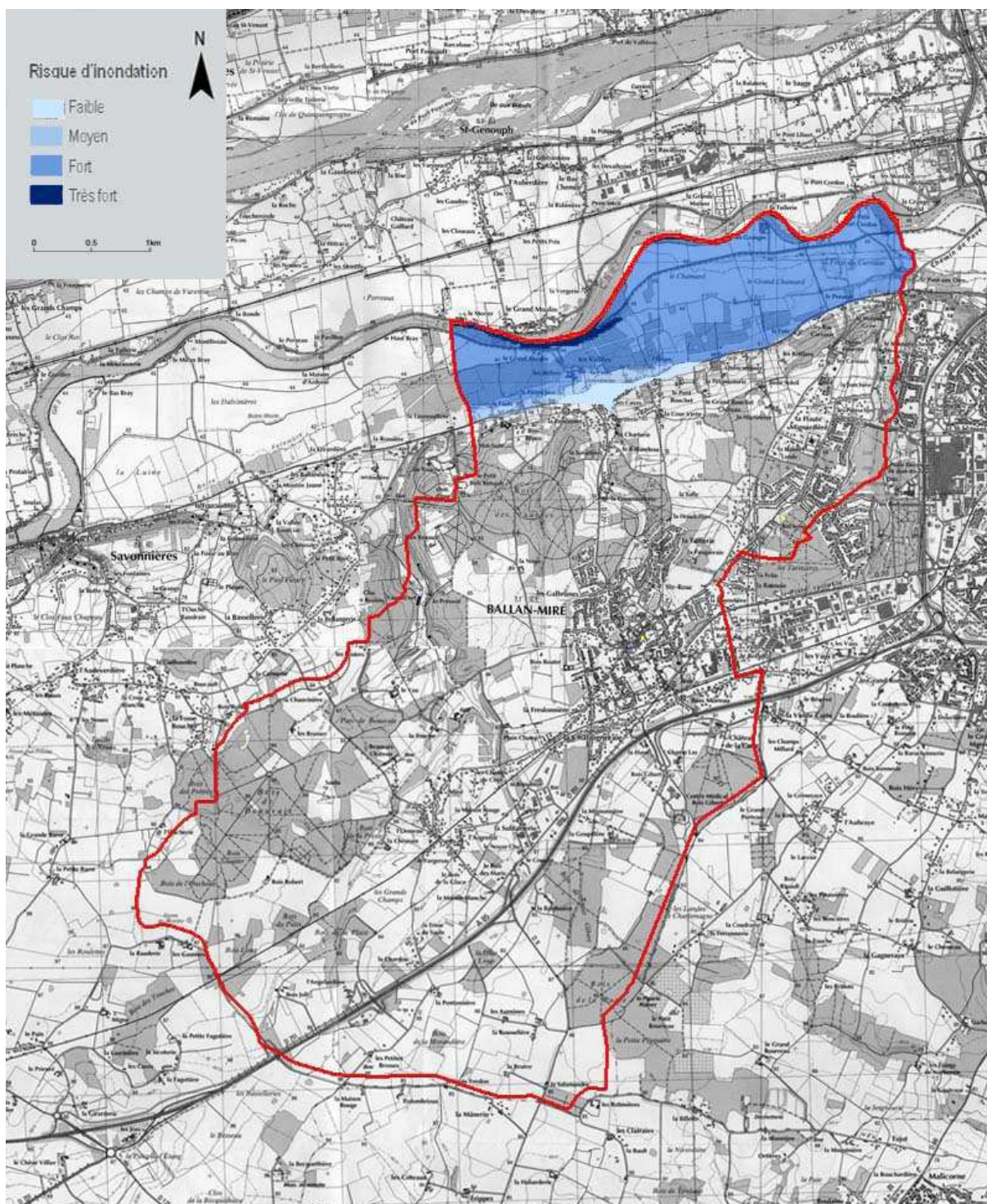
Coupe 5: Une urbanisation sur le plateau non contrainte par les risques d'inondation

Réalisation : Kehan Zheng

¹⁴ Jean Marc Couderec, "Ballan-Miré," in *Dictionnaire des communes de Touraine*, édité par CLD (Chambray les Tours: JP Normand, 1987), 153

1.5.2. De faibles contraintes liées au risque d'inondation

La commune est peu soumise aux risques d'inondation. Seule une zone au Nord de la commune, longeant le Cher, est classée majoritairement en aléa fort. Cette zone est peu urbanisée. Auparavant dédiée à l'agriculture, elle est aujourd'hui peu exploitée car les parcelles sont trop petites : « Ces espaces sont donc laissés en peupleraie ou à l'état sauvage »¹⁵.



Carte 16 : Risques d'inondation, sites inscrits et classés à Ballan-Miré

Réalisation : Stage de groupe AGE

Source : IGN

¹⁵ Entretien avec M. Sautejean, adjoint à l'urbanisme de la ville de Ballan-Miré, rencontré le 29/04/2008

1.5.3. Approche sensible : un bourg caché derrière des lotissements



Photo 26 : Le lac des Bretonnières



Photo 27 : Place de l'église



Photo 28 : Rue d'accès aux commerces



Photo 29: Parking de la mairie, vue sur l'ensemble des lotissements

Les entrées de ville se font au travers de lotissements ou d'une zone industrielle. Ce qui contraste avec le lac des Bretonnières, que l'on peut longer, et les quelques grandes bâtisses et châteaux que l'on peut apercevoir. Le centre bourg se trouve en retrait des voies d'accès principales et est peu indiqué. Le tout ne laisse donc que très peu de place aux visites ponctuelles de personnes étrangères à la commune (cf. *Photo 26 ci-dessus*).

Pourtant, ce bourg semble très chaleureux avec entre autre des petits commerces, un traitement routier à la taille de la commune (voies ni trop larges ni trop étroites, pavés) et un environnement paysager agréable. L'importance des places de stationnement en centre ville laisse présager une forte présence de la voiture, allant de pair avec les désagréments qu'elle peut engendrer (cf. *Photo 28 et Photo 27 ci-contre*).

Ajoutés à la proximité de Tours, tous ces éléments font de Ballan-Miré une ville attractive. Ce qui peut expliquer l'extension pavillonnaire à laquelle fait face la commune (cf. *Photo 29 ci-contre*).

1.5.4. Une commune qui développe sa fonction résidentielle

			Ballan-Miré	Aire urbaine	Indre-et-Loire	Région Centre
Population	nombre d'habitants au dernier recensement		7 604 (2007)	376.374	571 500 (2006)	2.505.000 (2006)
	taux de croissance annuel moyen(%)	entre 1999 et dernier recensement	0,94%	PI	0,54 %	0,41 %
		entre 1990 et 1999	1,94%	0,70%	0,50 %	0,33 %
		entre 1982 et 1990	3,57%	0,83%	0,56 %	0,57%
	part des actifs travaillant hors de la commune (1999)		plus de 70%	PI	PI	PI
Ménages	revenus en 2005		moyen - élevé	PI		
	type surreprésenté en 2005		famille	PI		
	taux de motorisation (% par rapport aux nombre total de ménages) (INSEE 1999)	sans voiture	8	9		
		1 voiture	40	42		
		2 voitures ou plus	52	49		
Transports en commun	transports en commun desservant la commune		2 lignes de bus et TER	PI	PI	
	nombre de lignes reliant la commune à Tours		2 lignes de bus			
	fréquence des bus allant à Tours		5 à 7/ jour			
	fréquence des trains		15/ jour			
Type d'habitats et foncier	prix médian des terrains à bâtir destinés à l'habitat individuel en 2005 (€ HT/ m²)		73	55	33	
	type de logement des résidences principales en 2005	habitat individuel (%)	82	90	PI	
		habitat collectif (%)	18	10		

Tableau 3 : les principaux chiffres de Ballan-Miré

Source : Insee, ATU, SITADEL

Réalisation : Stage AGE

¹ PI : pas d'information

Ballan-Miré a connu une très forte croissance démographique entre les années 1982 et 1999 due principalement au développement de quartiers pavillonnaires et à la construction de plusieurs ZAC faisant la part belle à l'habitat individuel (cf. Graphique 5 ci-dessous). Les taux de croissance démographique entre les divers recensements depuis 1982 mettent en exergue cet accroissement de la population communale et son rythme beaucoup plus important que ceux de l'aire urbaine. (cf. Tableau 3 p.55)

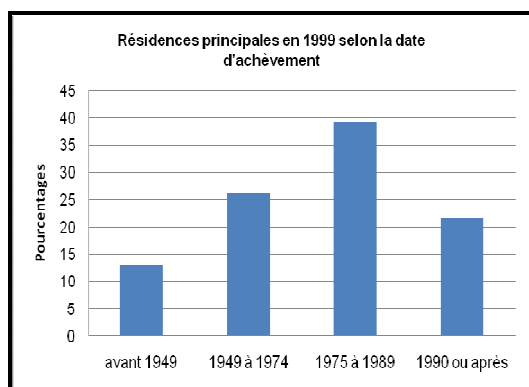
Aujourd'hui la commune gagne en population plus modérément ; elle comptait en 2007, **7604 habitants**.

Ballan-Miré est située dans la « première couronne » de l'agglomération tourangelle. Elle est sous l'influence du pôle économique de Tours et de Joué-lès-Tours : la **part d'actifs travaillant hors de son territoire s'élevait à plus de 70%** en 1999. La commune de Ballan-Miré a donc une fonction principalement résidentielle.

Le **ménage type** de cette commune serait une famille ayant **des revenus moyens à élevés**, vivant dans de **l'habitat individuel** et possédant **au moins 2 voitures**. En effet, malgré une assez bonne desserte des transports en communs depuis la gare (cf. Tableau 3 p.55), la majorité des ménages prennent leur voiture pour leurs déplacements domicile/ travail. On peut l'expliquer par la prédominance du côté pratique des déplacements en véhicules individuels et au maintien des habitudes.

Ballan-Miré est une commune qui cherche à se développer en passant par l'urbanisation. Le **prix du terrain à bâtir est bien supérieur à la moyenne des prix de l'aire urbaine** : 73 € HT/m² contre 55 € HT/m² pour l'aire urbaine. Le prix du terrain est même supérieur à La Riche (68 € HT/m²), une commune pourtant située plus à proximité de Tours. Cette valeur du foncier est sûrement le résultat de son attractivité, un équilibre entre sa situation géographique et son cadre de vie.

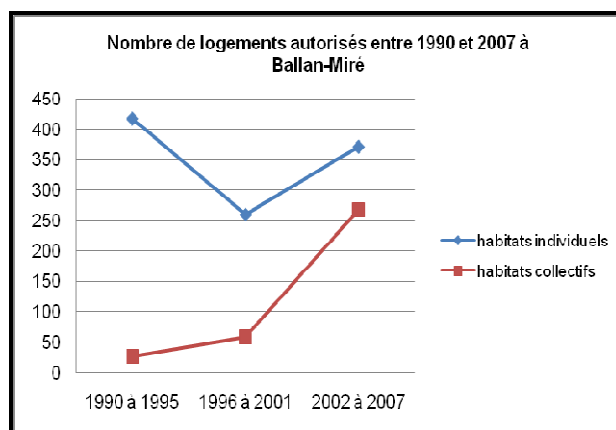
Contrairement à La Riche, Ballan-Miré privilégie les constructions individuelles (cf. Graphique 6 ci-dessous).



Graphique 5

Source : INSEE

Réalisation : stage AGE, 2008



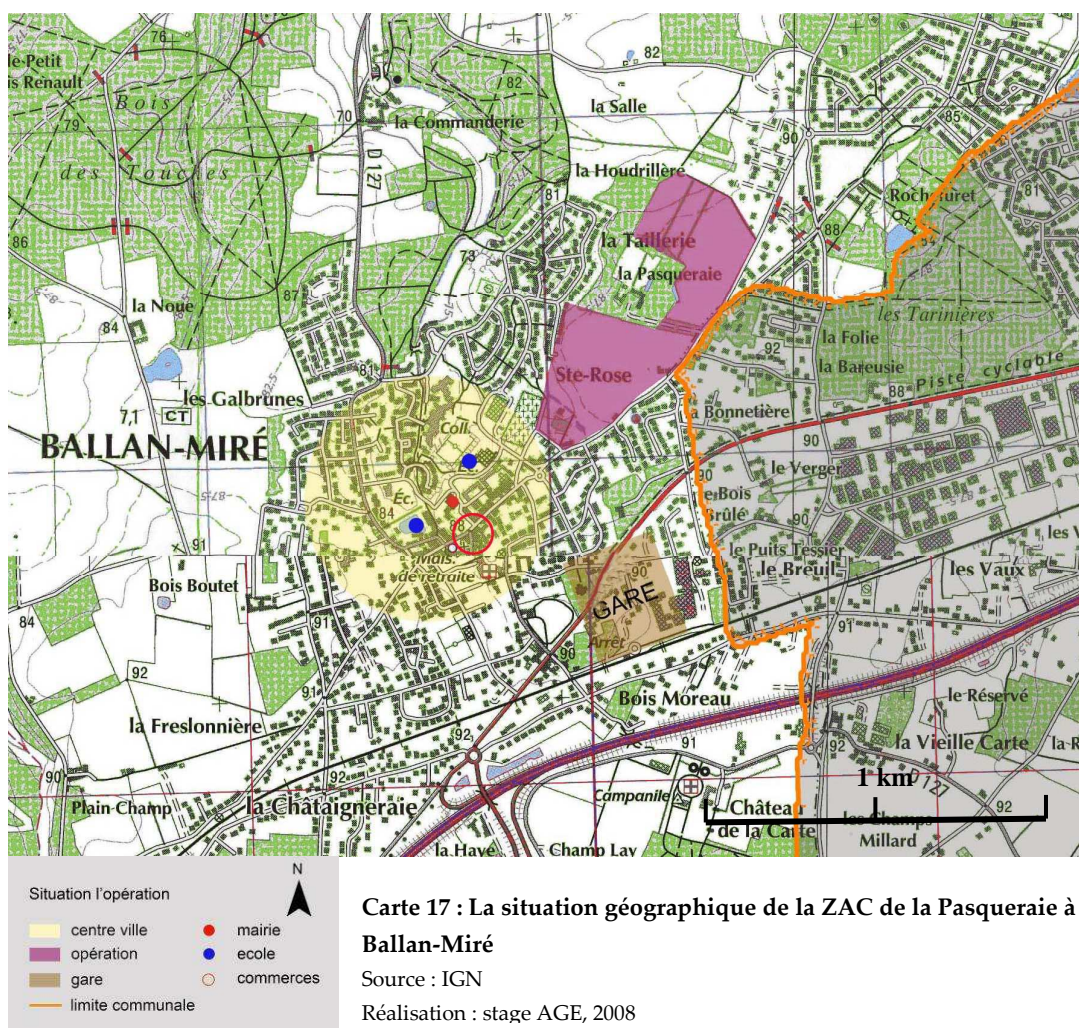
Graphique 6

Source : INSEE

Réalisation : stage AGE, 2008

1.6. La ZAC de la Pasqueraie

1.6.1 Une ZAC non loin du centre de Ballan-Miré



La ZAC de la Pasqueraie s'intègre dans le tissu urbain. Elle permet à deux opérations antérieures de se rejoindre et assure ainsi la continuité du bâti à proximité immédiate du centre ville.

Elle intègre en son centre un parc boisé de chênes et cèdres, le Domaine de la Pasqueraie. Il partage d'ailleurs la ZAC en deux.

1.6.2. Approche sensible : une ZAC où tous les types d'habitat se côtoient



Dessin 6 : La rue du Général Leclerc, vue Sud-ouest
Réalisation : Kehan Zheng



Dessin 7 : Le village intérieur
Réalisation : Kehan Zheng



Photo 31 : Une gloriette comme rond point dans la ZAC de la Pasqueraie

A l'Ouest de la rue du Général Leclerc un front bâti de type maisons de ville semble protéger les autres logements et privatise l'espace intérieur qui regroupe toutes les entrées de maisons. Ceci explique aussi la rareté des stationnements le long de cette même rue. Comme le montrent les illustrations ci-contre, une piste mixte (cycliste, piéton) relie l'ensemble du quartier et rappelle qu'en son centre la ZAC de la Pasqueraie accueille le domaine de la Pasqueraie. Dans cette deuxième tranche, quelques habitations aux lignes contemporaines et des gloriettes en guise de ronds points donnent du « cachet au quartier ».

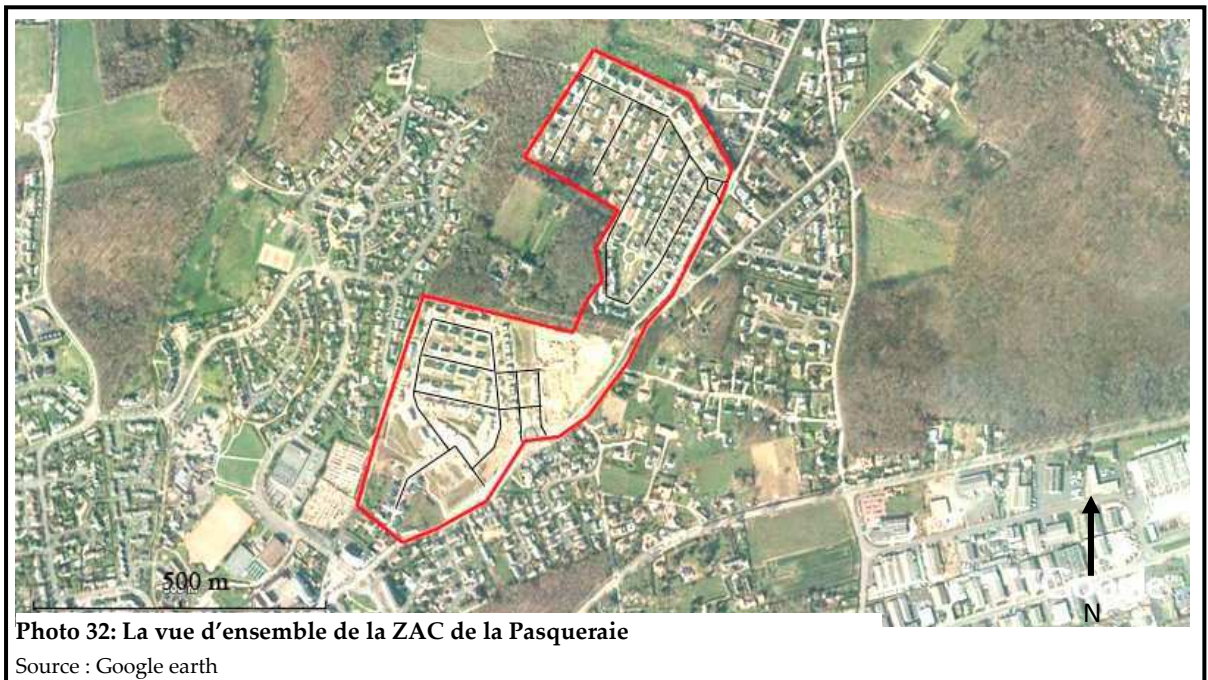
Le traitement des voiries, la végétalisation et le mobilier urbain rompent la monotonie des habitats dans la ZAC. Ainsi, celle-ci semble s'intégrer à son environnement proche et être plutôt cohérente. Sans être innovante, c'est une ZAC qui marque, et ce qu'elle que soit l'opinion de l'observateur.



Photo 30: Le contournement du quartier par la voie mixte

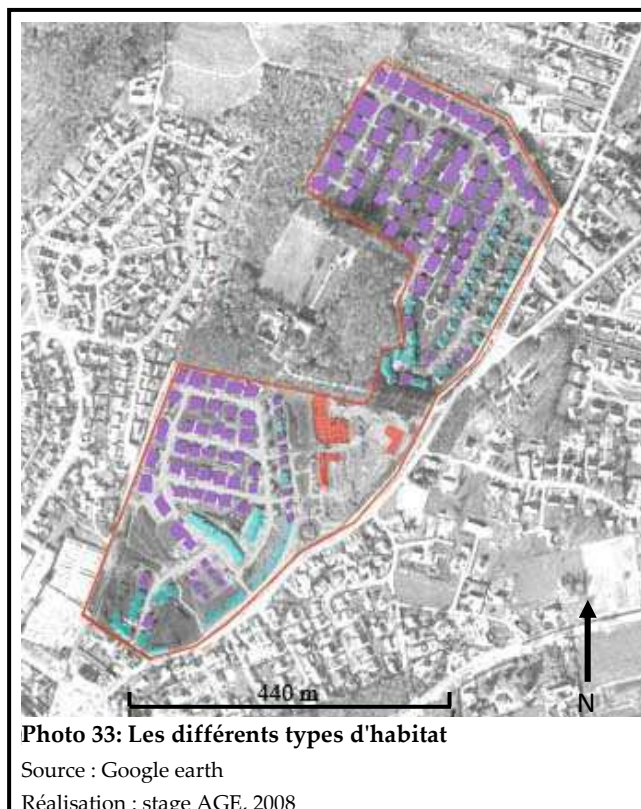
1.6.3. Description morphologique : un habitat à majorité individuelle

a) Une morphologie urbaine classique de type lotissement



La ZAC de la Pasqueraie est située entre le bourg, les forêts, les champs et un tissu périurbain préexistant. Sa division entre la partie Nord et Sud s'explique par la présence du domaine de la Pasqueraie. La structure du quartier ressemble au tissu viaire avoisinant, les **impasses** et les voiries en forme de **boucles** composent le quartier. Ces caractéristiques sont typiques d'un lotissement périurbain. (cf. Photo 32 ci-dessus)

b) Typologie de l'habitat



L'habitat individuel est surreprésenté dans le périmètre de la ZAC, ainsi que dans les alentours (cf. Photo 33 ci-contre).

La densité de la ZAC diminue au fur et à mesure que l'on s'éloigne du bourg. Au Nord de la ZAC, les parcelles de l'habitat individuel ont une superficie plus importante que les autres.

Les types d'habitat :

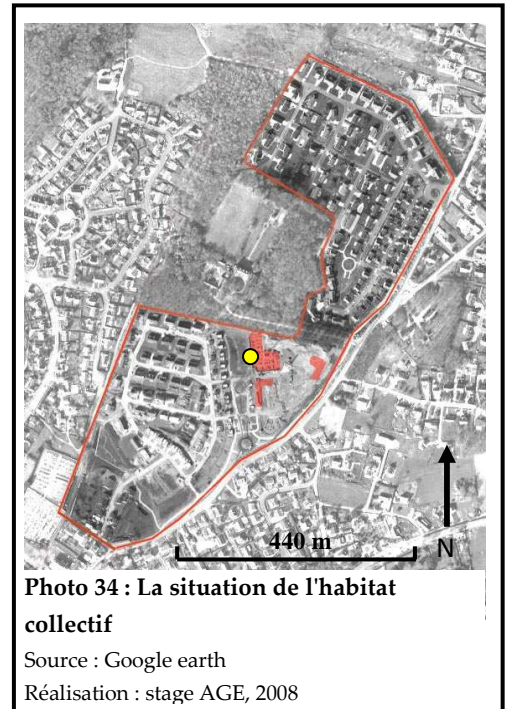
Collectif	■
Semi – collectif	■
Individuels groupés	■
Individuels diffus	■

Les aménagements en projet :

Habitat collectif	■
Jardin public	■

c) L'habitat collectif

L'habitat collectif n'est pas encore totalement achevé. Il crée la charnière entre les deux parties de la ZAC (cf. Photo 34 ci-contre). C'est un habitat collectif discontinu en R+2+C à l'architecture classique : enduits blancs et toiture en ardoise (cf. Photo 35 ci-dessous).

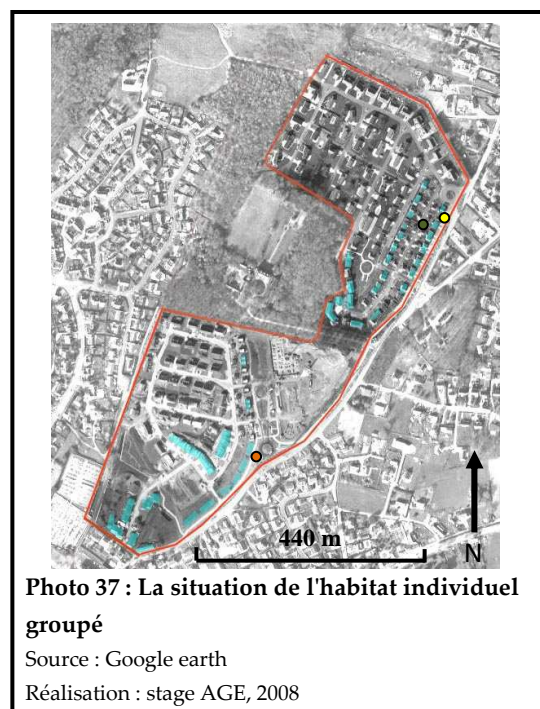


d) L'habitat individuel groupé

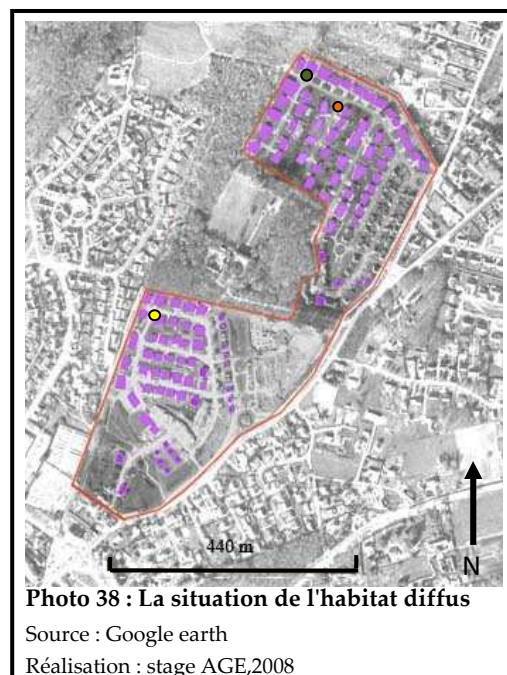
Les maisons individuelles groupées forment la ceinture de la ZAC. Leur mitoyenneté et leur implantation en bord de parcelles leur donnent les caractéristiques des maisons de ville. Une accessibilité par les modes doux (piéton et cycliste) est possible par la façade donnant sur la grande rue. L'entrée voiture se fait exclusivement par l'intérieur du quartier. Quelques différences sont à noter entre l'opération du Sud (Sully Immobilier) et l'opération Nord (Bouygues Immobilier). Sully Immobilier a proposé des maisons assez carrées en R+1 avec une toiture à quatre pans en ardoise et des volets de couleurs différentes. Les maisons de Bouygues Immobilier sont composées de toitures à deux pans avec des décrochements. Les volets sont roulants en PVC blanc.



Photo 36: Diverses vues de la Pasqueraie



e) L'habitat individuel



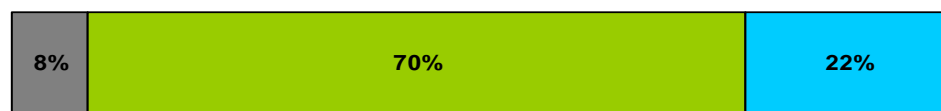
L'habitat individuel diffus se situe en arrière de l'îlot. Les terrains ont été vendus par lot à chaque habitant qui a ensuite fait construire son habitation en s'appuyant sur le PAZ (plan d'aménagement de zone de la ZAC). Pour la plupart, les maisons se situent au milieu de la parcelle, en R+C, avec une toiture en pente recouverte de tuiles ou d'ardoises. Quelques constructions diffèrent des autres maisons par leur caractère contemporain, cela reste toutefois marginal.

f) Données générales :

Assiette de l'opération	35 ha
Emprise bâtie	67.600 m ²
Densité nette	0,37
Densité brute (densité bâtie, COS réel)	0,33
Nombre de logements à l'hectare	9
Niveaux	Du RdC au R+3+C

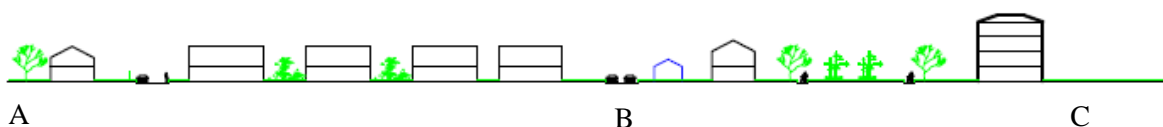
Les densités dans la ZAC de la Pasqueraie sont dans le même ordre de grandeur que celles de la ZAC du Prieuré (La Riche). On remarque que les espaces verts privés ou publics ont une place beaucoup plus importante dans l'emprise au sol. Cette répartition s'explique par l'importance de l'habitat individuel diffus dans lequel la maison est placée au milieu d'un jardin.

Répartition des emprises au sol :



Voirie et stationnements
 Espaces verts (publics et privés)
 Bâti

Plan 3 : La ZAC de la Pasqueraie, Ballan-Miré
Source : SET



Coupe 6 : La ZAC de la Pasqueraie
Réalisation : stage AGE, 2008

Coupe A - B - C

La coupe met en valeur plusieurs caractéristiques de la ZAC :

- la localisation de l'habitat collectif est bien séparée de l'individuel par les chemins, la voirie ou les espaces verts,
- la séparation du cœur de la ZAC au reste de la ville se fait par l'habitat individuel mitoyen.

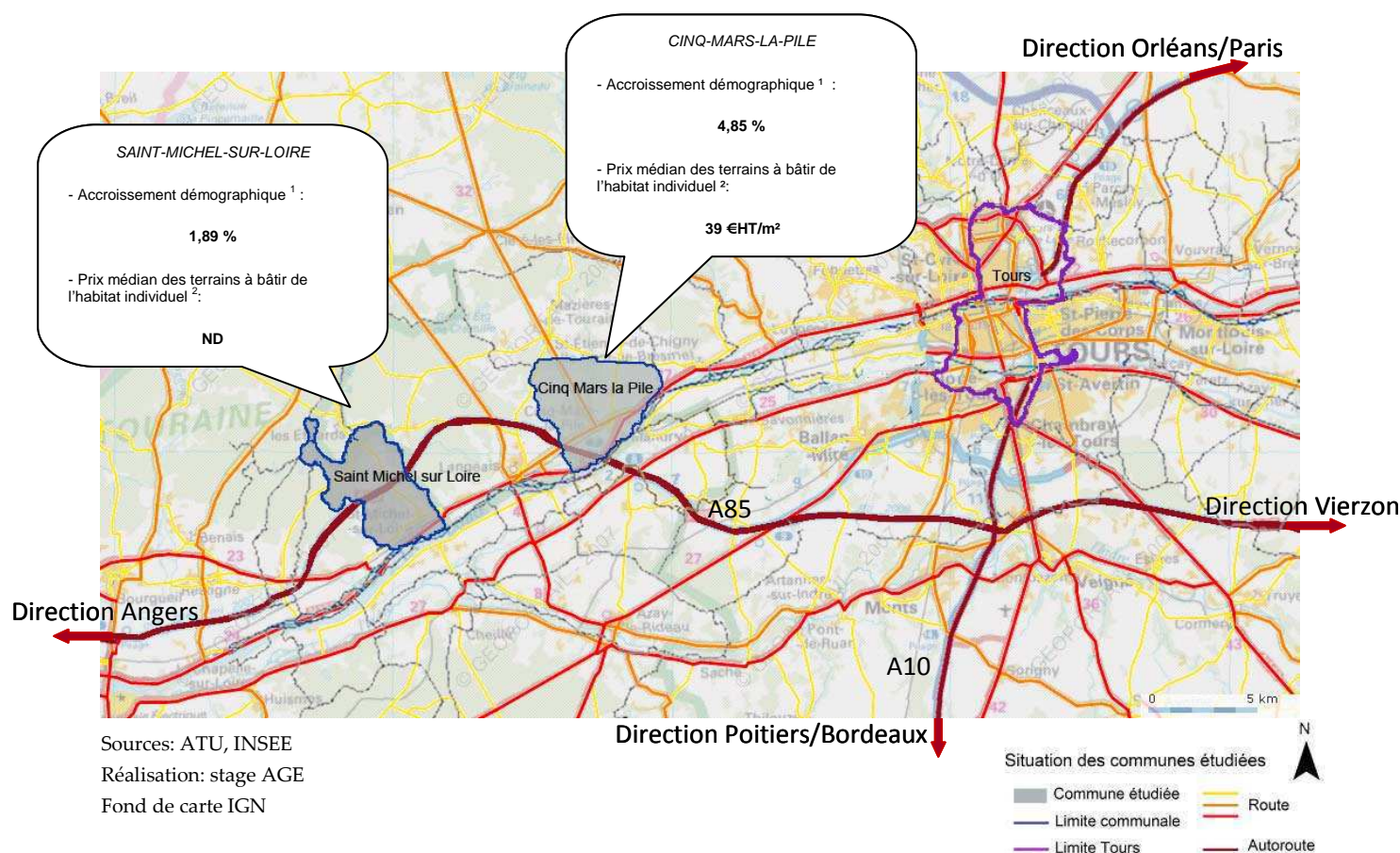
De grands espaces verts sont présents pour chaque habitation.

2. Redynamiser le bourg par l'accueil de nouvelles populations

A la question comment redynamiser son territoire, Saint Michel-sur-Loire et Cinq-Mars-La-Pile, deux communes voisines, ont répondu par la mise en place de procédures de lotissements dans l'optique d'attirer de la population.

Ainsi, l'arrivée de ces nouveaux habitants profiterait à Saint-Michel-sur-Loire qui pourrait rentabiliser l'ouverture d'un commerce dans son bourg et répondre aux besoins de sa population actuelle et future.

A une plus grande échelle, la municipalité de Cinq-Mars-La-Pile a la « volonté de faire de sa commune un pôle périurbain relié à l'agglomération tourangelle par les réseaux routiers, autoroutiers et ferrés »¹⁶. Profitant des limitations de construction sur la commune de Langeais, elle développerait un pôle d'attractivité basé d'une part sur une extension pavillonnaire et d'autre part sur la création d'un bassin d'activités, solutionnant ainsi le manque de commerces et d'emplois sur la commune.



¹ Accroissement démographique entre 1999 et le dernier recensement communal

² Prix médian des terrains à bâtir de l'habitat individuel en 2005

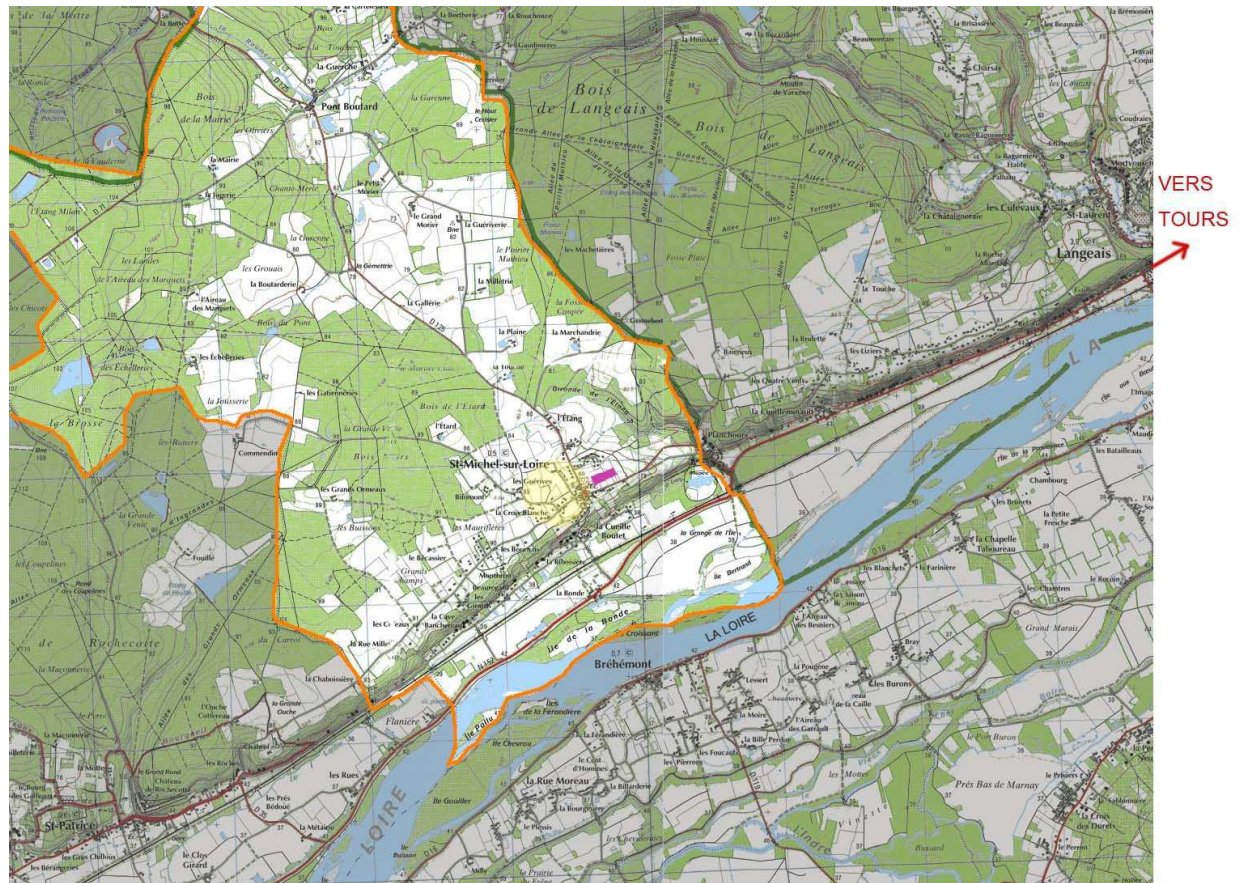
³ Part de l'habitat individuel dans les résidences principales en 2005

⁴ Taux de motorisation en 1999

¹⁶ Entretien avec M. Gouzy, maire de Cinq-Mars-La-Pile, rencontré le 29/04/08

2.1. Saint-Michel-sur-Loire

2.1.1. Saint-Michel-sur-Loire, une commune excentrée



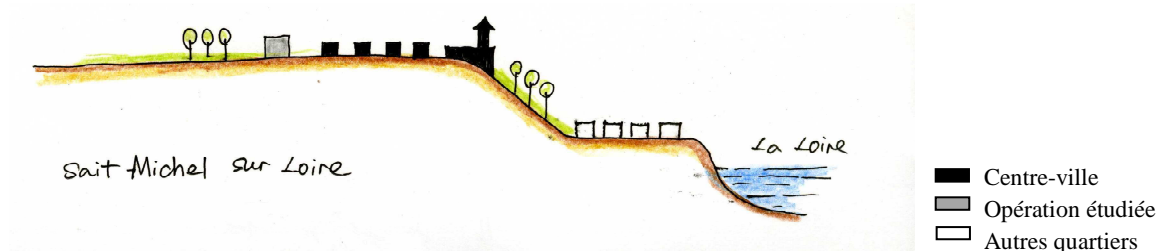
Carte 18 : La situation géographique de Saint-Michel-sur-Loire

Source : IGN

Réalisation : stage AGE, 2008

Situation communale

- centre ville
- opération
- gare
- limite communale



Coupe 7: Saint-Michel-sur-Loire, un bourg protégé par le coteau

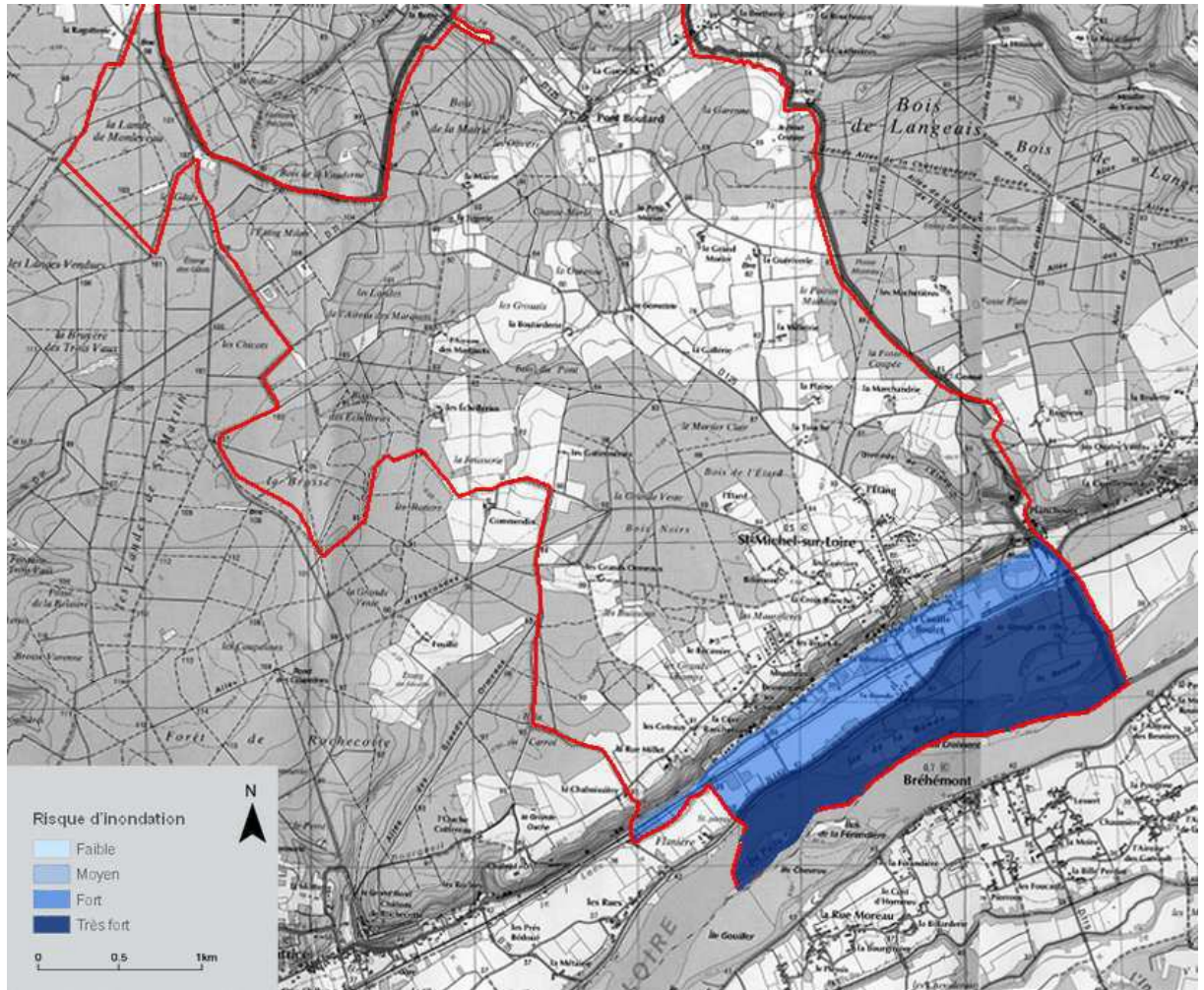
Réalisation : Kehan Zheng

La commune de Saint-Michel-sur-Loire est située à l'Ouest de la ville de Tours, au Nord de la Loire. Elle s'étend sur le coteau droit de la Loire sur une surface de 1751 hectares. Elle comptait 559 habitants en 2004, soit une densité de **0,32 habitants à l'hectare**.

La commune est desservie par un réseau ferré, grâce à la gare de la commune de Langeais, mais aussi, par la route départementale D952 située dans la vallée. Celle-ci, place la commune à **35 min de Tours centre** en voiture.

2.1.2. Une commune s'étendant sur les coteaux

Saint-Michel-sur-Loire est soumise au Sud à des risques d'inondation liés à la Loire allant de niveaux forts à très forts. Ces zones ne représentent qu'une faible partie du territoire de la commune et ne sont que très peu urbanisées. Le développement de la commune s'effectue ainsi sur les coteaux (cf. Carte 19 ci-dessous).

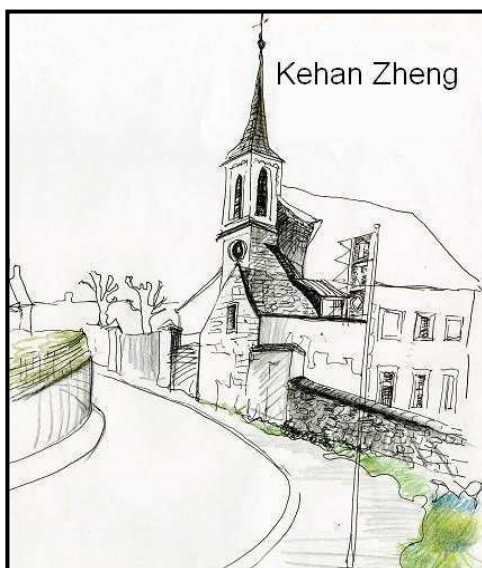


Carte 19: Les risques d'inondation dans la commune de Saint-Michel-sur-Loire

Source : IGN

Réalisation : Stage AGE, 2008

2.1.3. Approche sensible : Saint-Michel-sur-Loire, une campagne en mouvement



Dessin 8 : L'église de Saint-Michel-sur-Loire et le drapeau labellisant le PNR et l'UNESCO

Réalisation : Kehan Zheng



Réalisation : Kehan Zheng

La commune de Saint-Michel-sur-Loire offre un petit bourg sympathique avec des maisons anciennes typiques de la région, et plusieurs monuments historiques sur le coteau. Le patrimoine architectural, historique ou naturel est en général assez bien mis en valeur sur cette commune. Par exemple, le PNR a mis en place un belvédère pour mettre en valeur la vallée de la Loire (cf. photo 39 ci-dessous). La majorité des équipements est regroupée à l'entrée du bourg. Il est à noter l'inexistence de tout commerce et la tranquillité qui règne dans ce bourg.

La commune située en pleine campagne et à proximité de la forêt, offre un cadre de vie sympathique. Cumulé à la proximité de l'autoroute gratuite vers Tours, cela peut sembler séduisant pour de nouveaux habitants en quête de campagne.

Les constructions ne se limitent pas aux vieilles demeures, puisqu' on retrouve diverses opérations d'habitat qui peuvent contraster selon leur intégration à leur environnement proche (situation sur la parcelle, couleur d'enduit...). De plus, quelques panneaux indiquent des constructions nouvelles, diminuant un peu plus les prairies vertes qu'offre la commune.

Il semble qu'il y ait sur Saint-Michel-sur-Loire un changement certain du logement et des origines de ses habitants qui pourrait faire évoluer l'animation et les modes de vie dans cette commune.



Photo 39: Le belvédère de Saint-Michel-sur-Loire sur la vallée de la Loire



Photo 40 : maisons individuelles à Saint-Michel-sur-Loire

2.1.4. Une commune rurale

			Saint Michel-sur-Loire	Aire urbaine	Indre-et-Loire	Région Centre
Population	nombre d'habitants au dernier recensement		559 (2004)	736.374 (1999)	571.500 (2006)	2.505.000 (2006)
	taux de croissance annuel moyen	entre 1999 et dernier recensement	1,89%	PI	0,54 %	0,41 %
		entre 1990 et 1999	-0,55%	0,7%	0,50 %	0,33 %
		entre 1982 et 1990	2,71%	0,83%	0,56 %	0,57%
	part des actifs travaillant hors de la commune (1999)		de 50 à 70%	PI	PI	PI
Ménages	revenus en 2005		moyen	PI		
	type surreprésenté en 2005		ND	PI		
	taux de motorisation (% par rapport aux nombre total de ménages) (INSEE 1999)	sans voiture	13	9		
		1 voiture	40	42		
		2 voitures ou plus	47	49		
Transports en commun	transports en commun desservant la commune		1 ligne de bus	PI		
	nombre de lignes reliant la commune à Tours		0			
	fréquence des bus		1/jour en période scolaire			
Type d'habitats et foncier	prix médian des terrains à bâtir destinés à l'habitat individuel en 2005 (€ HT/ m²)		ND	55	33	
	type de logement des résidences principales en 2005	habitat individuel (%)	100	90	PI	
		habitat collectif (%)	0	10		

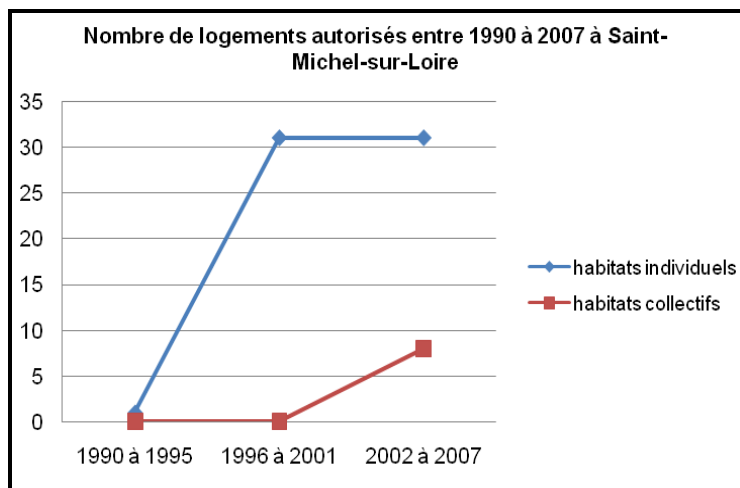
Tableau 4 : Les principaux chiffres de Saint-Michel-sur-Loire

Sources : ATU, Insee, SITADEL

Réalisation : stage AGE, 2008

⁰ ND : données non diffusées

¹ PI : pas d'information



Graphique 7

Source : SITADEL

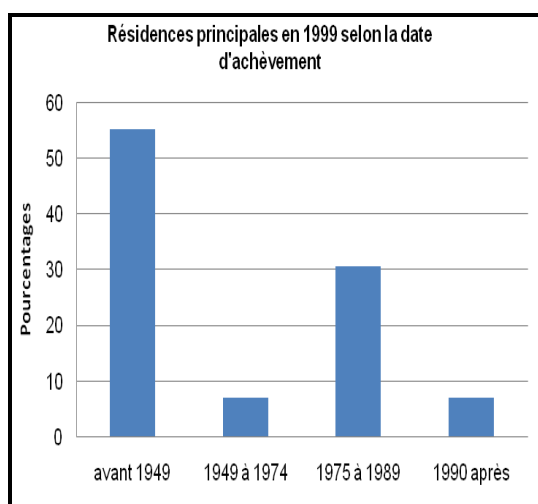
Réalisation : stage AGE,
2008

Saint-Michel-sur-Loire est une commune rurale, parmi les communes étudiées elle est la plus éloignée de Tours et la moins peuplée. La population de Saint-Michel-sur-Loire augmente progressivement depuis 1999, après une légère diminution entre 1990 et 1999. On comptait dans la commune au dernier recensement de 2004, **559 habitants**. (cf. *Tableau 4 p.67*)

La Mairie cherche à développer modérément la commune en construisant de nouveaux logements, d'où l'augmentation des logements autorisés après 1995. (cf. *Graphiques 7 ci-contre et graphique 8 ci-dessous*)

La part des actifs travaillant hors du territoire communal est comprise entre 50 et 70%. En effet, l'activité économique de la commune est quasi inexistante : il n'y a aucun commerce et peu d'artisans.

Le **ménage type** de cette commune aurait des **revenus moyens**, posséderait au moins **une voiture**. Un moyen de transport individuel paraît s'imposer aux personnes en ayant les moyens, de même qu'à Villandry et Cinq-Mars-La-Pile, car la commune n'est pas desservie par un transport en commun fréquent. Elle ne dispose pas de transport en commun faisant la liaison directe avec Tours. Cependant, elle est desservie **une fois par jour**, en période scolaire par **une ligne de bus** du réseau Fil Vert, en direction de Langeais. La proximité de la gare de Langeais offre une possibilité aux habitants de Saint-Michel-sur-Loire de se rendre à Tours en train.

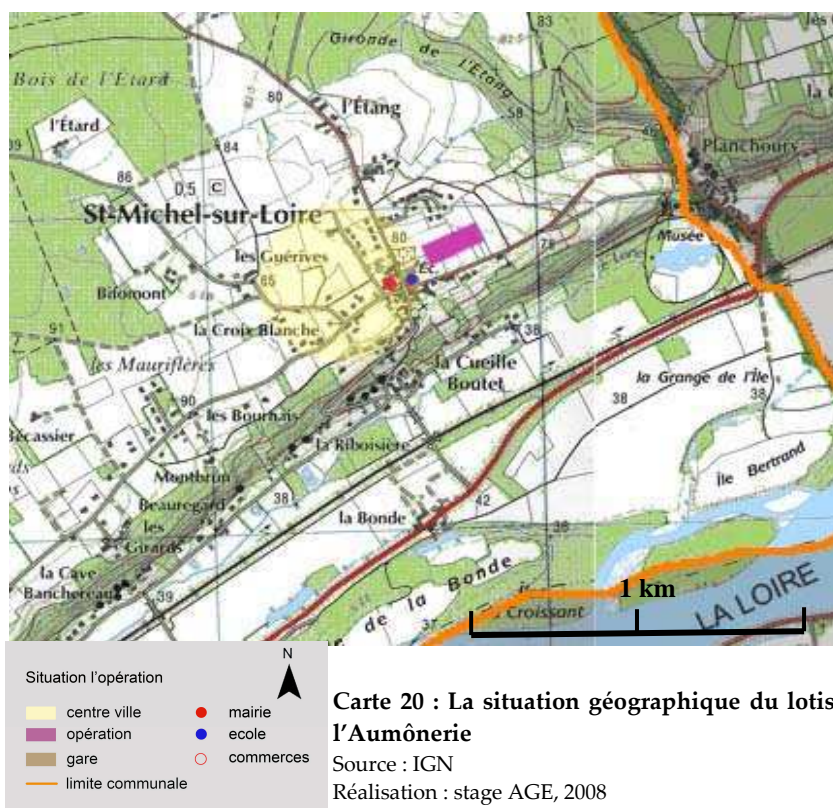


Graphique 8

Source : SITADEL

Réalisation : stage AGE, 2008

2.2. Deux opérations : une finalisée et une en construction



Le lotissement de l'Aumônerie est à l'entrée du bourg en arrivant de Tours. Il reste à proximité des services que sont la mairie, l'école, et la salle des associations. Par contre aucun commerce n'est présent sur cette commune. Pour leurs courses, les habitants se voient contraints de se rendre à la commune la plus proche : Langeais.

La commune de Saint-Michel-sur-Loire s'est fixée l'objectif de construire une soixantaine de logements neufs avec diverses opérations dont le « Domaine de l'Aumônerie ».

Cette opération va être réalisée par le promoteur RONCE Immobilier. Quinze lots à bâtir (819 à 1185 m²) seront construits à l'entrée de la ville sur un ancien terrain viticole devenu zone 1NA (construction de maisons individuelles ou de lotissements autorisés). Le promoteur a lui-même négocié le prix du terrain. La mairie, ne voulant pas investir, a signé une convention avec ce dernier le 11 novembre 2007. Celle-ci permet à la commune de conserver la gestion de 30 % du terrain en espaces verts, voiries, assainissement, éclairage... Chaque lot sera clôturé avec un portail en recul de 5m pour laisser les voitures à l'extérieur. La livraison est prévue pour avril 2010.

Une deuxième opération à l'entrée de la ville fait partie de la présente étude. Cette opération nommée le lotissement de l'Aumônerie, située juste à côté du « Domaine de l'Aumônerie », est constituée de deux bâtiments d'habitat individuel mitoyen. Elle a été réalisée par Touraine Logement et est mise en location. Après les deux baux locatifs d'une durée de 50 ans, les bâtiments reviennent à la commune.

2.2.1. Approche sensible : des maisons mitoyennes en entrée de ville



Photo 41 : Un espace entre la route et le bâti



Photo 42 : Les voies d'accès au lotissement



Photo 43 : Le lotissement de l'Aumônerie

Le lotissement se situe à l'entrée du bourg et n'est pas, à ce jour, intégré à la commune de Saint-Michel-sur-Loire. Les maisons mitoyennes dépareillent face au bâti patrimonial avoisinant et leur emplacement à l'entrée de cette commune paraît quelque peu surprenant. Au Sud de la rue principale menant au bourg, un mur de pierre longeant cette dernière donne sur de vieilles bâtisses « au cachet » incontestable qui amènent directement au château. Tandis qu'au Nord de la rue principale, le paysage est encore ouvert. A l'heure actuelle seul des maisons mitoyennes en retrait par rapport à la route apparaissent comme lien entre le champ et le bourg.

A proximité, des lots ont été délimités afin d'y réaliser une opération future. (cf. Photo 41 ci-contre).

Le lotissement est situé à quelques dizaines de mètres des services disponibles dans la commune (mairie, école). (cf. Photo 42 ci-contre).

Les maisons orientées plein Sud ne dégagent que peu d'ouvertures mais plutôt un enchaînement de garages. Chaque logement dispose d'un aménagement qui semble sympathique, grâce à la présence dans chacun d'eux d'un jardin et de vérandas.

Néanmoins, la mitoyenneté, la rareté du mobilier urbain, les matériaux et les formes courantes suggèrent une construction à faible coup.

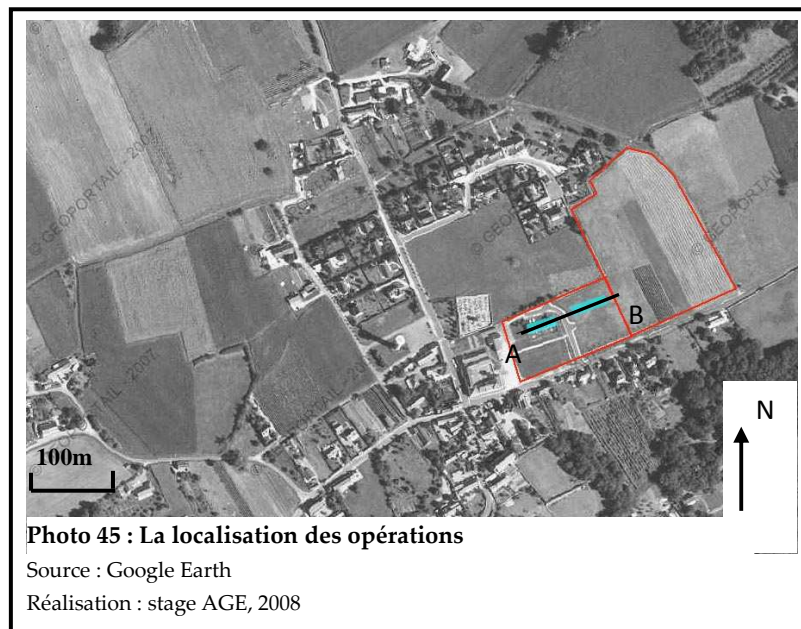
2.2.2. Description morphologique : des constructions assez denses pour une commune rurale



L'opération de Saint-Michel-sur-Loire est constituée de deux constructions d'habitat individuel mitoyen à vocation sociale. Elle se situe à l'entrée du bourg en venant de Langeais mais avec un certain recul par rapport à la rue principale. Les matériaux et la morphologie se veulent classiques avec par exemple l'utilisation de lucarnes, des ardoises et des enduits blancs. Un garage est disponible pour chaque habitation à côté de la porte d'entrée. A l'arrière de la maison, se trouve un jardinet délimité par un grillage ou une haie entre chaque habitation.

A l'Est de cette opération se trouve un projet de lotissement de 15 lots. Chaque acquéreur achètera son terrain pour y faire construire sa maison en respectant le permis de lotir. Les parcelles sont comprises entre 819 et 1185 m². Avant la construction, ces terrains seront clos, et le portail aura un recul de 5 mètres dans sa parcelle.





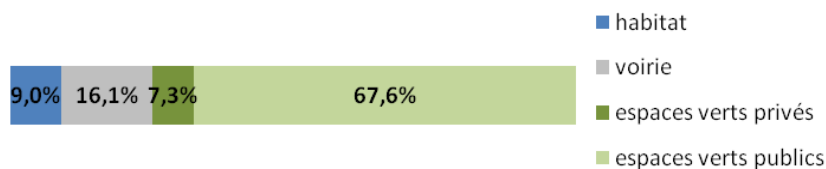
Coupe 8: L'opération de Touraine logement : le lotissement de l'Aumônerie

Réalisation : stage AGE, 2008

Dans cette opération d'habitat individuel groupé, le nombre de logements à l'hectare est de 9, soit une valeur se rapprochant d'un résultat de lotissement caractérisé par des maisons au milieu de parcelle. (cf. *le lotissement de l'Audrière à Cinq-Mars-La-Pile : une opération classique*, Partie 2.4 p.78). Cette ressemblance est due à la présence de grands espaces publics dans l'assiette de l'opération (67,6% de la surface totale). Cette emprise au sol explique par ailleurs la grande différence entre la densité brute et la densité nette (densité perçue) car la densité n'est dès lors plus calculée par rapport à l'assiette totale mais par rapport à la surface des parcelles.

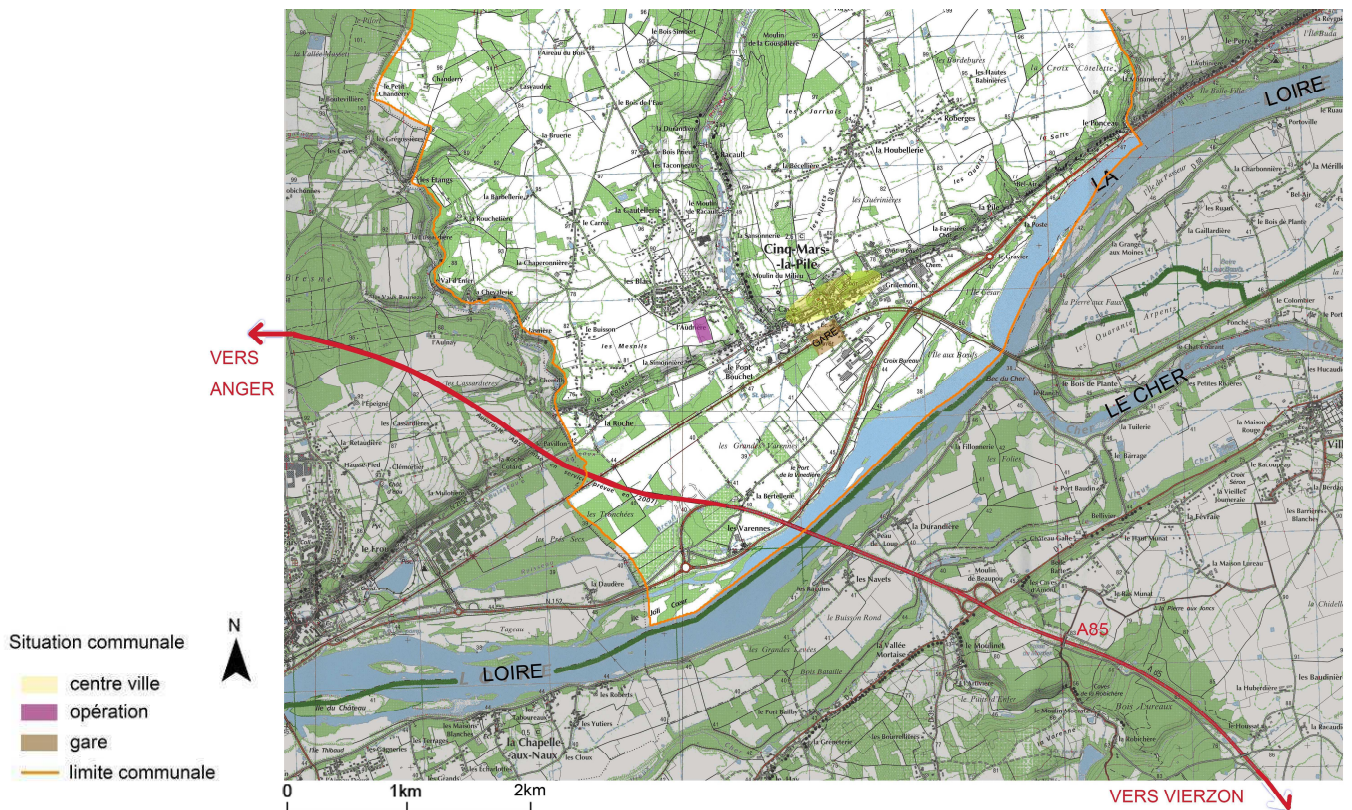
Assiette de l'opération	0,97 ha
Emprise bâtie	880 m ²
Densité nette	0,97
Densité brute (densité bâtie, COS réel)	0,16
Nombre de logements à l'hectare	9
Niveaux	R+C

Répartition des emprises au sol :



2.3. Cinq-Mars-La-Pile

2.3.1. Une commune rurale en développement



Carte 21 : Situation géographique de Cinq-Mars-La-Pile

Source : IGN

Réalisation : stage AGE, 2008



Coupe 9 : Des nouvelles constructions isolées par rapport au bourg

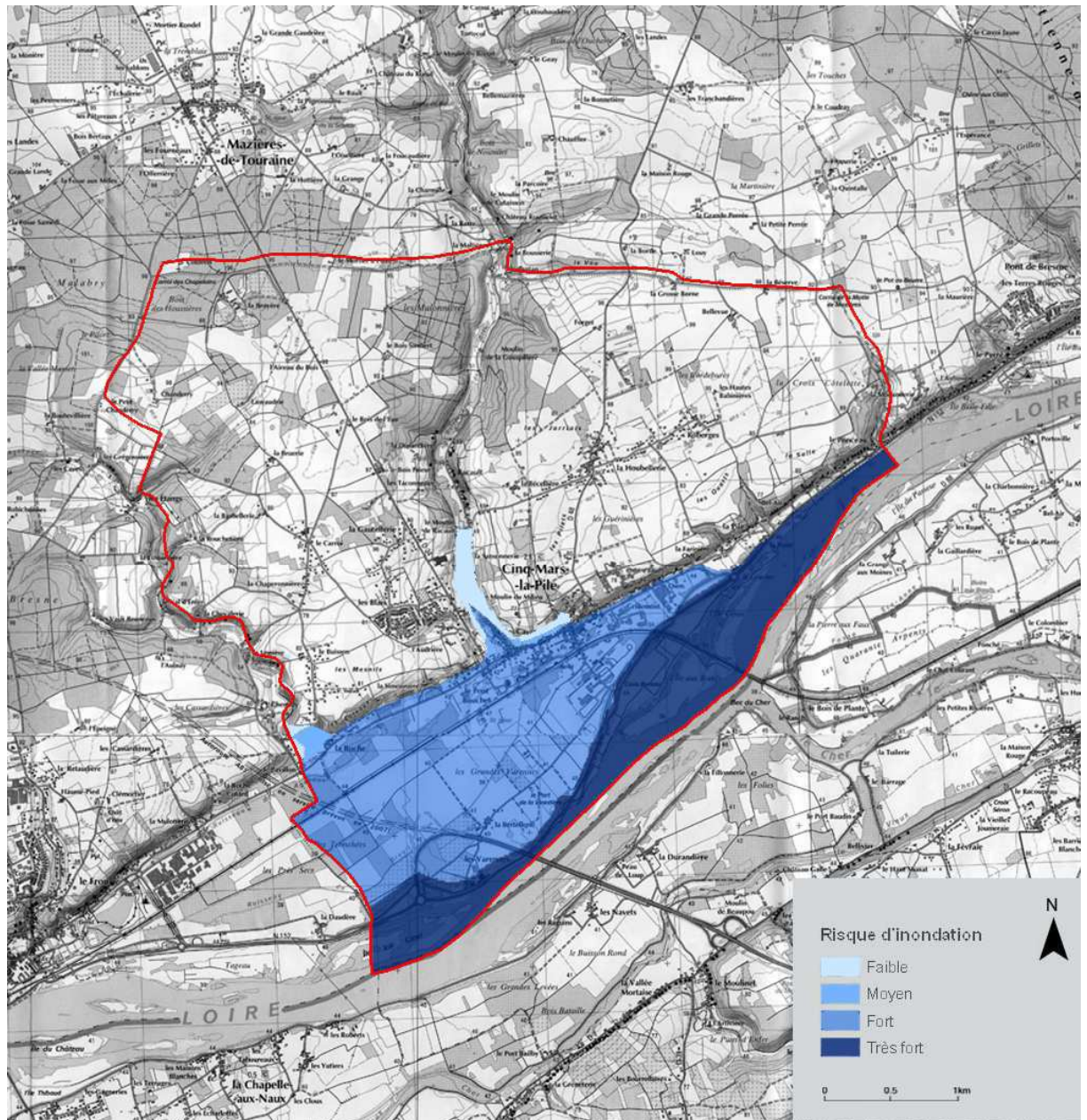
Réalisation : Kehan Zheng

La commune de Cinq-Mars-La-Pile est située à l'Ouest de la ville de Tours et au Nord de la Loire. Adossée au coteau, elle s'étend sur 2011 hectares. Sa densité est de **1,65 habitants à l'hectare en 2005**.

A 25 min de Tours centre, et 20 min de Joué-lès-Tours par l'A85, la ville s'est étendue le long des routes départementales D953 et D34. Le réseau ferré sépare la zone d'habitat de la zone industrielle.

2.3.2. Des coteaux salvateurs

Cinq-Mars-La-Pile est située en bordure de la Loire et est soumise au Sud à des risques d'inondation allant de faibles à très forts. Toutefois une grande partie du territoire communal reste à l'abri des risques grâce aux coteaux. C'est pourquoi la majorité des nouvelles constructions se trouve sur cette partie de la commune. (*cf. Carte 22 ci-dessous*)



Carte 22: Les risques d'inondation sur la commune de Cinq-Mars-La-Pile

Source : IGN

Réalisation : Stage de groupe AGE, 2008

2.3.3. Approche sensible : une urbanisation repoussée sur les coteaux

La ville se présente aux visiteurs comme une « ville rue ». Les entrées de ville sont difficiles à situer, elles semblent même inexistantes et peuvent rendre la commune peu attractive (cf. *Photo 46 ci-dessous*). Toutefois, les éléments historiques et les maisons anciennes en tuffeau donnent une image plus attrayante de la ville. (cf. *Photo 47 ci-dessous*).



Photo 46 : L'entrée de ville de Cinq-Mars-La-Pile non aménagée

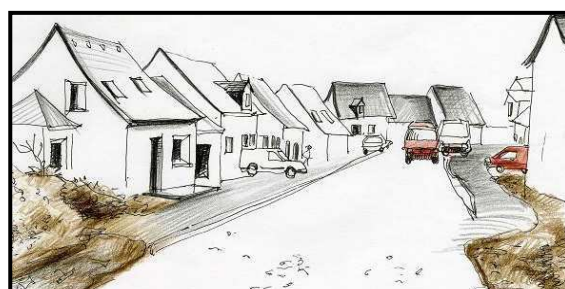


Photo 47: La Pile Gallo-romaine

En quittant la route nationale tout en montant sur le coteau, la ville revêt une nouvelle apparence. Des lotissements s'étendent en continu et dégagent l'impression de ville dortoir (cf. *Photo 48 ci-dessous*). Les constructions récentes et en cours paraissent nombreuses. (cf. *Dessin 9 ci-dessous*).



Photo 48: La profusion de lotissements sur le coteau



Dessin 9 : Un lotissement en cours de construction
Réalisation : Kehan Zheng

2.3.4. Une commune qui construit

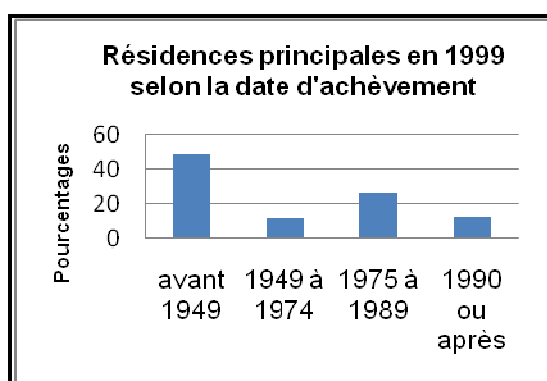
			Cinq-Mars-La-Pile	Aire urbaine	Indre-et-Loire	Région Centre
Population	nombre d'habitants au dernier recensement		3.320 (2004)	376.374	571.500 (2006)	2.505.000 (2006)
	taux de croissance annuel moyen	entre 1999 et dernier recensement	4,85%	PI	0,54 %	0,41 %
		entre 1990 et 1999	1,11%	0,7%	0,50 %	0,33 %
		entre 1982 et 1990	1,03%	0,83%	0,56 %	0,57%
	part des actifs travaillant hors de la commune (1999)		de 50 à 70%	PI	PI	
Ménages	revenus en 2005		Moyen	PI		
	type surreprésenté en 2005		Famille	PI		
	taux de motorisation (% par rapport aux nombre total de ménages) (INSEE 1999)	sans voiture	16	9		
		1 voiture	43	42		
		2 voitures ou plus	41	49		
Transports en commun	transports en commun desservant la commune		1 ligne de bus et TER	PI		
	nombre de lignes reliant la commune à Tours		0			
	fréquence des bus		2/jour sauf mercredi : 1 (en période scolaire)			
	fréquence des trains		4/jour			
Type d'habitats et foncier	prix médian des terrains à bâtir destinés à l'habitat individuel en 2005 (€ HT/ m²)		39	55	33	
	type de logement des résidences principales en 2005	habitat individuel (%)	93,4	90	PI	
		habitat collectif (%)	6,6	10		

Tableau 5 : Les principaux chiffres de Cinq-Mars-La-Pile

Sources : ATU, Insee, SITADEL

Réalisation : stage AGE, 2008

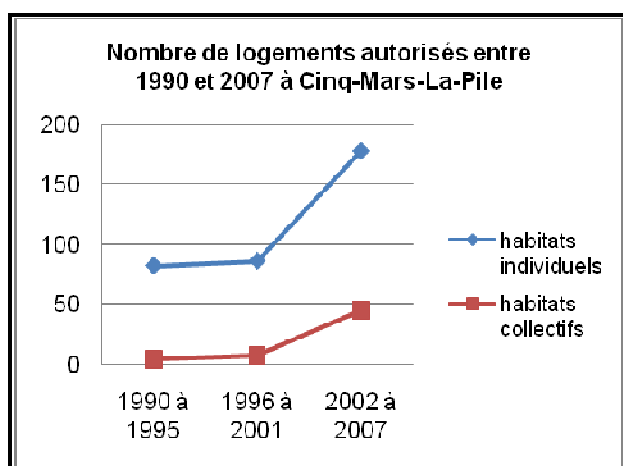
PI : pas d'information



Graphique 9

Source : Insee

Réalisation : stage AGE, 2008



Graphique 10

Source : SITADEL

Réalisation : stage AGE, 2008

Cinq-Mars-La-Pile est située sur un territoire soumis à des risques d'inondation de la Loire. Ainsi, la commune a favorisé une importante extension sur le plateau plutôt qu'une extension de son bourg le long de la Loire. Des lotissements, qui s'étendent encore aujourd'hui, ont pu être bâtis par conséquent au milieu des années 70 et 90 en partie grâce à la présence sur le coteau de terres agricoles en déprise. (cf. graphique 9 ci-contre). Une augmentation de la construction est aussi à noter entre 2002 et 2007 due à la libération de nouveaux terrains constructibles dans la révision du POS de 2001 (cf. graphique 10 ci-contre).

Cette opportunité de construction associée à la situation géographique de Cinq-Mars-La-Pile ont contribué à renforcer l'attractivité résidentielle à la commune (proche de Langeais et à 15 minutes de Tours Sud par l'autoroute gratuite sur la portion reliant Cinq-Mars-La-Pile à Tours). Ajoutée à cela, la présence de la base militaire et de la zone industrielle lui ont permis de se développer. Ces dernières sont les deux employeurs principaux sur la commune. En effet, une part non négligeable des actifs (30 à 50%) travaille sur la commune, vraisemblablement dans la base militaire ou la zone industrielle. La commune est passée de 2621 habitants en 1999 à 3320 en 2004.

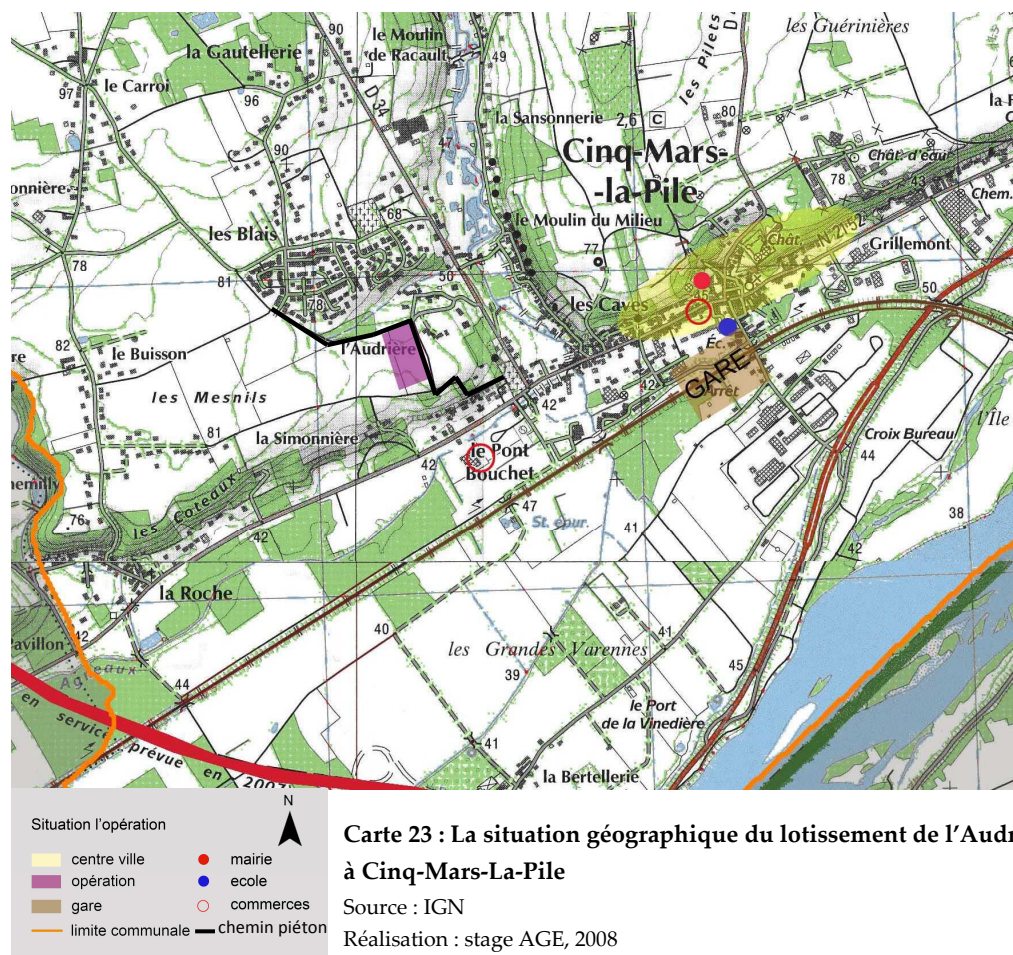
L'attraction de la commune est d'autant plus importante que le prix du terrain à bâtir du logement individuel n'y est pas élevé (39 € HT/m²). Ce qui est sans doute dû à l'éloignement de la commune et de Tours centre. En effet, le prix du terrain à bâtir du logement individuel de la commune est en dessous de celui de l'aire urbaine de Tours et de celui des communes plus proches du centre de Tours telle que Ballan-Miré (cf. Tableau 5 p.76).

Le **ménage type** de cette commune serait **une famille** ayant des **revenus moyens**, résidant dans de **l'habitat individuel** et possédant au moins **une voiture**.

La desserte en transport en commun n'étant pas fréquente, un moyen de transport individuel s'impose certainement aux habitants qui en ont les moyens. En effet la commune est desservie **une à deux fois par jour** en période scolaire par **une ligne de bus** du réseau Fil Vert la reliant à Langeais mais pas à Tours. De plus, quatre trains régionaux par jour desservent la commune et la relient à Tours.

2.4. Le lotissement de l'Audrière : une opération classique

Le lotissement de l'Audrière se situe en dehors du bourg, dans la partie pavillonnaire construite sur le coteau. Un chemin piétonnier (en noir sur la carte) permet de redescendre sur le bourg assez rapidement en passant à travers les espaces boisés. En allant vers le Nord, il permet de rejoindre le quartier des Blais, cette liaison sera d'ailleurs à terme réalisée pour permettre le passage des voitures.



2.4.1. Impressions sensibles sur le lotissement de l'Audrière

Ce lotissement ressemble à de nombreux autres réalisés récemment en Touraine, de part les couleurs de ses matériaux et la forme de ses volumes. Le modèle de la maison est classique avec un garage en front lié à un petit jardin. Le dos de bâti est ouvert sur un jardin plus intime. Dans l'ensemble, c'est un groupement de maisons répondant à la demande classique d'habitat individuel avec garage et jardin. Cependant la présence d'espaces publics et d'une maison d'architecture contemporaine surprenante dégagent une identité propre (cf. Photo 50 et 52 ci-dessous). L'insertion de cette bâtisse contemporaine dans le tissu peut paraître en décalage avec le reste du lotissement (cf. Photo 51 et 53 ci-dessous). L'espace public en cœur d'îlot ne comprend pas de mobilier urbain et paraît ainsi assez basique, mais il dégage tout de même un endroit pour permettre aux enfants de jouer. L'ensemble du lotissement est entouré de verdure donnant une sensation de calme et de paix et offrant un cadre agréable aux habitants.



Photo 49 : Un pavillon dans le lotissement



Photo 50 : Des espaces publics piétons



Photo 51 : L'implantation de l'habitat contemporain dans le tissu



Photo 52 : L'espace public au cœur des maisons



Photo 53 : La maison contemporaine en bout de perspective

2.4.2. Description morphologique

Photo 54 :
Localisation du
lotissement de
l'Audrière
dans son
environnement

Source: Google earth
Réalisation: stage
AGE, 2008

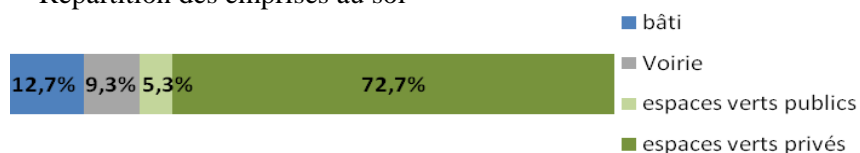


Le lotissement de l'Audrière s'articule autour d'une boucle partant de la D34. Le lotissement est constitué de 41 maisons individuelles non mitoyennes. Les façades des habitations font en général face à la route. Les maisons ont une architecture qui se veut typique de la région de part l'ardoise sur les toitures, les lucarnes ou la couleur de l'enduit. Elles sont au milieu d'une parcelle clôturée. Une maison marque la différence par son architecture contemporaine. Ses formes sont plutôt cubiques avec un revêtement en bois et un enduit rouge bordeaux.

La voie Nord de l'îlot est plus large que les autres car à terme elle servira de liaison avec une autre opération. Un espace au cœur de l'îlot reste public et permet aux enfants de jouer.

Assiette de l'opération	5 ha
Emprise bâtie	6.430 m ²
Densité nette	0,26
Densité brute (densité bâtie, COS réel)	0,22
Nombre de logements à l'hectare	8,2
Niveaux	R+C

Répartition des emprises au sol



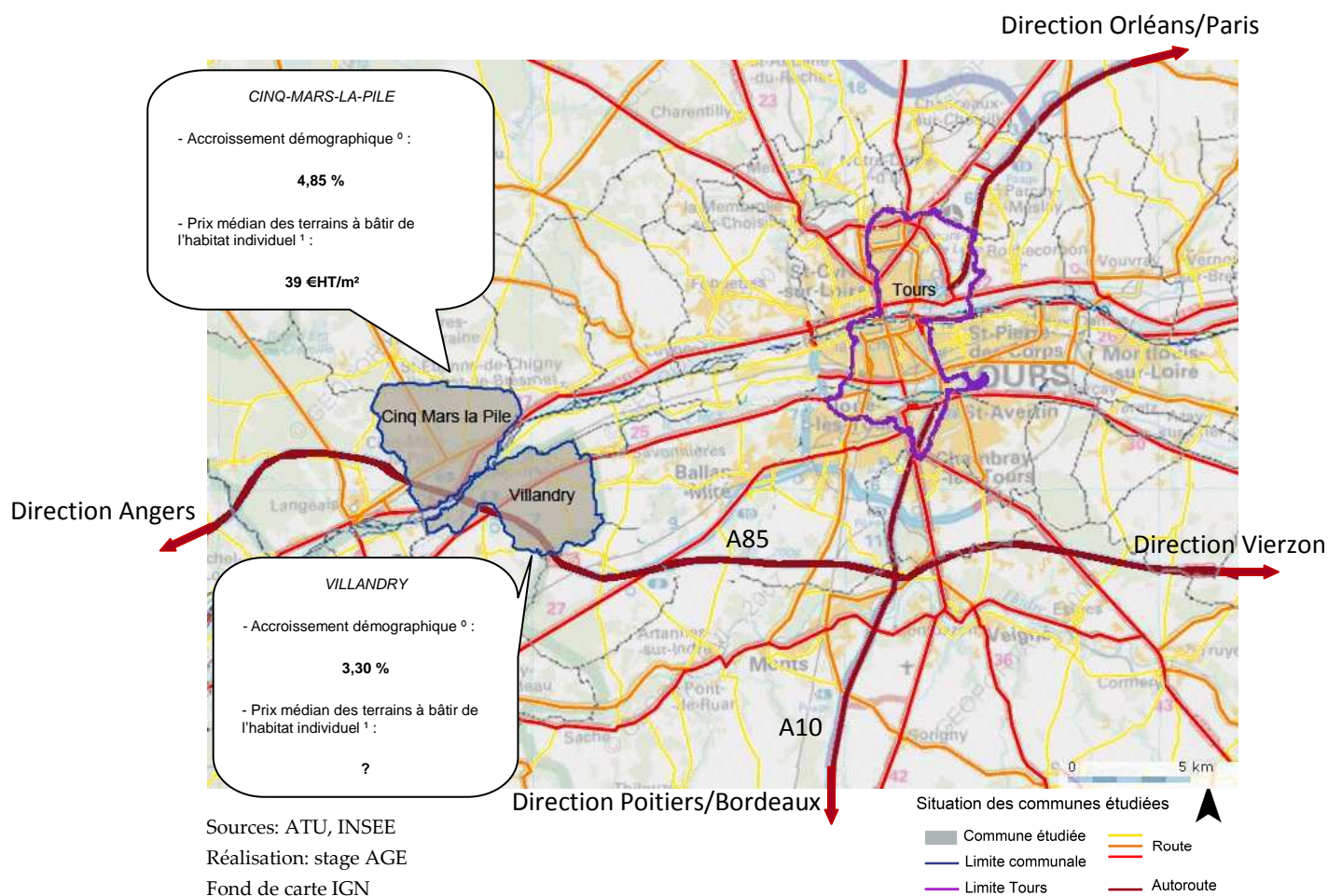
3. Des opportunités privées

Après avoir étudié des opérations de logements lancées par des collectivités locales qui avaient pour objectif de dynamiser leur territoire par l'accueil de nouvelles populations, il semble intéressant de s'attarder sur des opérations immobilières initiées par des particuliers.

Il s'agira, à travers deux ensembles d'habitations, de comprendre l'influence qu'une procédure de construction peut avoir sur la morphologie urbaine.

La première opération se situe à Cinq-Mars-La-Pile, elle représente un groupement de 17 maisons réalisées suite à la vente d'un terrain par un particulier à un opérateur privé. Ces habitations sont toutes destinées à la location.

La deuxième, localisée à Villandry, a été portée par un particulier. Désirant vendre son terrain par lots, celui-ci s'est confronté à la législation et s'est vu obligé de monter une procédure de lotissement. Pour mener son projet à bien, il s'est appuyé sur un géomètre.



⁰ Accroissement démographique entre 1999 et le dernier recensement communal

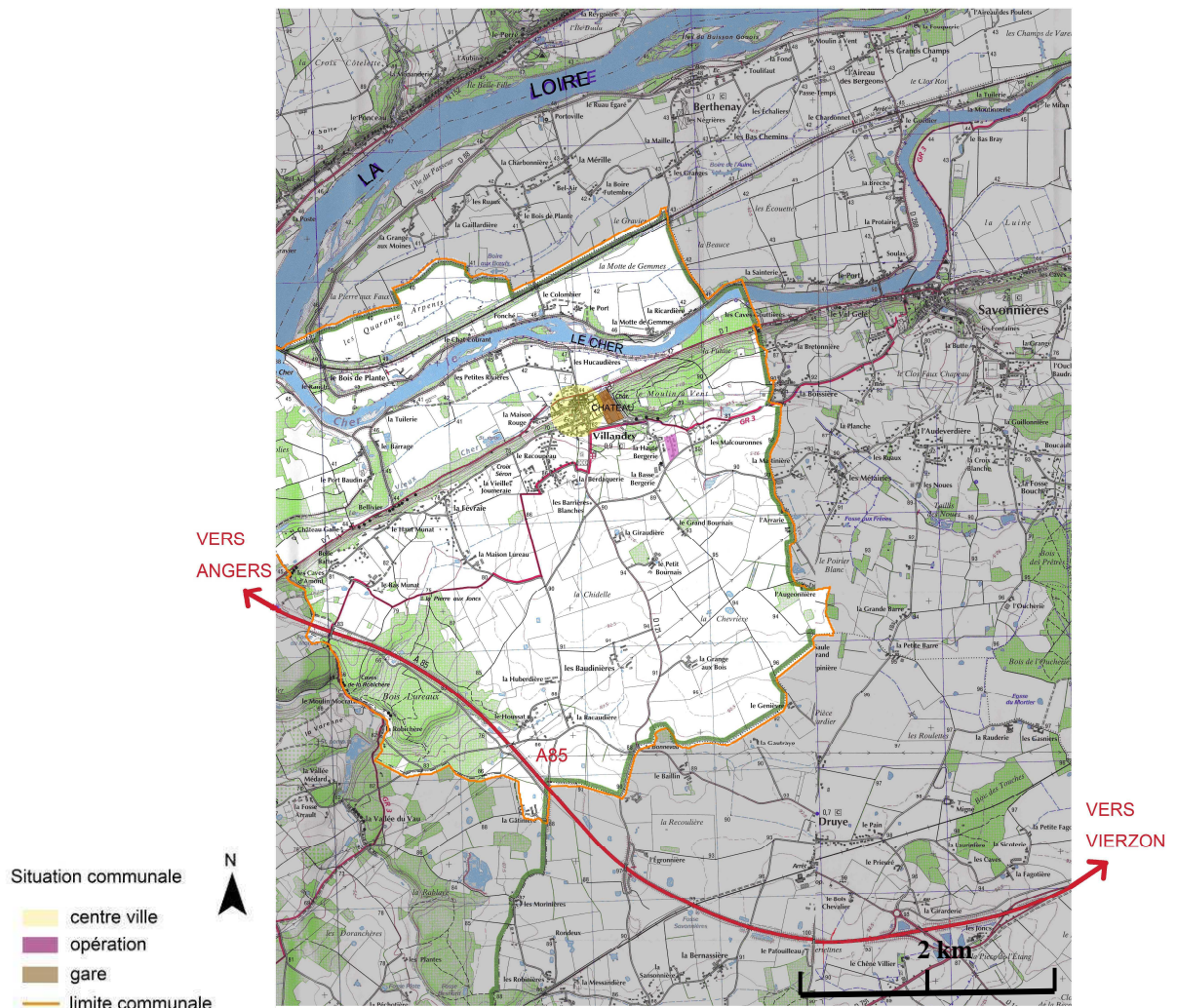
¹ Prix médian des terrains à bâtir de l'habitat individuel en 2005

² Part de l'habitat individuel dans les résidences principales en 2005

³ Taux de motorisation en 1999

3.1. Villandry

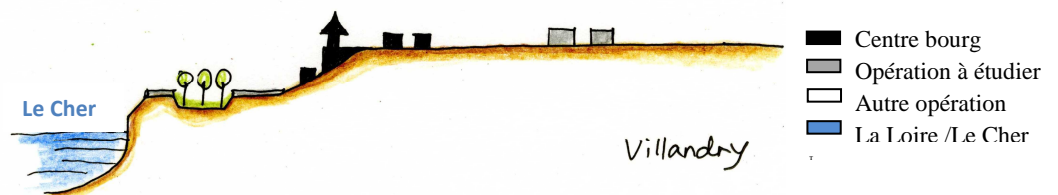
3.1.1. Une ville périurbaine à caractère touristique



Carte 24 : Situation géographique de la commune de Villandry

Source : IGN

Réalisation : stage AGE, 2008



Coupe 10: Une urbanisation contrôlée sur le coteau

Réalisation : Kehan Zheng

La commune de Villandry est située à l'Ouest de la ville de Tours . Elle s'étend sur les deux rives du Cher. On retrouve sur son territoire la confluence entre la Loire et le Cher.

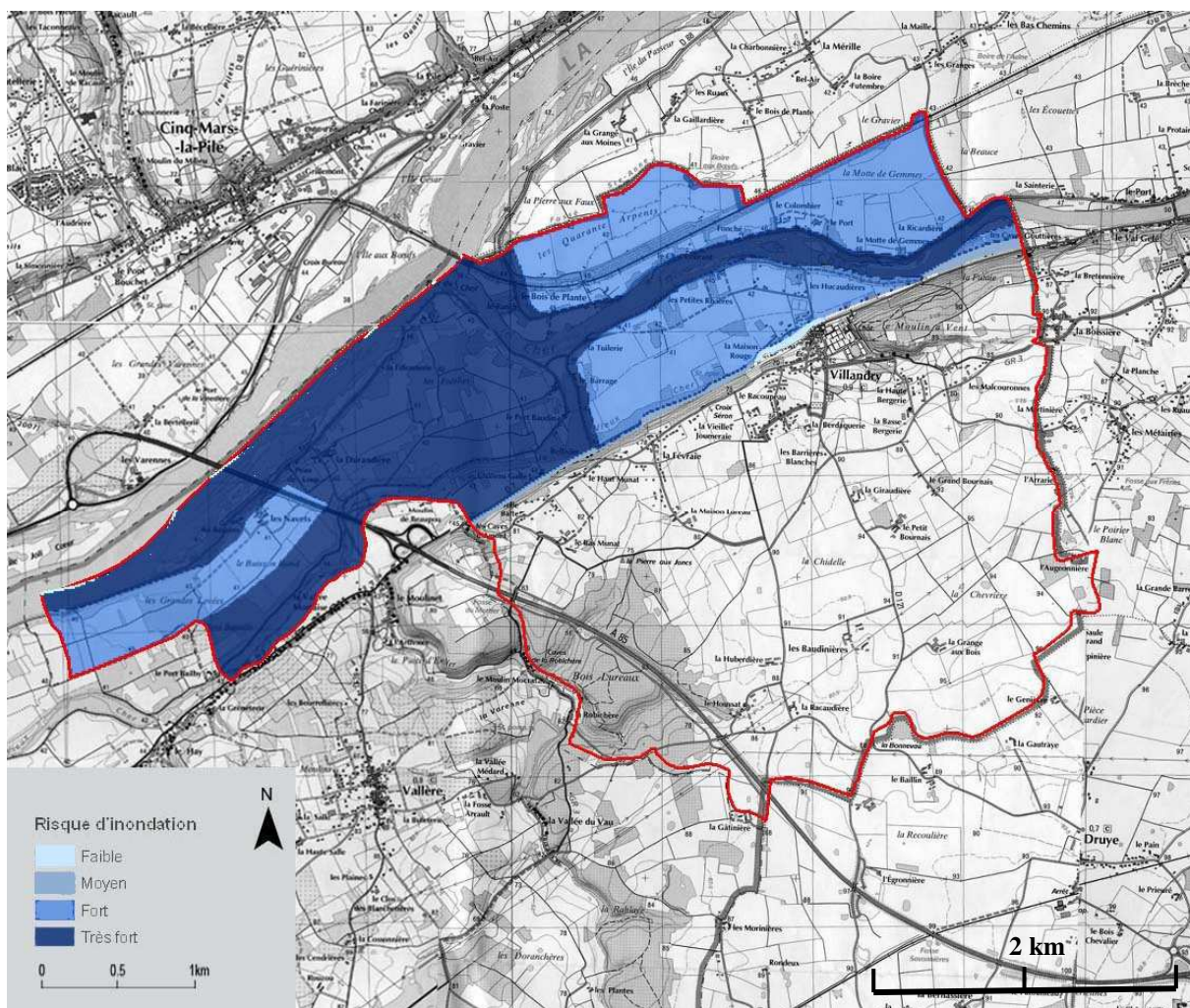
A 20 min de Tours par la route départementale D7, la commune est aussi desservie à l'A85.

Cette ville jouit d'un fort potentiel touristique grâce à son château datant de la Renaissance et à ses jardins. Il offre à la commune une renommée nationale voire internationale.

3.1.2. Un territoire situé à la confluence de La Loire et du Cher

Villandry est située en bordure et au Sud de la Loire et du Cher (cf. Carte 25 ci-dessous). Une partie de la commune est soumise à des risques d'inondation majoritairement forts et très forts. Cependant, une grande partie du territoire communal est situé sur les coteaux et à l'abri des risques grâce aux coteaux. C'est pourquoi toutes les constructions sont réparties sur cette partie de la commune.

En bas de Villandry et de Vallères (la commune voisine à l'Ouest), « un fusible permet d'inonder la vallée en cas de fortes pluies et de forts débits des fleuves. Ces dispositifs sont prévus pour éviter tout endommagement des digues »¹⁷.



Carte 25: Risques d'inondation et localisation des sites inscrits et classés à Villandry

Sources : IGN

Réalisation : Stage de groupe, 2008

¹⁷ Entretien avec M. Métais, maire de Villandry, rencontré le 15/04/ 08

3.1.3. Approche sensible : Villandry, une ville aux visages multiples

L'entrée de la ville correspond au prestige de son château. Celui-ci, avec ses parkings, accueille les visiteurs.

Le passage de la Loire à vélo à travers la commune est signalé dès l'entrée de ville. (cf. *Photo 56 ci-dessous*). Cependant la ville semble déconnectée de ce patrimoine. Le château et ses jardins sont murés, aucun chemin ne relie directement cette propriété à la ville (cf. *Photo 57 ci-dessous*).



Photo 55 : Arrivée de la Loire à vélo à Villandry



Photo 56 : le château vu de la ville

Le bourg avec ses maisons anciennes (XV^{ème} siècle) paraît pittoresque mais peu vivant, l'animation ne se fait que par la venue des touristes. Quelques commerces sont implantés mais restent limités : une boulangerie ainsi que quelques bars et restaurants destinés aux touristes.

Le coteau est constitué de grands espaces ouverts destinés à la production agricole (cf. *Photo 57 ci-dessous*).



Photo 57: les Openfields du coteau

La commune a différents visages. Elle offre un visage touristique dû à la présence de son château et à la Loire à vélo, mais aussi, Villandry représente une petite commune périurbaine attirant une population citadine par rapport à sa proximité de Tours. Enfin, c'est aussi une commune rurale avec de grands espaces ouverts et recouvrant une production agricole.

3.1.4. Une commune périurbaine à tendance rurale

			Villandry	Aire urbaine	Indre-et-Loire	Région Centre
Population	nombre d'habitants au dernier recensement		1.082 (2004)	376.374 (1999)	581.000 (2008)	2.531.000 (2008)
	taux de croissance annuel moyen	entre 1999 et dernier recensement	3,30%	PI	0,54 %	0,41 %
		entre 1990 et 1999	1,91%	0,7%	0,50 %	0,33 %
		entre 1982 et 1990	0,58%	0,83%	0,56 %	0,57%
	part des actifs travaillant hors de la commune (1999)		plus de 70%	PI	PI	
Ménages	revenus en 2005		moyen	PI		
	type surreprésenté en 2005		famille	PI		
	taux de motorisation (% par rapport aux nombre total de ménages) (INSEE 1999)	sans voiture	7	9,5		
		1 voiture	38	41,6		
		2 voitures ou plus	55	48,9		
Transports en commun	transports en commun desservant la commune		1 ligne de bus	PI		
	nombre de lignes reliant la commune à Tours		1 ligne de bus			
	fréquence des bus allant à Tours		entre 2 et 6/semaine et 2/jour en période touristique			
Type d'habitats et foncier	prix médian des terrains à bâtir destinés à l'habitat individuel en 2005 (€ HT/m²)		pas de mutation	55	33	
	type de logement des résidences principales en 2005	habitat individuel (%)	96,3	90	PI	
		habitat collectif (%)	3,7	10		

Tableau 6 : les principaux chiffres de Villandry

Sources : ATU, Insee, SITADEL

Réalisation : stage AGE, 2008

PI : pas d'information

Villandry est une commune périurbaine à tendance rurale. En 2004, la commune comptait **1082 habitants**, sa population a augmenté peu à peu au cours des années et son taux d'accroissement annuel moyen est supérieurs à l'aire urbaine depuis 1990 (cf. *Tableau 6 p.85*). Cependant, si on compare son taux d'accroissement annuel moyen à celui de Cinq Mars la Pile (4,85%), commune à attractivité similaire, ce taux est inférieur.

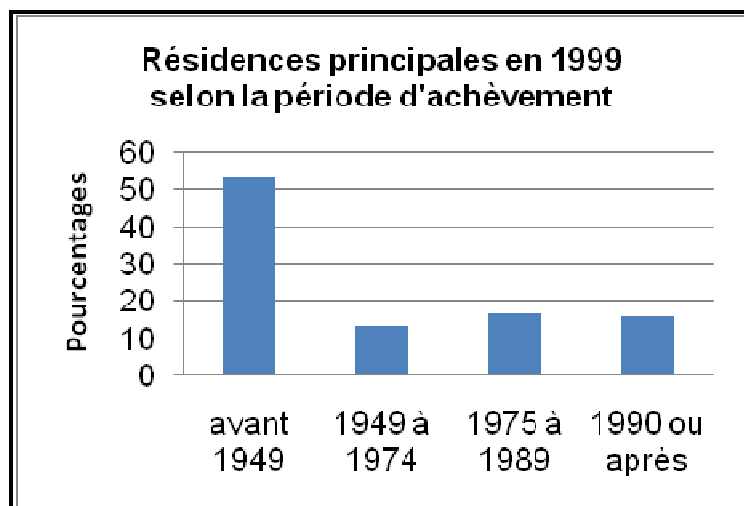
La politique affichée de la municipalité actuelle est de limiter l'urbanisation sur une grande partie de son territoire afin de conserver l'identité rurale de la commune. Le nombre de nouvelles constructions est donc relativement faible par rapport à Cinq-Mars-

la-Pile. Le *graphique 12* met par exemple en exergue un pic de la construction d'habitat individuel entre 1996 et 2001. Ce pic d'une cinquantaine de logements peu s'expliquer par la construction d'un lotissement. Cependant, entre 2002 et 2007 le nombre de construction a chuté ce qui confirme la volonté de la commune, tandis qu'à Cinq-Mars-la-Pile la construction est 10 fois supérieure pour cette même période (175 logements en 5 ans).

Très peu d'habitats collectifs sont construits sur cette commune car la volonté politique est de préserver un cadre rural, chaque habitant doit avoir un espace extérieur pour vivre.

La commune ne dispose sur son territoire que de quelques entreprises ainsi **plus de 70% des actifs travaillaient hors du territoire communal** en 1999. Cette proportion ne devrait pas avoir beaucoup changée à l'heure actuelle car la proportion d'emplois disponibles sur la commune n'a que peu varié.

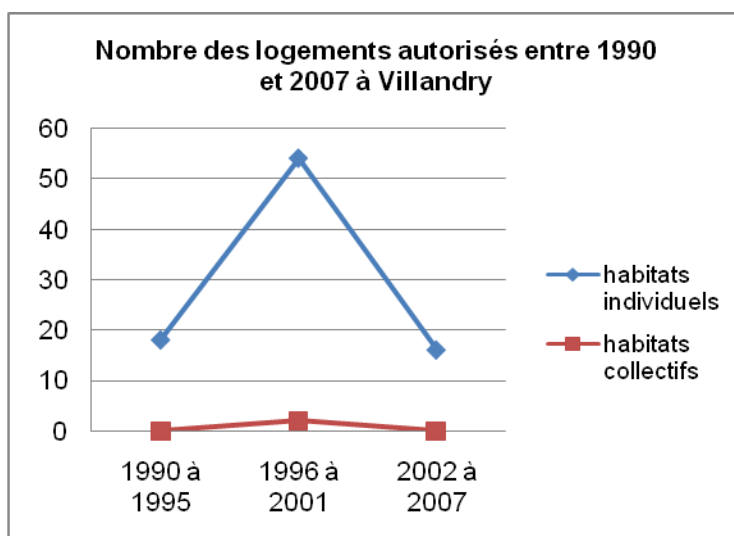
Le **ménage type** de cette commune serait **une famille** ayant des **revenus moyens**, en **habitat individuel** et possédant **au moins 2 voitures**. Le taux de motorisation de la commune est élevé, ceci est dû en partie à la faible desserte en transports en commun. En effet, la commune est desservie de **2 à 6 fois par semaine** en période scolaire et **2 fois par jour** en juillet et août, à des fins touristiques. Les bus du SITCAT ne desservent pas la commune contrairement à Vernou par exemple qui se situe à égal distance du centre de Tours car Villandry n'y a pas adhéré.



Graphique 11

Source : Insee

Réalisation : stage AGE, 2008



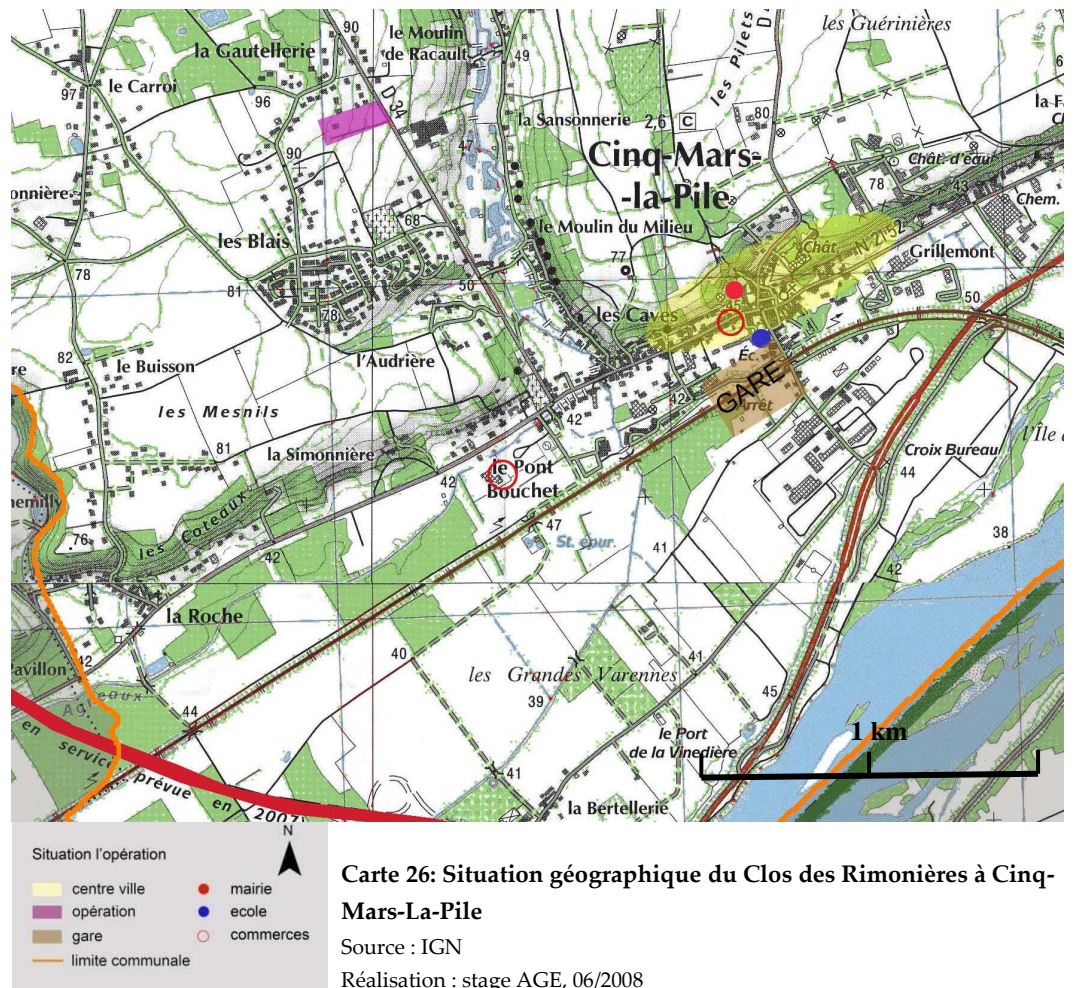
Graphique 12

Source : SITADEL

Réalisation : stage AGE, 2008

3.2. Le Clos des Rimonières

3.2.1. Un lotissement proche des grands axes de circulation



Le Clos des Rimonières se situe en dehors du bourg, c'est une impasse partant de la Départementale 34. Ce quartier n'est relié à aucun lotissement situé dans les alentours.

3.2.2. Approche sensible : une zone sécurisée, repliée sur elle-même

Le Clos des Rimonières semble être en position défensive face à l'extérieur. En effet, les barrières laissent paraître une recherche de sécurité (cf. Photo 58 ci-dessous) de la part des habitants.

L'architecture, le traitement des espaces publics, la fermeture du quartier par le portail, évoquent l'image du lotissement américain, les « gated houses » et donnent l'impression de communautarisme.

Le lotissement semble s'organiser autour de la route, seul espace commun du quartier. Les terrains sont petits, ne sont pas clôturés, ils ne laissent pas d'espaces privatifs pour les habitants. Pour l'instant aucune appropriation n'est faite en ce qui concerne le quartier ou même les jardins privés.



Photo 58 : Un lotissement sécurisé

Au bout de l'impasse une grande maison plus ancienne est implantée derrière son propre portail. Elle est en retrait des autres habitations (cf. Photo 60 ci-dessous).

Pour finir, on peut noter que la vue est totalement dégagée et permet de voir le vallon. Ce panorama aère le lotissement.



Photo 59: Vue plongeant du quartier



Photo 60 : Ensemble du quartier

3.2.3. Description morphologique : des maisons individuelles identiques

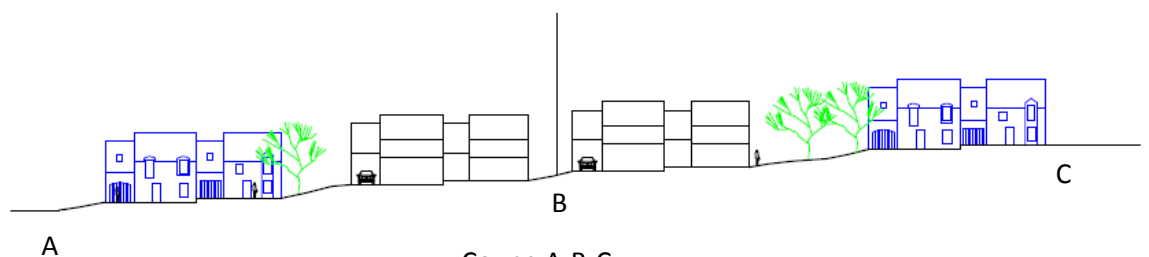


Photo 61 : Morphologie du lotissement de Cinq-Mars-La-Pile

Source : Google earth

Réalisation : stage AGE, 2008

Le lotissement se situe le long d'une impasse en montée partant de la D34, et finissant par une grande maison individuelle construite antérieurement. L'impasse est fermée par une grille verte, bloquant l'entrée au quartier à tout étranger. Le lotissement est constitué de 18 maisons individuelles non mitoyennes, quasi identiques, destinées à la location. Leurs façades donnent sur l'impasse. Elles sont composées d'une partie principale carrée et d'un décrochement contenant le garage. L'enduit joue sur deux couleurs de la gamme des beiges. La toiture est à deux pans en ardoise. A l'extérieur, les maisons sont entourées d'une bande enherbée, non clôturée, réalisant le lien entre les habitations.



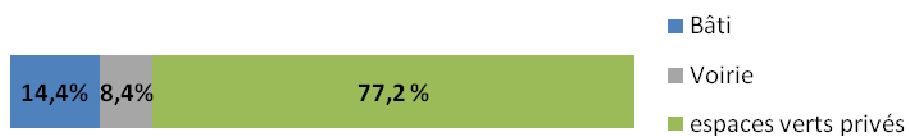
Coupe 11 : Le Clos des Rimonières

Réalisation : Stage AGE, 2008

La coupe met en valeur différentes caractéristiques du lotissement :

- la pente du terrain,
- la similitude entre les habitats,
- l'espace entre les constructions,
- l'inexistence de séparation entre les habitations.

Répartition des emprises au sol :



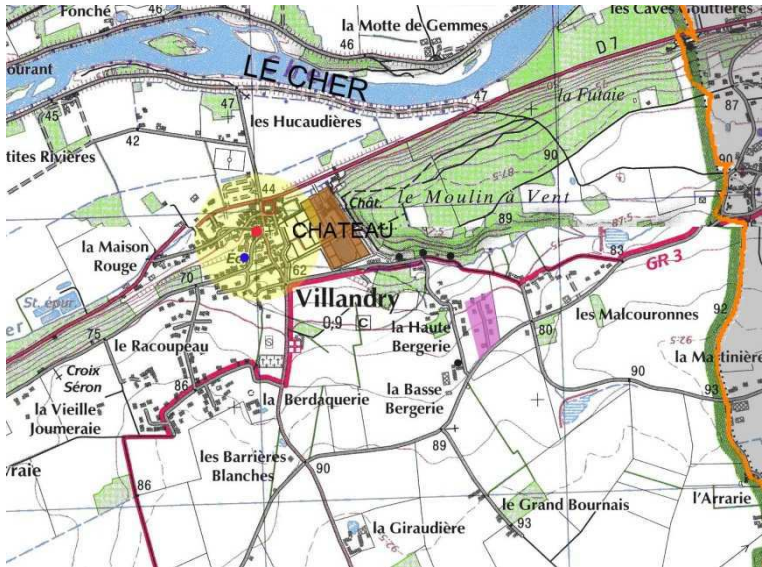
Assiette de l'opération	0,96 ha
Emprise bâtie	1.376 m²
Densité nette*	0,31
Densité brute* (densité bâtie, COS réel)	0,29
Nombre de logements à l'hectare	18,75
Niveaux	R+1

Le nombre de logements à l'hectare est très important pour ce type de quartier. En effet, l'autre lotissement de Cinq-Mars-la-Pile n'a que 8 logements à l'hectare et Villandry 3,85.

Cette différence est surtout due au **type de procédure** et aux **objectifs des constructions**. En effet, lors de la création de lotissements, le terrain initial doit être séparé en lots. Leurs superficies sont pour la plupart réglementées par les documents d'urbanismes et de surcroît la superficie du terrain est un argument de vente auprès des acquéreurs. Le nombre de logements à l'hectare est donc inférieur à d'autres procédures où les constructions sont destinées à la location.

3.3. Le lotissement de la Basse Bergerie

3.3.1. Un lotissement sur les hauteurs du château de Villedry



Carte 27 : Plan de Villedry

Source : IGN

Réalisation : Stage AGE, 2008

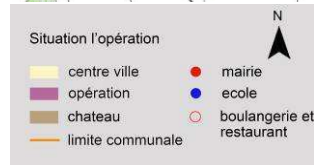


Photo 62: localisation du lotissement de la Basse Bergerie

Au Sud, mais surtout à l'écart de la zone d'urbanisation de Villedry, le lotissement de la Basse-Bergerie est posé sur le coteau parmi de vastes étendues végétales en prolongation d'un petit hameau ancien.

Entre le centre ville et le lotissement, on retrouve le château de Villedry ainsi que sa forêt. L'opération est à moins de 500 mètres du château c'est pourquoi elle a été soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

3.3.2. Approche sensible : un lotissement en milieu rural

Selon le poste d'observation, l'insertion du lotissement de la Basse-Bergerie dans l'environnement peut être perçue différemment. En effet, en arrivant par la partie plus ancienne de la Basse-Bergerie, le lotissement fait la continuité avec celui-ci. En revanche, en arrivant par la Haute-Bergerie, le lotissement semble être posé sur le coteau, au milieu des champs (*cf. Dessin 10 ci-dessous*).



Dessin 10 : Le lotissement posé sur le coteau

Une disproportion entre les voiries d'accès et celle du lotissement est marquante. En effet, la route d'accès au lotissement correspond à une route étroite de campagne, tandis que la voirie du lotissement est large. (*cf. Photo 63 ci-dessous*).

Les habitations sont très disparates, elles ont des coloris et des orientations différentes (*cf. Dessin 11 ci-dessous*). Aucun espace public n'est aménagé au sein de ce quartier. Certains habitants n'ont pas clôturé leurs propriétés. Peut-on supposer qu'une certaine convivialité règne sur ce hameau ?



Photo 63 : la rue du lotissement large comme une route



Dessin 11 : Un aspect très hétérogène

Réalisation : Kehan Zheng

3.3.3. Description morphologique



Photo 64 : lotissement de la Basse Bergerie

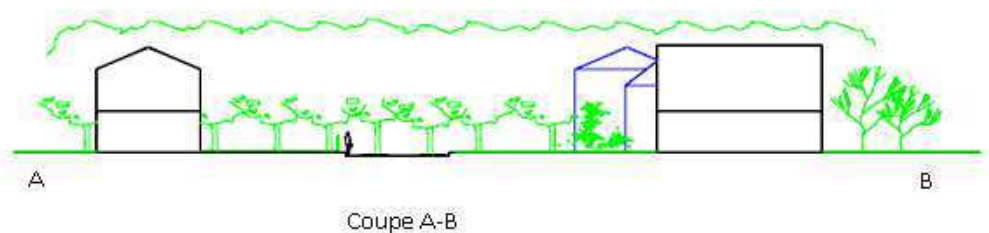
Source : Google earth

Réalisation : stage AGE, 2008

Le lotissement de la Basse-Bergerie s'est construit autour d'une impasse partant en pente de la route principale. Il est situé entre des fermes anciennes et des champs. Les habitations sont exclusivement individuelles et non mitoyennes. Elles sont au milieu de leur parcelle en R+C et pour la plupart orientées face à la route (sauf une orientée au sud, photo ● ci-dessus). L'architecture des maisons est assez hétérogène, même si elles essaient toutes de garder l'esprit de la région : lucarnes, enduit blanc, ardoises ou tuiles, décrochements de toit... Seulement quelques terrains sont clôturés par du grillage ou par une haie arborée.

Coupe 12 : lotissement de la Basse-Bergerie

Réalisation : stage AGE, 2008

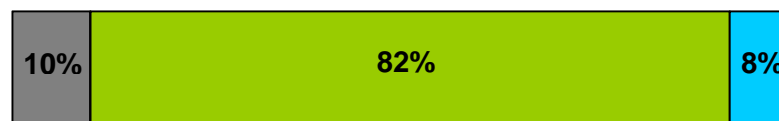


La coupe met en valeur différentes caractéristiques du lotissement :

- la différence d'orientation du bâti,
- la grandeur des parcelles,
- une largeur de route très importante par rapport au lotissement,
- la vue sur la forêt au fond du lotissement.

Assiette de l'opération	2,6 ha
Emprise bâtie	2.500 m ²
Densité nette	0,31
Densité brute (densité bâtie, COS réel)	0,12
Nombre de logements à l'hectare	3,85
Niveaux	R+C

Répartition des emprises au sol :



Voirie
 Espaces verts
 Bâti

Le nombre de logements à l'hectare est le plus faible de toutes nos opérations. Les parcelles sont plus grandes et majoritairement occupées par des jardins.

CONCLUSION

Dans ce premier tome, nous avons présenté une analyse morphologique des communes et des opérations, mais aussi des différents territoires de projet.

Ainsi, une idée plus précise des divers enjeux existants sur nos terrains d'étude émerge. On observe comment le côté opérationnel de l'habitat s'organise pour répondre à la complexité des échelles. Plus particulièrement, on peut voir les réponses concrètes en termes de formes d'habitat à des volontés politiques mais aussi à l'environnement d'insertion (bâtiments classés, ou zone soumise aux risques d'inondations). On peut ainsi découvrir une trame où les enjeux de la grande et la petite échelle sont retranscrits inégalement. Par exemple, sur notre terrain d'étude il existe une corrélation entre le type de procédure, les formes d'habitat et l'éloignement par rapport à la ville centre. On peut voir que les ZAC sont ici mises en place à proximité de la ville centre.

L'analyse effectuée dans ce présent tome permettra de mieux appréhender les sujets qui seront abordés dans le second tome : Articulation projets de territoire, projets d'habitat, modes de vie. Elle permet de faire un lien entre les stratégies décidées et la façon dont les acteurs s'y inscrivent dans la réalité au niveau opérationnel. Les différents discours sont relativisés après étude de leur retranscription sur le terrain et permettent de prendre du recul pour une analyse plus rigoureuse.

D

Densité brute (densité bâti ou COS « réel »)

$$= \frac{\text{nombre de niveaux visibles} \times \text{emprise au sol bâti (m}^2\text{)}}{\text{Surface de l'îlot, de l'opération ou du quartier}}$$

$$\textbf{Densité net} \text{ (densité perçue)} = \frac{\text{nombre de niveaux visibles} \times \text{emprise au sol bâti (m}^2\text{)}}{\text{Surfaces des parcelles}}$$

G

Gated Houses : Quartiers dont l'accès est contrôlé, et dans lequel l'espace public (rues, trottoirs, parcs, terrains de jeu...) est privatisé. L'accès en est permis aux résidents et à leurs invités.

H

Habitat individuel groupé : Il s'agit d'une forme d'habitat individuel comportant un logement par bâtiment où l'entrée est individualisée. Les constructions sont contiguës aux limites séparatives où forment, parallèlement à la voie, un ensemble bâti continu. <http://www.mairie-laterrasse.fr/plu/plu-reglement-lexique.htm>

Habitat individuel diffus : maisons individuelles espacées les unes des autres avec jardins ou parcs.

Habitat semi-collectif ou habitat intermédiaire: logements superposés comptant 3 étages au maximum et doté chacun d'entre eux d'un accès individualisé et d'un espace vert privatif, qu'il s'agisse d'un jardin ou d'une terrasse de grande taille (au moins 1/4 de l'appartement). <http://www.archi.fr/PUCA/article.php?sid=106>

M

Maison de caractère : Par maison de caractère on entend une maison ancienne, ou traditionnelle de la région, ayant du charme

T

Taux de croissance annuel moyen : Le taux de croissance annuel moyen, exprimé en pourcentage, sur n périodes (années, mois, semaines, etc.) est donné par la formule :

$$TCAM = \left(\sqrt[n]{\frac{\text{valeur final}}{\text{valeur initiale}}} - 1 \right) \times 100$$

L'intérêt du TCAM est de fournir une indication sur le taux de croissance *moyen* sur une période donnée. Et la comparaison de deux TCAM permet, par suite, de comparer les fluctuations du phénomène observé relativement à ces deux périodes.

Z

ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) : La ZAC est une zone dans laquelle « une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation, décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement ou l'équipement des terrains (...) en vue de les céder (...) ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés » (art. L. 311-1 du code de l'urbanisme).

TABLE DES ILLUSTRATIONS

Tome 1

Cartes

Carte 1 : Les communes étudiées dans les différentes formes d'espaces périurbains de Tours en 1999	11
Carte 2 : Les communes étudiées dans l'aire urbaine de Tours	15
Carte 3 et Carte 4 : Des territoires imbriqués	17
Carte 5 : Périmètre du Val de Loire	18
Carte 6: Les connections TGV entre Tours et les territoires national et européen	20
Carte 7: Le périmètre du PLN sous l'influence de l'agglomération tourangelle	22
Carte 8 : Plan du PNR LAT	23
Carte 9 : Situation géographique de Saint-Pierre-des-Corps	28
Carte10: Risques d'inondation et risques technologiques présents sur la commune de Saint-Pierre-des-Corps	30
Carte 11 : Situation géographique de la ZAC Grand' Cour à Saint-Pierre-des-Corps	34
Carte 12 : Situation géographique de La Riche	40
Carte 13: Risques d'inondation sur la commune de La Riche	41
Carte 14 : Situation géographique de la ZAC du Prieuré dans La Riche	45
Carte 15 : Situation géographique de Ballan-Miré	52
Carte 16 : Risques d'inondation, sites inscrits et classés à Ballan-Miré	53
Carte 17 : Situation géographique de la ZAC de la Pasqueraie à Ballan-Miré	57
Carte 18 : Situation géographique de Saint-Michel-sur-Loire	64
Carte 19: Risques d'inondation dans la commune de Saint-Michel-sur-Loire	65
Carte 20 : Situation géographique du lotissement de l'Aumônerie	69
Carte 21 : Situation géographique de Cinq-Mars-La-Pile	73
Carte 22: Risques d'inondation sur la commune de Cinq-Mars-La-Pile	74
Carte 23 : Situation géographique du lotissement de l'Audrière à Cinq-Mars-La-Pile	78
Carte 24 : Situation géographique de la commune de Villandry	82
Carte 25 : Risques d'inondation et localisation des sites inscrits et classés à Villandry	83
Carte 26: Situation géographique du Clos des Rimonières à Cinq-Mars-La-Pile	87
Carte 27: Plan de Villandry	91

Coupes

Coupe 1 : L'urbanisation de Saint Pierre-des-Corps dans la varenne inondable de la Loire et du Cher	29
Coupe 2 : La ZAC Grand' Cour	39
Coupe 3 : Une urbanisation protégée par la digue	40
Coupe 4 : La ZAC du Prieuré	51
Coupe 5 : Une urbanisation sur le plateau non contrainte par les risques d'inondation	52
Coupe 6 : La ZAC de la Pasqueraie	62
Coupe 7 : Saint-Michel-sur-Loire, un bourg protégé par le coteau	64
Coupe 8: L'opération de Touraine logement : Le lotissement de l'Aumônerie	72
Coupe 9 : Des nouvelles constructions isolées par rapport au bourg	73
Coupe 10 : Une urbanisation contrôlée sur le coteau	82
Coupe 11 : Le Clos des Rimonières	89
Coupe 12 : Le lotissement de la Basse-Bergerie	113

Dessins

Dessin 1 : Tissu mixte : neuf et ancien, rue de la Grand' Cour	35
Dessin 2 : Venelle entre des maisons anciennes, rue de la Grand' Cour	35
Dessin 3 : Venelle recrée et cœur d'îlot intime	35
Dessin 4: L'arche et la place centrale de la ZAC	46
Dessin 5 : Individuel mitoyen devant les barres HLM	46
Dessin 6 : Rue du Général Leclerc, vue Sud-ouest	58
Dessin 7 : Village intérieur	58
Dessin 8 : L'église de Saint-Michel-sur-Loire et le drapeau labellisant le PNR et l'UNESCO	66
Dessin 9 : Un lotissement en cours de construction	75
Dessin 10 : Le lotissement posé sur le coteau	92
Dessin 11 : Un aspect très hétérogène	92

Figures

Figure 1 : Approche triangulaire Projet de territoire / Projets de logement/ Modes de vie	8
Figure 2 : Une démarche similaire à celle de l'atelier AGE	10
Figure 3 : Les intercommunalités dans lesquelles s'inscrivent les communes étudiées	16

Graphiques

Graphique 1 : Résidences principales en 1999 à Saint-Pierre-des-Corps	33
Graphique2 : Nombre de logements autorisés entre 1990 et 2007 à Saint-Pierre-des-Corps	33
Graphique 3 : Résidences principales en 1999 à La Riche	44
Graphique 4 : Nombre de logements autorisés de 1990 à 2007 à La Riche	44
Graphique 5 : Résidences principales en 1999 à Ballan-Miré	56
Graphique 6 : Nombre de logements autorisés de 1990 à 2007 à Ballan-Miré	56
Graphique 7: Nombre de logements autorisés de 1990 à 2007 à Saint-Michel-sur-Loire	68
Graphique 8 : Résidences principales en 1999 à Saint-Michel-sur-Loire	68
Graphique 9 : Résidences principales en 1999 à Cinq-Mars-La-Pile	77
Graphique 10 : Nombre de logements autorisés de 1990 à 2007 à Cinq-Mars-La-Pile	77
Graphique 11 : Résidences principales en 1999 à Villandry	86
Graphique 12 : Nombre de logements autorisés de 1990 à 2007 à Villandry	86

Photos

Photo 1 : Gare TGV de Saint Pierre-des-Corps	31
Photo 2 : Une double barrière entre la Loire et la ville, route D751	31
Photo 3 : Maisons en ville, rue Jean Cathelas	31
Photo 4 : Jardins maraîchers rue Paul Vaillant-Couturier	31
Photo 5: Cité HLM de la Rabaterie	31
Photo 6 : Maisons en front bâti, rue de la Grand' Cour	35
Photo 7 : Vue aérienne du réseau routier de la ZAC Grand' Cour	36
Photo 8 : Vue aérienne des différents types d'habitats dans la ZAC Grand' Cour	36
Photo 9 : Différentes vues de l'habitat collectif dans la ZAC Grand' Cour	37
Photo 10 : Différentes vues de l'habitat semi-collectif dans la ZAC Grand' Cour	37
Photo 11 : Différentes vues de l'habitat individuel groupé dans la ZAC Grand' Cour	38
Photo 12 : Les espaces d'ouvertures	20

Photo 13 : Bords de Loire et périphérique	42
Photo 14 : La Riche, commune urbaine, rue François Mitterrand	42
Photo 15: Limite communale Ouest de La Riche	42
Photo 16 : Parvis de la mairie	42
Photo 17 : Le Prieuré de Saint Cosme	42
Photo 18 : Perspective vers la mairie	46
Photo 19 : La digue, liaison vers Tours mais barrière entre la ZAC et la Loire	46
Photo 20: Structure viaire de la ZAC du Prieuré	47
Photo 21 : Types d'habitat et aménagements en projet	47
Photo 22 : Habitat collectif dans la ZAC du Prieuré	48
Photo 23 : Habitat intermédiaire dans la ZAC du Prieuré	49
Photo 24 : Situation de l'habitat individuel groupé	49
Photo 25 : Situation de l'habitat individuel diffus dans la ZAC du Prieuré	50
Photo 26 : Le lac des Bretonnières	54
Photo 27 : Place de l'église	54
Photo 28 : Rue d'accès aux commerces	54
Photo 29 : Parking de la mairie, vue sur l'ensemble des lotissements	54
Photo 30 : Contournement du quartier par la voie mixte	58
Photo 31: Gloriette comme rond point dans la ZAC de la Pasqueraie	58
Photo 32 : Vue d'ensemble de la ZAC de la Pasqueraie	59
Photo 33 : Les différents types d'habitat	59
Photo 34 : Situation de l'habitat collectif	60
Photo 35 : Vue d'un habitat collectif	60
Photo 36 : Diverses vues de la Pasqueraie	60
Photo 37 : Situation de l'habitat individuel groupé	60
Photo 38 : Situation de l'habitat diffus	61
Photo 39 : Le belvédère de Saint-Michel-sur-Loire sur la vallée de la Loire	66
Photo 40 : Maisons individuelles à Saint-Michel-sur-Loire	66
Photo 41 : Espace entre route et bâti	70
Photo 42 : Panneaux et voies d'accès en haut, en bas groupe de maisons et absence de haies	70
Photo 43 : Lotissement de l'Aumônerie	70
Photo 44 : Lotissement en entrée de ville	71
Photo 45 : Localisation des opérations	72
Photo 46 : Entrée de ville de Cinq-Mars-La-Pile non aménagée	75
Photo 47 : La Pile Gallo-romaine	75
Photo 48 : Profusion de lotissements sur le coteau	75
Photo 49 : Un pavillon dans le lotissement	79
Photo 50 : Des espaces publics piétons	79
Photo 51 : Implantation de l'habitat contemporain dans le tissu	79
Photo 52 : Espace public au cœur des maisons	79
Photo 53 : Maison contemporaine en bout de perspective	79
Photo 54 : Localisation du lotissement de l'Audrière dans son environnement	80
Photo 55 : Arrivée de la Loire à vélo à Villandry	84
Photo 56 : Le château vu de la ville	84
Photo 57 : Les Openfields du coteau	84
Photo 58 : Un lotissement sécurisé	88
Photo 59 : Vue plongeant du quartier	88
Photo 60 : Ensemble du quartier	88
Photo 61 : Morphologie du lotissement de Cinq-Mars-La-Pile	~

Photo 62 : Localisation du lotissement de la Basse Bergerie	91
Photo 63 : La rue du lotissement large comme une route	92
Photo 64 : Lotissement de la Basse-Bergerie	93

Plans

Plan 1 : Plan de coupe	39
Plan 2 : Plan masse de la ZAC du Prieuré, La Riche	51
Plan 3 : Plan de la ZAC de la Pasqueraie, Ballan-Miré	62
Plan 4: Maquette de commercialisation du domaine de l'Aumônerie	71

Tableaux

Tableau 1 : Les principaux chiffres de Saint-Pierre-des-Corps	32
Tableau 2 : Les principaux chiffres de La Riche	43
Tableau 3 : Les principaux chiffres de Ballan-Miré	55
Tableau 4 : Les principaux chiffres de Saint-Michel-sur-Loire	67
Tableau 5 : Les principaux chiffres de Cinq-Mars-La-Pile	76
Tableau 6 : les principaux chiffres de Villandry	85

TABLE DES MATIERES

INTRODUCTION GENERALE	8
PARTIE 1 : DES TERRITOIRES IMBRIQUES	14
1. La segmentation urbaine au service de l'analyse statistique	15
2. Les acteurs clés des scènes d'actions	16
2.1. Le Val de Loire et ses acteurs : la promotion d'actions locales pour une reconnaissance internationale	18
2.2. La communauté d'agglomération <i>Tour(s)plus</i>	19
2.3. Le pays Loire Nature	21
2.4. Le PNR Loire Anjou Touraine	23
PARTIE 2 : DES OPERATIONS DE LOGEMENTS DANS DIFFERENTES COMMUNES PERIURBAINES	26
1. Densifier le centre ville pour revaloriser l'image de la commune	27
1.1. Saint-Pierre-des-Corps	28
1.1.1. Une ville à dominante industrielle accolée à Tours	29
1.1.2. Un territoire soumis à de fortes contraintes	30
1.1.3. Approche sensible : une ville tournée vers Paris	31
1.1.4. Une ville en perte de population	32
1.2. La ZAC Grand' Cour : une ZAC en cœur de ville	34
1.2.1. Approche sensible : une ZAC intimiste	35
1.2.2. Morphologie : une volonté de densification	36
a) L'habitat collectif : des architectures contemporaines	37
b) L'habitat semi-collectif : un espace sécurisé	37
c) L'habitat individuel groupé : un front bâti urbain	38
d) Des cœurs d'îlots ouverts	38
e) Les données générales : un quartier en chantier	39
1.3. La Riche	40
1.3.1. Une ville en continuité de Tours	40
1.3.2. Un territoire sous contrainte	41
1.3.3. Approche sensible : une ville à la fois urbaine et rurale	42
1.3.4. Une commune en développement	43
1.4. La ZAC du Prieuré	45
1.4.1. Une zone urbanisée délimitée	45
1.4.2. Approche sensible : une petite ville à la fonction résidentielle	46
1.4.3. Description morphologique : une ZAC structurée	47
a) L'habitat collectif : des ensembles structurants	48
b) L'habitat semi-collectif	49
c) L'habitat individuel groupé : un front bâti à l'allure de petite ville	49
	117

d) L'habitat individuel : un habitat qui se ressemble mais construit à différentes étapes de la ZAC	50
e) Les données générales	50
1.5. Ballan-Miré	52
1.5.1. Une ville attractive proche de Tours	52
1.5.2. De faibles contraintes liées au risque d'inondation	53
1.5.3. Approche sensible : un bourg caché derrière des lotissements	54
1.5.4. Une commune qui développe sa fonction résidentielle	55
1.6. La ZAC de la Pasqueraie	57
1.6.1. Une ZAC non loin du centre de Ballan-Miré	57
1.6.2. Approche sensible : une ZAC où tous les types d'habitat se côtoient	58
1.6.3. Description morphologique : un habitat à majorité individuelle	59
a) Une morphologie classique de type lotissement	59
b) Typologie de l'habitat	59
c) L'habitat collectif	60
d) L'habitat individuel groupé	60
e) L'habitat individuel	61
f) Données générales	62
2. Redynamiser le bourg par l'accueil de nouvelles populations	63
2.1. Saint-Michel-sur-Loire	64
2.1.1. Saint-Michel-sur-Loire, une commune excentrée	64
2.1.2. Une commune s'étendant sur les coteaux	65
2.1.3. Approche sensible : Saint-Michel-sur-Loire, une campagne en mouvement	66
2.1.4. Une commune rurale	67
2.2. Deux opérations : une finalisée et une en construction	69
2.2.1. Approche sensible : des maisons mitoyennes en entrée de ville	70
2.2.2. Description morphologique : des constructions assez denses pour une commune rurale	71
2.3. Cinq-Mars-la-Pile	73
2.3.1. Une commune rurale en développement	73
2.3.2. Des coteaux salvateurs	74
2.3.3. Approche sensible : une urbanisation repoussée sur les coteaux	75
2.3.4. Une commune qui construit	76
2.4. Le lotissement de l'Audrière : une opération classique	78
2.4.1. Impressions sensibles sur le lotissement de l'Audrière	79
2.4.2. Description morphologique	80
3. Des opportunités privées	81
3.1. Villedary	82
3.1.1. Une ville périurbaine à fort potentiel touristique	82
3.1.2. Un territoire situé à la confluence de La Loire et du Cher	83
3.1.3. Approche sensible : Villedary, une ville aux visages multiples	84
3.1.4. Une commune périurbaine à tendance rurale	85
3.2. Le Clos des Rimonières	87
3.2.1. Un lotissement proche des grands axes de circulation	87
3.2.2. Approche sensible : une zone sécurisée, repliée sur elle-même	88
3.2.3. Description morphologique : des maisons individuelles identiques	89
3.3. Le lotissement de la Basse Bergerie	91
3.3.1. Un lotissement sur les hauteurs du château de Villedary	91

3.3.2. Approche sensible : un lotissement en milieu rural	92
3.3.3. Description morphologique	93
QUE RETENIR DES OPERATIONS ?	94
CONCLUSION	109
GLOSSAIRE	111
TABLE D'ILLUSTRATIONS	113

POUR UNE MEILLEURE COMPREHENSION
DES RELATIONS ENTRE PROJETS DE
TERRITOIRE, OPERATIONS D'HABITAT ET
MODES DE VIE EN VAL DE LOIRE.

Cas d'études en zone périurbaine de
Tours sur les communes de
Ballan-Miré, Cinq-Mars-La-Pile,
La Riche, Saint-Michel-sur-Loire,
Saint-Pierre-des-Corps, Villandry

**TOME 2 : Articulation entre projets de
territoire, projets d'habitat et mode de vie**

Juillet 2008

STAGE DE GROUPE AGE

CAILLE Débora
GAYME Steven
LARMAILLARD Laurie
LEBON Sigrid
PRAGOUT Elisa
ZHENG Kehan

Tuteurs
DEMAZIERE Christophe
HERNANDEZ Frédérique

Encadrant
BLONDEL Cyril

INTRODUCTION DE TOME

*Après la présentation des grands territoires de projet (Val de Loire, PNR, PLN) et l'analyse morphologique des communes et des opérations dans le tome 1, le présent volume « **Articulation entre projets de territoire, projets d'habitat et mode de vie** » vise à mettre en évidence les différentes relations qui existent entre les acteurs de l'aménagement (élus, opérateurs et habitants).*

Ainsi, on retrouve dans le présent tome :

- une première partie intitulée : **Des projets de territoire s'inscrivant dans un paysage intercommunal morcelé** qui présente notamment la vision des élus de leur territoire et de certains acteurs-clés de l'aménagement ;*
- une deuxième partie intitulée : **Logique immobilière** qui présente la vision des opérateurs*
- une troisième partie intitulée : **Habiter le Val de Loire** dans laquelle la vision des habitants qui vivent dans les opérations réalisées sera mise en avant.*
- une quatrième partie intitulée : **Articulation entre projets de territoire, projets d'habitat et mode de vie** qui nous permet de porter notre attention sur les interactions entre élus, opérateurs et habitants sur les opérations choisies.*

SOMMAIRE

PARTIE 1 : DES PROJETS DE TERRITOIRES S'INSCRIVANT DANS UN PAYSAGE INTERCOMMUNAL MORCELE 9

1. Deux SCOT aux évolutions asynchrones	10
1.1. Le SCOT de l'agglomération de Tours encore en étude	
1.2. Le SCOT NOT, un SCOT abouti	
2. Des communes urbaines se développant malgré le risque d'inondation	19
2.1 Saint-Pierre-des-Corps	
2.2 La Riche	
3. Des communes périurbaines en plein développement	33
3.1 Ballan-Miré	
3.2 Cinq-Mars-La-Pile	
4. Des communes au développement modéré qui se sentent aux portes mais en dehors de l'agglomération	42
4.1. Villandry	
4.2. Saint-Michel-sur-Loire	

PARTIE 2 : LOGIQUE IMMOBILIERE DANS LE VAL DE LOIRE 51

1. Un échantillon d'opérateurs différencié	52
2. Logique d'action immobilière : l'opération réussie selon les opérateurs	54
2.1. La satisfaction du client premier critère d'une opération de qualité	
2.2. Vendre vite et bien	
2.3. Un terrain pas cher, bien situé et constructible est un bon terrain	
3. Positionnement des constructeurs face à la durabilité	58
3.1. Les bases d'un éco-quartier pour un promoteur.	
3.2. Des opérateurs réservés ne percevant pas de réelles attentes des habitants et attendant les contraintes étatiques	
4. Comment s'accorde les projets des opérateurs immobiliers et les projets territoriaux ?	62
4.1. Le POS/PLU : un document cadre de référence.	62
4.2. La négociation élu-opérateur : pierre angulaire entre intérêt privé et intérêt commun .	63
4.3. Des opérateurs associés à l'écriture des documents d'urbanisme intercommunal pour plus d'opérationnalité ?	65

5. Un patrimoine ligérien peu pris en compte par les opérateurs immobiliers	66
---	----

PARTIE 3 : HABITER LE VAL DE LOIRE **69**

1. Caractéristiques de l'échantillon interrogé	70
1.1. Données quantitatives	
1.2. Portraits habitants	
2. Un choix de logement dicté principalement par la volonté de posséder un pavillon individuel	74
3. Du projet de territoire au projet d'habitat, les documents d'urbanisme mal connus	76
3.1. Des documents connus de nom mais pas de fonction	
3.2. Des documents consultés qu'en cas de besoins	
4. Besoins et aspirations des habitants	78
4.1. Quelle adéquation entre mode de vie et logement ?	
4.2. Quelles sont les aspirations des habitants en termes de logement ?	
5. Les éco-quartiers pour quartier idéal	82
5.1. Déplacer la voiture hors du cœur de l'îlot	
5.2. Des mesures pro-environnementales peu appliquées par méconnaissance des aides financières	
5.3. La maison individuelle même à 40 min	
6. Val de Loire, quelle conscience de ce patrimoine ?	87
6.1. Les bords de Loire, un espace récréatif	
6.2. Le Val de Loire, un bonus pour l'habitant	

PARTIE 4 : ARTICULATION PROJETS DE TERRITOIRE, PROJETS D'HABITAT, MODE DE VIE **91**

1. La coopération entre les élus et les opérateurs une étape nécessaire, mais peu connue des habitants	91
2. Une demande latente difficile à cerner, une demande apparente déterminée par l'offre	92
3. Quels sont les freins à la construction durable ?	93
4. Le patrimoine ligérien a-t-il une influence sur la relation entre projet de territoire et projet d'habitat ?	95

5. Schéma-bilan : Positionnement des acteurs dans l’articulation entre projet de territoire et projet d’habitat	96
---	----

CONCLUSION	98
-------------------	-----------

TABLE DES ILLUSTRATIONS	100
--------------------------------	------------

SOURCES DOCUMENTAIRES	102
------------------------------	------------

GLOSSAIRE	106
------------------	------------

TABLES DES MATIERES	108
----------------------------	------------

PARTIE 1

DES PROJETS DE TERRITOIRE S'INSCRIVANT DANS UN PAYSAGE INTERCOMMUNAL MORCELE

Suite à la présentation de l'imbrication des périmètres politiques et à l'analyse détaillée des communes et des opérations, nous allons maintenant étudier les divers projets de territoire et leur lien, s'il y a lieu.

*Les territoires d'étude sont partagés entre les périmètres arrêtés de deux SCOT : celui de **l'agglomération tourangelle** qui est en cours de réalisation et celui du **Pays Loire Nature**, dont nous étudierons les orientations et les enjeux. Dans la logique française actuelle privilégiant l'emboîtement de la grande et de la petite échelle, le développement de l'urbanisation des six communes devrait découler de l'évolution de ces documents de planification. Cependant, ces SCOT, en cours d'élaboration ou réalisés récemment, sont **postérieurs à tous les documents d'urbanisme communaux en vigueur sur les communes étudiées.***

Nous étudierons donc également avec attention les orientations et les enjeux des POS des six communes retenues, afin d'appréhender les déterminants actuels de la forme et de la localisation des opérations d'habitat qui y sont étudiées.

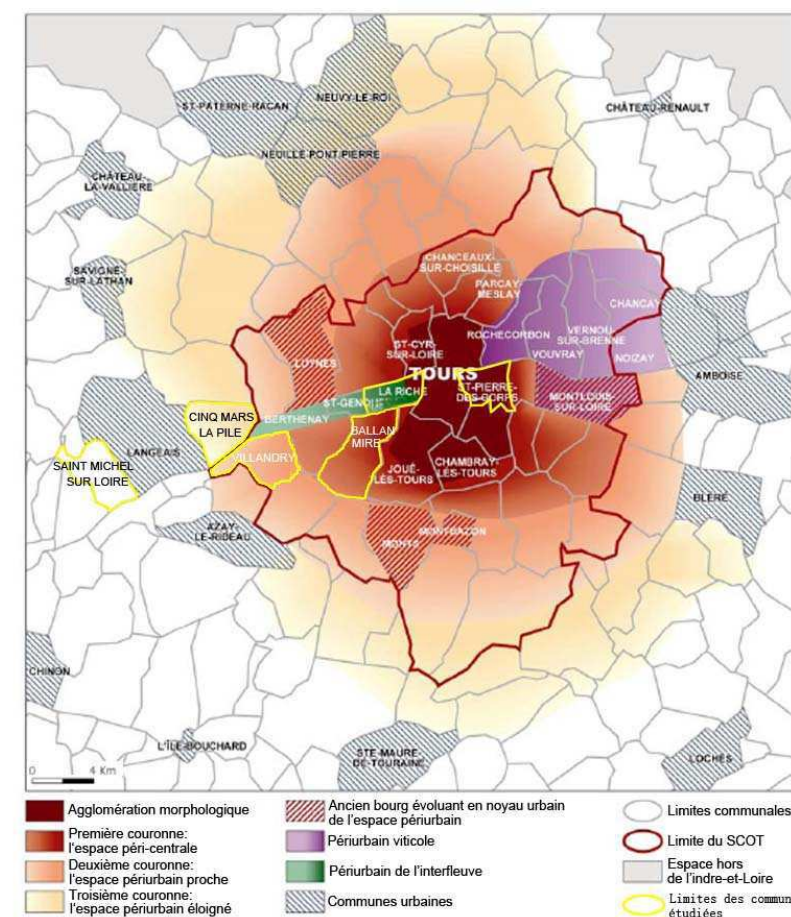
Ensuite, afin de pouvoir comprendre le jeu entre les différentes échelles construisant les projets d'habitat, il sera intéressant d'observer les relations entre les objectifs énoncés dans les documents cadre communaux et les caractéristiques des opérations étudiées. Suivant la même logique, une discussion sur la cohérence entre les documents d'urbanisme de la « grande échelle », c'est-à-dire entre SCOT et PLH d'une part et la réalisation des opérations d'autre part.

Pour la cohérence du discours, le découpage de cette section sera le suivant : tout d'abord nous traiterons des communes se développant en dépit des contraintes d'inondation, c'est-à-dire Saint-Pierre-des-Corps et La Riche ; ensuite nous aborderons les espaces périurbains en plein développement, c'est-à-dire les communes de Ballan-Miré et Cinq-Mars-La-Pile ; enfin les projets politiques de Villandry et Saint-Michel-sur-Loire, communes au développement faible et voulant maintenir leur population, seront analysés. Ce choix de plan est lié tout d'abord aux rapports avec la Loire qu'entretiennent des communes fortement exposées au risque d'inondation, telles que Saint-Pierre-des-Corps et La Riche, et à leurs incidences, ou non, sur leurs projets politiques en matière d'habitat. De plus, Ballan-Miré et Cinq-Mars-La-Pile, communes périurbaines subissent un fort développement lié à la forte émergence de nouvelles constructions cette dernière décennie. Enfin, Villandry et Saint-Michel-sur-Loire, communes périurbaines voire rurales font l'objet d'une politique de développement semblable de prime abord, visant à maîtriser leur urbanisation et à suivre un développement modéré. Nous chercherons donc à discuter et à mettre en exergue les tenants et les aboutissants de ces divers projets politiques et volontés communales.

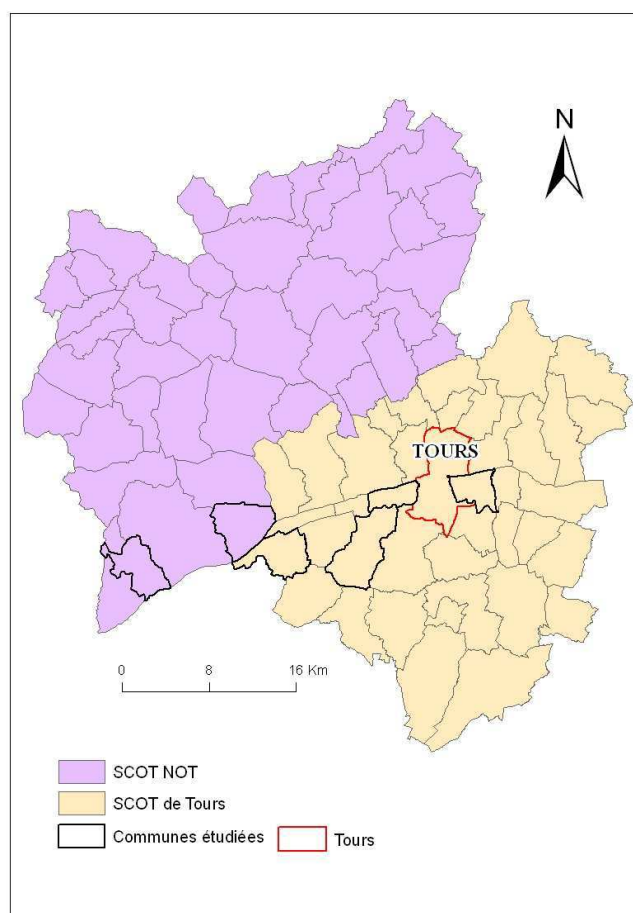
1. Deux SCOT aux évolutions asynchrones

Des six communes étudiées, quatre sont concernées par le SCOT de l'agglomération tourangelles : Saint-Pierre-des-Corps, La Riche, Ballan-Miré et Villedandry ; et deux par le SCOT Nord Ouest Touraine (SCOT NOT) : Saint-Michel-sur-Loire et Cinq-Mars-La-Pile (cf. Carte 2 ci-dessous)

Ces documents visent à assurer la « cohérence » à la « grande échelle » des politiques d'aménagement sur deux territoires dont les enjeux sont liés en partie à leur situation par rapport à Tours et par rapport aux fleuves. En effet, une typologie des communes peut être ainsi réalisée. Celle de la carte ci-dessous classe Saint-Pierre-des-Corps comme une partie de l'agglomération morphologique ; c'est aussi le cas pour La Riche, dont une partie appartient à l'agglomération et l'autre est classée en tant que périurbain inter-fleuve. Ballan-Miré est perçue comme appartenant à la première couronne, Villedandry à la deuxième, soit à l'espace périurbain proche. Cinq-Mars-La-Pile fait partie de la troisième couronne, soit l'espace périurbain éloigné, tandis que Saint-Michel-sur-Loire, est une commune rurale.



Carte : Dominique Andrieu, MSH "Villes et Territoires", Université de Tours-CNRS, février 2006.



Carte 1 : Les communes étudiées dans les différentes formes d'espaces périurbains de Tours en 1999

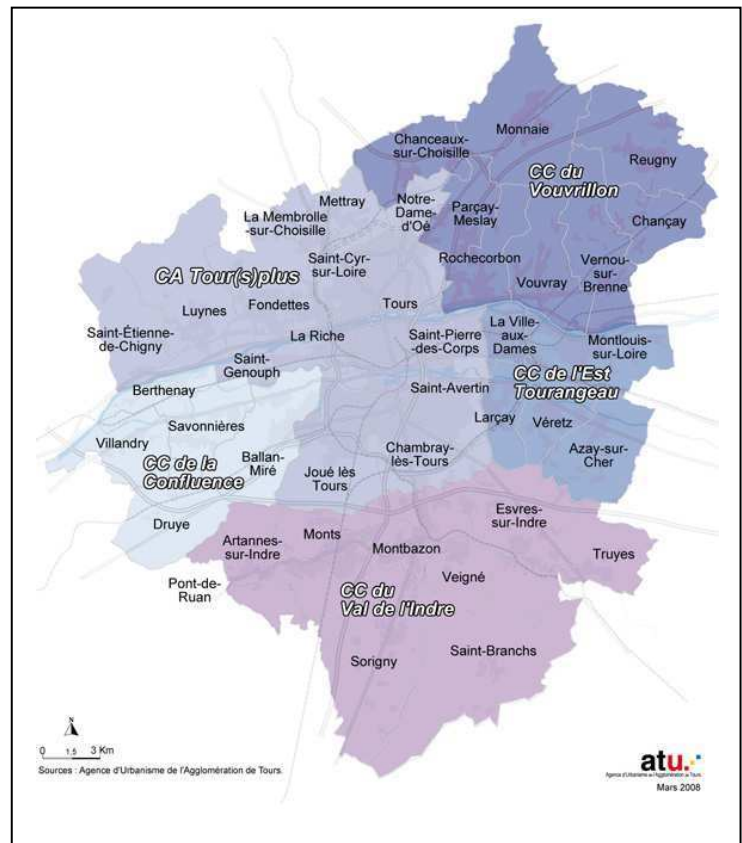
Source : José Serrano, Corrine Larrue, les espaces périphériques urbains et le développement durable, PIDUD, Décembre 2007
Réalisation : stage AGE

Carte 2 : Deux SCOT limitrophes

Source : IGN BD CARTO 2006
Réalisation : stage AGE

1.1. Le SCOT de l'agglomération de Tours encore en étude

Le périmètre du SCOT de l'agglomération de Tours compte quarante communes, soit 350 000 habitants représentant 90% de la population de l'aire urbaine. Il s'inscrit dans la continuité du SDAT qui regroupait quarante communes et fut approuvé en 1993. Deux différences principales sont à signaler entre le SCOT et le SDAT. D'une part, ce sont des intercommunalités qui adhèrent au SCOT quand les communes adhéraient auparavant individuellement au SDAT. D'autre part, le SCOT ne vise pas à « spatialiser ses objectifs »¹ (cf. Carte 3 ci-dessous).



Carte 3 : Les membres du SCOT de l'agglomération de Tours

Source : ATU

Selon le directeur de l'ATU, le démarrage des procédures de mise en place du SCOT fut lent, ce qui serait dû à la jeunesse de la Communauté d'Agglomération *Tour(s)plus* créée en 2000.

Entre 2003, année à laquelle le périmètre fut arrêté, et l'installation du Syndicat Mixte de l'Agglomération Tourangelle (SMAT) en 2004, un temps de négociation fut nécessaire. En effet, selon le chargé de mission du SCOT au SMAT, il régnait à cette époque entre les communautés de communes membres un climat de méfiance, qui créait un repli sur elles-mêmes de ces dernières².

A titre de comparaison, le périmètre du SCOT de la ville d'Orléans fut arrêté à la même période que celui de l'agglomération tourangelle : en mars 2003, et son PADD fut arrêté lui en 2006. Le SCOT d'Angers au périmètre semblable à celui de Tours avec ces 64 communes et ses quatre intercommunalités a de même adopté son PADD en 2007. Les agglomérations de Tours, Orléans et d'Angers offrent certaines similarités, ces différences de vitesse dans l'élaboration de leur SCOT dénotent bien les difficultés de coopération entre les membres du SCOT de Tours citées auparavant.

¹ Entretien avec M. Tallois, chargé de mission du SCOT au SMAT, rencontré le 19/06/08

² Ibid

Cependant, il est à noter que le SCOT d'Orléans reprend le périmètre de l'agglomération, contrairement à celui de Tours, ce qui a contribué à son élaboration rapide et plus aisée que celui de l'agglomération tourangelle.

Selon le chargé de mission du SCOT, aujourd'hui, la culture de l'intercommunalité tourangelle s'est construite et le calendrier électoral n'est plus un obstacle³, mais la discussion avec les élus concernant les prescriptions précises que porterait le SCOT n'a pas encore eu lieu officiellement. D'après M. Tallois, la mobilisation des élus membres du SMAT est rendue d'autant plus difficile, qu'ils ont nombre de titres et de responsabilités, de « casquettes différentes ».

La fin de l'élaboration du PADD est prévue pour 2009.

Aujourd'hui, les grands enjeux généraux du SCOT de l'agglomération tourangelle sont fixés et recouvrent les domaines de travail suivants : **les déplacements, les paysages et le cadre de vie, la préservation de la biodiversité, la prise en compte des risques d'inondation, l'activité économique et l'habitat.**

Pour le moment, l'accent est porté sur la problématique des déplacements dans l'agglomération mais aussi à l'échelle supérieure de la connexion avec l'Ile de France, dont s'occupe un groupe de travail. Parmi les thématiques, c'est d'ailleurs sur celle-ci que les élus sont le plus facilement mobilisables. En outre, le SCOT sera conçu en anticipant les impacts des infrastructures de déplacement sur l'urbanisation. Il devrait prescrire l'orientation de la demande des usagers vers les transports en commun et à crédibiliser ses derniers. Pour ceci, une convergence des politiques d'habitat et des politiques économiques est recherchée afin de « **densifier l'urbanisation le long des voies de passage des transports collectifs et de pousser à la révision des zones à urbaniser**⁴ ».

Le SCOT comprendra l'identification des entités paysagères et des prescriptions propres qui leur seront attribuées, afin de contraindre les PLU⁵. L'objectif est ici de protéger les espaces agricoles et la biodiversité, **valoriser les sites emblématiques et réduire la vulnérabilité face aux inondations.**

Le SCOT de l'agglomération tourangelle devrait également fixer des orientations qualitatives en termes de sites d'accueil privilégiés, afin de polariser la croissance et de développer la mixité sociale, celle d'offre de logement et de formes urbaines « moins standardisées »⁶. Selon le chargé de mission du SCOT, un travail devrait être réalisé afin de revaloriser la vision que la population a des nouvelles formes d'habitat⁷.

Cependant, il est à noter que la faiblesse des orientations de ce futur document est d'ores et déjà évoquée par le chargé de mission du SCOT au SMAT. En effet, il se voudra plus un SCOT « consensuel »⁸, que porteur de projets marqués.

Ce document sera opposable aux PLH des établissements publics de coopération intercommunale membres (dont *Tour(s)plus*), exceptée la communauté de communes de la Confluence, à laquelle appartiennent les communes de Ballan-Miré et Villandry. Celle-ci n'a pas la compétence habitat.

³ Entretien avec M. Tallois, chargé de mission du SCOT au SMAT, rencontré le 19/06/08

⁴ Entretien avec M. Barratier, directeur de l'ATU, rencontré le 24/04/08

⁵ Ibid

⁶ Ibid

⁷ Entretien avec M. Tallois, chargé de mission du SCOT au SMAT, rencontré le 19/06/08

⁸ Ibid

Le dernier PLH de la communauté d'agglomération, à ce jour en révision, date de 2004 et affichait les dix objectifs suivants :

- accompagner la réalisation des objectifs en matière de production de logements (parc privé, parc social),
- aider à l'accession sociale au sein de l'agglomération et au développement de loyers intermédiaires,
- créer d'un groupe d'échange sur les opérations d'aménagement et la qualité résidentielle,
- définir et mettre en place d'une politique foncière d'agglomération,
- mettre en place d'un Observatoire de la demande locative sociale et d'une Conférence intercommunale du Logement,
- assister à la production au logement et au relogement pour les personnes en difficultés économiques et sociales,
- assister à la production de logements pour les jeunes en parcours d'insertion,
- mettre en place un Schéma Départemental d'Accueil des gens du Voyage au sein de la communauté d'agglomération,
- gérer et adapter le parc de logements sociaux existants,
- valoriser le parc de logements privés existants.⁹

Ce PLH fixait des objectifs chiffrés concernant la production de logements dans chacune des communes membres pour la période 2004-2008. Lors de la fin de l'élaboration du SCOT de l'agglomération tourangelles le PLH se devra d'afficher des objectifs en cohérence avec lui.

1.2. Le SCOT NOT, un SCOT abouti

**Carte 4: Membres de
du SCOT NOT**
Source :rapport de
présentation SCOT NOT
Réalisation : ATU



⁹ PLH Tour(s)plus, 2004

Le projet, aujourd'hui arrêté, est basé sur une volonté de garder une certaine activité mais de lutter contre « l'urbanisme d'ortoir » tout en demeurant un territoire d'accueil. Le périmètre du SCOT NOT correspond exactement à celui du Pays Loire Nature. Il comprend trois communautés de communes (*cf. Carte 4 p.13*) : Touraine Nord-Ouest, de Racan et Gâtine Choissilles, et sa population est estimée aujourd'hui à 40.000 habitants¹⁰. Il est nécessaire de rappeler que les sept axes principaux du PADD et du DOG du SCOT NOT présentés dans son rapport de présentation sont :

- développer un territoire d'équilibre entre projet urbain et projet rural,
- valoriser les emblèmes du Pays Loire Nature,
- économiser les ressources, limiter l'exposition aux risques et nuisances,
- promouvoir un habitat économe et solidaire,
- renforcer l'attractivité économique du territoire,
- favoriser le développement économique,
- développer un territoire multimodal.

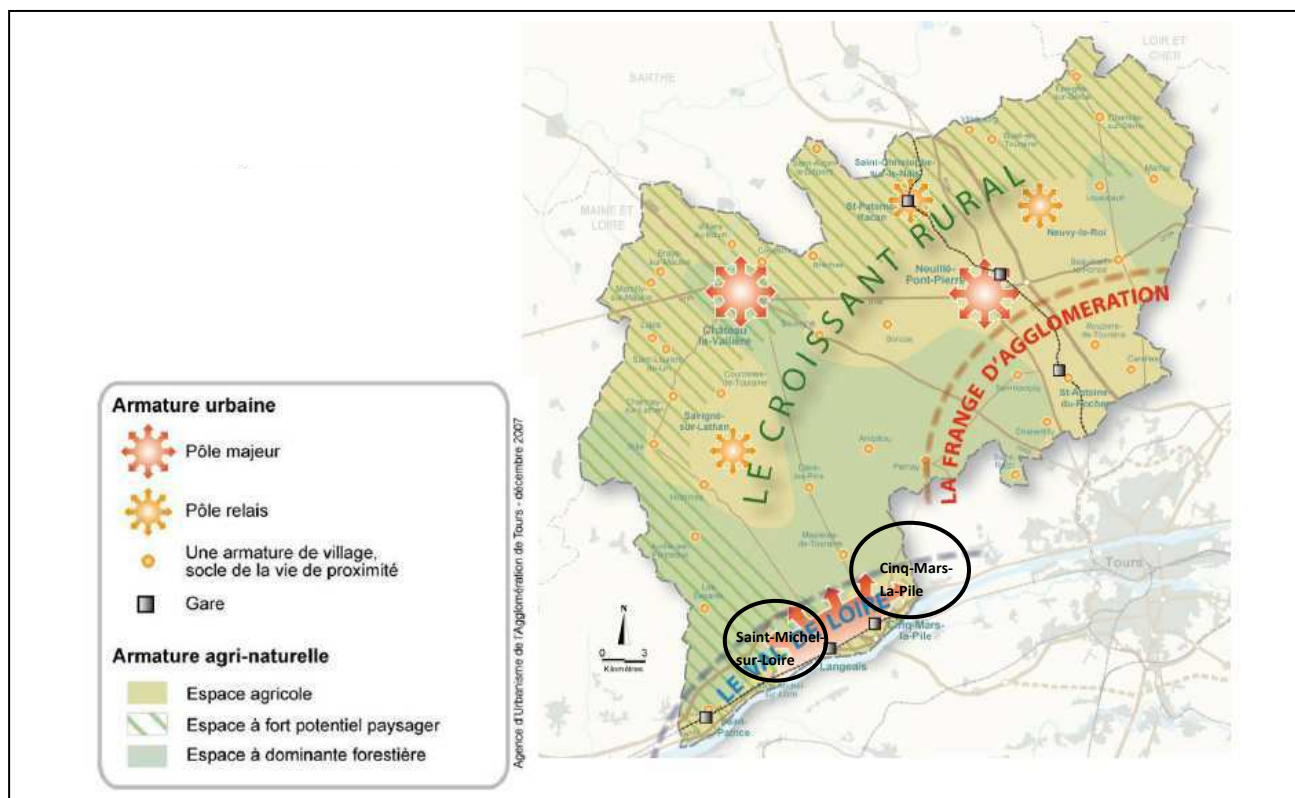
Le SCOT s'attache à développer un territoire à partir d'une organisation spatiale maîtrisée et de la mise en place d'un « **scénario de développement maîtrisé** »¹¹ (*cf. Carte 5 p.15*). Afin d'atteindre cet objectif, une production soutenue de logements est concentrée dans des zones spécifiques. Le rapport de présentation pose le principe général basé d'un **développement différencié** : les communes appartenant au périmètre « n'ont pas vocation au même type de développement »¹². En ce sens, trois pôles principaux sont pointés: Langeais/**Cinq-Mars-La-Pile**, Château-la-Vallière et Neuillé-Pont-Pierre dont « **les fonctions de centralité et d'animation sont à renforcer** »¹³. Il est à noter qu'un des terrains d'étude, Cinq-Mars-La-Pile, forme un de ces trois pôles principaux, ce qui devrait avoir des incidences sur son projet urbain liées à la mise en conformité de son POS avec le SCOT NOT. De plus, trois pôles secondaires disposant de moins d'équipements et de services que ceux principaux doivent assurer une polarisation intermédiaire : Savigné-sur-Lathan, Saint-Paterne-Racan, Saint-Christophe-sur-le-Nais et Neuvy-le-Roi. Le maillage des bourgs et de villages, dont fait partie **Saint-Michel-sur-Loire**, est destiné à accueillir « un développement modéré » pour assurer le **renouvellement générationnel** et ainsi maintenir certains équipements et commerces indispensables pour la vie de ces villages. Ainsi, **la répartition spatiale préconisée est basée sur une production de logements quasi exclusive sur les trois pôles principaux.**

¹⁰ Rapport de présentation du SCOT NOT, 2008

¹¹ Rapport de présentation, PADD et DOG du SCOT NOT, 2008

¹² Ibid

¹³ Ibid



Carte 1 : Organisation du territoire du SCOT

NOT

Source : rapport de présentation du SCOT NOT

Réalisation : stage AGE

Comme l'énonce le rapport de présentation, l'élaboration du SCOT s'est appuyé sur les articles du Code de l'Urbanisme afin de définir les conditions permettant d'assurer la protection des milieux naturels et des écosystèmes. Ceci passe en partie par l'association de la diversité paysagère, du patrimoine, et des circulations douces, par la valorisation du bâti et des éléments du patrimoine représentatifs de l'identité locale et par la promotion de l'insertion paysagère des nouveaux projets.¹⁴

Le SCOT exprime aussi la volonté de préserver la population des risques naturels et technologiques issus du seul bâtiment classé Seveso du Pays et de développer l'activité économique en cohérence avec la structure urbaine et les déplacements.¹⁵

Le syndicat mixte du SCOT oriente le territoire vers trois objectifs majeurs, énoncés dans le rapport de présentation :

- Diversifier la production de logements,
- Maîtriser la consommation de l'espace et l'étalement urbain,
- Développer une approche cohérente entre habitat, services et équipements.¹⁶

Afin d'atteindre ces objectifs, le rapport de présentation du SCOT NOT affiche la réalisation d'une diversité de logements répondant aux besoins de tous les types de ménages et des formes urbaines moins consommatrices d'espace (habitat intermédiaire, maisons de ville, petits collectifs, réhabilitation de logements existants).¹⁷

¹⁴ Rapport de présentation, PADD et DOG du SCOT NOT, 2008

¹⁵ Ibid

¹⁶ Ibid

¹⁷ Ibid

Comme l'énonce le rapport de présentation, « le territoire du SCOT éprouve quelques difficultés à se structurer autour de centres porteurs [...]. La politique d'accueil résidentiel du Pays et les modes de vie des néo-ruraux génèrent de nouveaux besoins que le mode de croissance actuel du Pays (croissance diffuse et faiblement polarisée) rend difficile à pourvoir »¹⁸. C'est pourquoi le **SCOT préconise entre autre une implantation des logements locatifs dans les trois pôles principaux, dont Cinq-Mars-La-Pile, en fonction des équipements, services et desserte en commun.**¹⁹

D'après les études réalisées pour la réalisation du SCOT, le territoire du Pays Loire Nature est caractérisé par des transports en commun peu fréquents mais par un réseau viaire dense et de bonne qualité, favorisant le transport individuel. Le SCOT préconise l'orientation des principaux flux sur des axes identifiés, le développement des modes alternatifs à la voiture allant de pair avec l'augmentation souhaitée du nombre de nouveaux habitants.²⁰

Depuis les récentes élections municipales, la présidence du Pays Loire Nature a changé. D'après le chargé de mission SCOT du pays, ce changement n'a guère de répercussions sur les orientations et projets du SCOT car ce dernier, élaboré auparavant, est un document « consensuel »²¹. Le consensus sur lequel est basé ce document repose essentiellement sur un développement choisi. En effet comme expliqué précédemment, certaines communes ont accepté de maîtriser leur urbanisation au profit du développement des pôles.

Le SCOT NOT sera opposable au PLH de la communauté de communes Nord Ouest Touraine, à laquelle appartiennent Cinq-Mars-La-Pile et Saint-Michel-sur-Loire. Ce dernier a été arrêté en 2008. Lors de son diagnostic, les orientations exprimées par le SCOT NOT, arrêté la même année, ont dû être honorées. Selon ses fiches d'actions ce PLH devrait viser à :

- mieux maîtriser la consommation foncière,
- développer une politique de développement durable et de qualité,
- optimiser les capacités du parc existant et résorber les dernières situations d'indécence,
- mettre en place une politique globale relative au vieillissement et au handicap,
- maintenir l'équilibre du marché locatif social,
- favoriser les parcours résidentiels, faciliter l'entrée et le maintien dans le logement des publics spécifiques²².

Des objectifs chiffrés par commune concernant la construction globale, l'accession pavillonnaire et le locatif aidé sont formalisés dans ce document et sont censés se rapprocher des objectifs exprimés par le SCOT.

¹⁸ Rapport de présentation du SCOT NOT

¹⁹ Ibid

²⁰ Ibid

²¹ Entretien avec M. Dupont, le 17/04/08

²² PLH NOT, avril 2007

Les SCOT de Tours et NOT dont les périmètres ont été arrêtés par le préfet d'Indre-et-Loire la même année, ont eu des évolutions et des parcours bien distincts. Les prescriptions à mettre en œuvre dans celui de l'agglomération tourangelles sont encore en discussion, tandis que le SCOT du Pays Loire Nature est à ce jour terminé.

Bien qu'ils abordent tous deux des thèmes généraux communs liés à la loi SRU tels que la maîtrise de l'espace ou la promotion des modes de déplacements alternatifs à la voiture, ces documents font apparaître deux méthodes de gestion distinctes que ce soit dans la gestion des projets intercommunaux aussi bien que dans la discussion entre ces dernières. D'une part, le SCOT NOT affiche une volonté et une nécessité de développement maîtrisé des communes le composant. La correspondance stricto sensu entre le périmètre du pays et celui du SCOT NOT est un élément qui a pu faciliter l'apport de subventions de la région Centre et les discussions lors de l'élaboration du document. D'autre part, l'élaboration laborieuse du SCOT de l'agglomération de Tours tendrait à démontrer une difficulté de mise en commun des projets d'intercommunalités parfois récentes, et méfiantes les unes par rapport aux autres. D'autant que ces intercommunalités doivent gérer des enjeux variés de territoires urbains et périurbains moins habitués à coopérer.

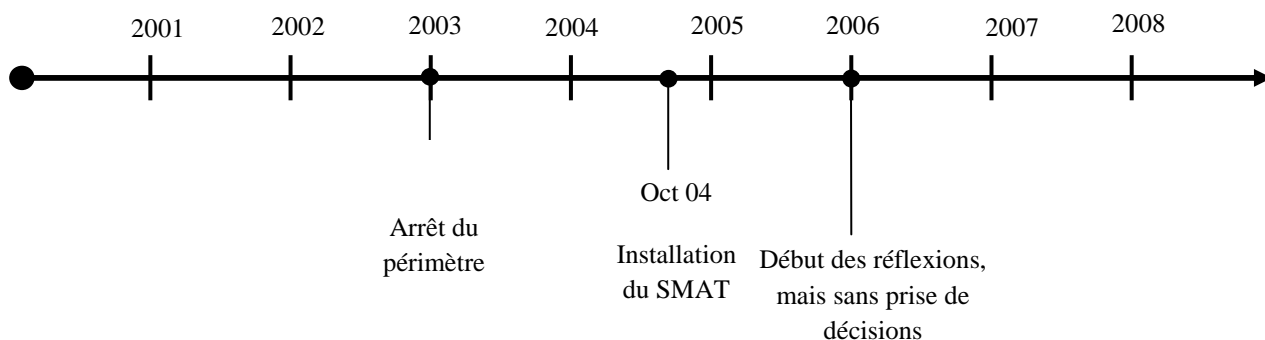
Les orientations formalisées par ces deux SCOT devraient légalement se décliner à l'échelle communale. Selon les chargés de mission, lors de leurs élaborations, les études ont pris en compte les orientations générales des PLH de *Tour(s)plus* et de la communauté de communes Nord Ouest Touraine. Cependant, les PLH ayant un échéancier plus court et des ambitions moins fortes que ceux des SCOT, devront tout de même être mis en cohérence avec ces derniers.

L'Etat réfléchit aujourd'hui à une réflexion « interSCOT » afin d'établir une cohérence entre les SCOT limitrophes. Ainsi, le SMAT a été consulté en tant que personne publique associée dans le cadre de l'élaboration du SCOT NOT¹. Des deux SCOT naît une certaine complémentarité. L'un devrait être caractérisé par des objectifs consensuels destinés à gérer le développement de l'agglomération, et l'autre établit un développement maîtrisé dans les zones périurbaines et rurales en prenant en compte la proximité de Tours. De plus, il est intéressant de remarquer que l'Agence d'Urbanisme de Tours a travaillé et travaille toujours à la réalisation de ces schémas. Elle assure, de fait, une certaine cohérence entre ces documents.

L'étude des projets communaux et des documents spécifiques aux opérations étudiées éclaircira cette relation plus ou moins ténue entre les documents de la « grande échelle » formalisant un modèle spatial de développement de l'urbanisation et ceux des « petites échelles » régissant la localisation et la forme des opérations d'habitat.

Il faut noter d'ores et déjà que le lien chronologique entre ces différents documents ne suit pas la logique théorique descendante citée dans les hypothèses de départ de l'étude (*cf. Figure 1 p.18*).

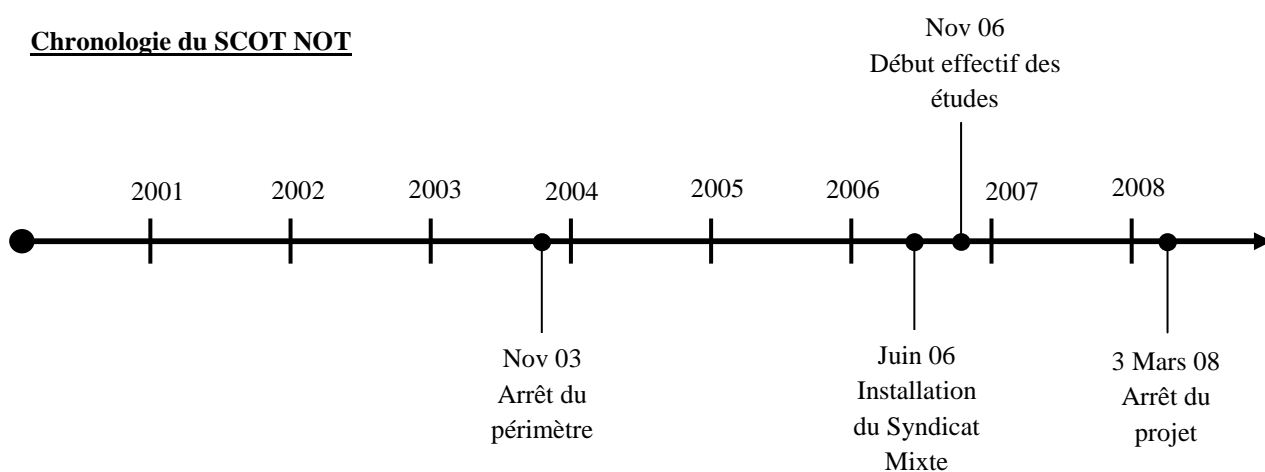
Chronologie du SCOT de Tours



Dernière révision des POS des communes de :

- Saint-Pierre-des-Corps en 2000,
- La Riche en 2007,
- Ballan-Miré en 1995,
- Villedry en 2002.

Chronologie du SCOT NOT



Dernière révision des POS des communes de :

- Cinq-Mars-La-Pile en 2001,
- Saint-Michel-sur-Loire en 2001.

Figure 1 : Des SCOT postérieurs aux dernières révisions des POS

Sources : ATU, SMAT, PLN

Réalisation : stage AGE

2. Des communes urbaines se développant malgré le risque d'inondation

2.1. Saint-Pierre-des-Corps

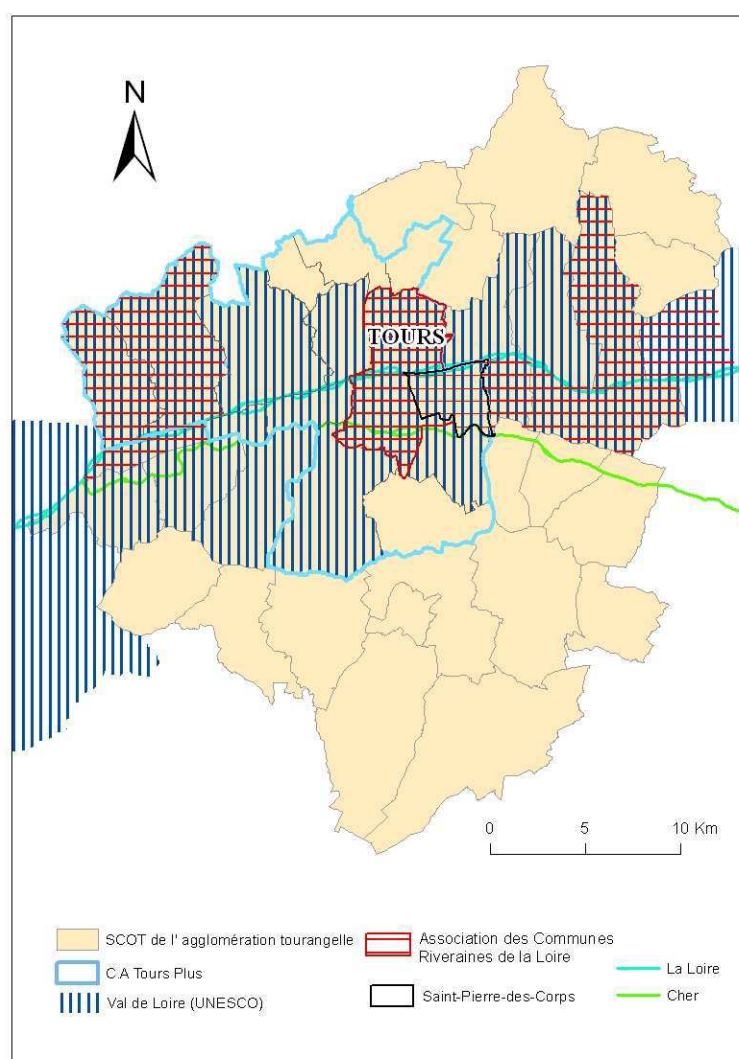
2.1.1. Présentation de la municipalité

La commune de Saint-Pierre-des-Corps, accolée à Tours, fait partie de la Communauté d'Agglomération de *Tour(s)plus* qui fait partie du périmètre du SCOT de l'agglomération (cf. Carte 6 ci-dessous). Elle possède un POS valant PLU, dont la révision a été approuvée en 2000.

Carte 6 : Les périmètres auxquels appartient Saint-Pierre-des-Corps

Source : IGN BD CARTO 2006

Réalisation : stage AGE



Saint-Pierre-des-Corps, située entre la Loire et le Cher est perçue comme étant « la gare de l'agglomération ».²³ De l'arrivée du chemin de fer en 1846 à nos jours, plusieurs catégories de populations (cheminots, ouvriers et employés) s'y sont préférentiellement installées. Dans les années 60, afin de répondre aux besoins de ces

²³ Entretien avec Alain Huet, architecte-urbaniste, Agence d'Urbanisme de Tours, rencontré le 16/04/08

populations et au mouvement d'ensemble de reconstruction d'après guerre, un important parc de logements sociaux a été réalisé. Il en a découlé une forte croissance démographique.

A partir de 1982, le solde migratoire est devenu fortement négatif. Saint-Pierre-des-Corps souffrait notamment de son image de ville à caractère populaire. Cette situation s'est accentuée par l'impossibilité de construire en zone inondable instaurée par la Loi Barnier de 1995, Saint-Pierre-des-Corps se trouvant entièrement en zone inondable. Devant cette impossibilité de construire, le phénomène de décohabitation, propre à l'ensemble de la société française constitue un second facteur explicatif important de la baisse de la population de la commune.

Face à ces réalités, une réflexion a été entamée afin de redonner une nouvelle image à la ville en intégrant les risques d'inondation (cette prise en compte du risque d'inondation dans le projet communal sera développée par la suite). Une charte de l'architecture et de la couleur a été établie afin d'améliorer le cadre de vie. Pour la responsable du service urbanisme de Saint-Pierre-des-Corps l'objectif est de : « **redonner une cohérence et une image de valeur à la ville** »²⁴

La volonté affichée par la commune de « redonner une cohérence et une image de valeur à la ville » est retranscrite au niveau du POS. En effet, les objectifs du POS visent notamment à :

- renforcer le centre ville de Saint-Pierre-des-Corps en le restructurant et en améliorant les liaisons interquartiers,
- améliorer la qualité de vie des habitants en diversifiant le parc de logements²⁵.

L'objectif de **renforcer le centre ville** passe notamment par l'urbanisation d'un terrain, occupé par un champ de maïs et proche de la mairie. En effet, la sénatrice maire de Saint-Pierre-des-Corps déclare que, « la présence d'un champ proche de la mairie ne reflétait pas l'image d'un centre ville. Il était alors plus judicieux de l'utiliser pour densifier le centre ville en y implantant la ZAC Grand' Cour. Notre volonté est de conserver des zones périphériques moins urbanisées et densifier le centre ville. »²⁶

Concernant le second objectif qui est de : **diversifier l'offre de logements**, le maire affirme que « la ZAC doit permettre de vivre proche de la gare SNCF et du centre ville sans avoir à utiliser la voiture et permettre aux familles d'y vivre décemment sans s'éloigner du centre »²⁷.

Ces objectifs affichés par le maire ainsi que par le POS, se traduisent concrètement au niveau de la ZAC Grand' Cour (*cf. tome 1 partie 2 ; p.34*) par :

- une gestion des hauteurs (transition progressive de R+1 à l'Est de la ZAC vers du R+3 près de la mairie),
- une diversification des types d'habitat (présence de maisons individuelles, de logements collectifs),
- un tissage urbain afin de permettre d'unifier le centre ville, les quartiers de barres des années 1960 de la Rabaterie, le quartier de construction d'après-guerre et la gare au Sud,
- la création d'un square. Aucun n'existe dans le centre ville. Il a pour but de valoriser fortement l'image de la ville.

²⁴ Entretien avec Mme Rivière, responsable du service d'urbanisme de Saint-Pierre-des-Corps, rencontrée le 16/04/08

²⁵ POS de ST Pierre des Corps

²⁶ Entretien avec Mme Beaufils, maire de Saint-Pierre-des-Corps, rencontrée le 05/06/08

²⁷ Ibid.

On constate donc que la ZAC est un moyen permettant d'atteindre les objectifs du POS et du projet communal. Pour Madame Beaufils, « **La ZAC constitue un véritable outil permettant de renforcer le centre ville** ».²⁸

Ainsi, on constate **une correspondance entre les objectifs du projet urbain inscrits dans le POS et la réalisation de la ZAC Grand' Cour. La ZAC permet donc de concrétiser une partie des objectifs du POS.**

2.1.2. Une élaboration saccadée

La démarche de création de la ZAC a commencé au début de l'année 1990 en même temps que les réflexions concernant le POS (*cf. Figure 2 p.22*). En juin 1990, quelques mois seulement avant la décision de mettre en révision le POS pour permettre la réalisation de la ZAC du Centre Ville, une délibération du conseil municipal de Saint-Pierre-des-Corps a créé la ZAC Grand' Cour. Aucun PAZ n'ayant été approuvé, cet acte de création est déclaré caduc en juin 1992. En février 1994, le Conseil municipal décide de reprendre la procédure de création de la ZAC et de lui inclure un PAZ.

Avec l'instauration en février 1995, de la Loi Barnier interdisant les nouvelles constructions en zones inondables, la D.D.E. imposa 10% de COS général pour la constructibilité dans les zones d'aléas fort (cela concerne les zones situées à 300 mètres du pied de la digue) et 30% dans les zones d'aléas moyen (la plupart du reste du territoire de la commune). En mars 1995, une nouvelle annulation est déclarée par le Tribunal Administratif d'Orléans pour le motif suivant : « Procédure irrégulière et plans de Servitude d'Utilité Publique incomplets »²⁹.

Face à cette succession de faits, la maire de Saint-Pierre-des-Corps, Madame Beaufils, crée l'Association de défense des communes riveraines de la Loire en vue de « **se défendre de l'implantation de règles qui ne tiennent pas compte des évolutions du lit de la Loire et de l'urbanisation** »³⁰. Association composée des maires du département ayant les mêmes problèmes sur leur territoire, avec par exemple les communes de Cinq-Mars-La-Pile, la Ville-aux-dames. Le maire explique les raisons de la création en disant qu' **elle n'avait « pas le droit de donner son point de vue d'élue et que l'Etat ne voulait pas entendre les revendications d'une seule commune.** La DDE a voulu mettre en place un Plan d'Intérêt Général (PIG) inadapté car il était basé sur l'Atlas des risques d'inondation de 1806. Il ne tient pas compte des évolutions du lit de la Loire. Il ne faut pas que les règles contre les risques d'inondation interrompent l'évolution des communes car cela peut entraîner une paupérisation de celles-ci. »³¹

²⁸ Ibid.

²⁹ Tableau de bord des ZAC d'Indre-et-Loire 2007, ATU, le 01/09/07

³⁰ Entretien avec Mme Beaufils, le 05/06/08

³¹ Ibid.

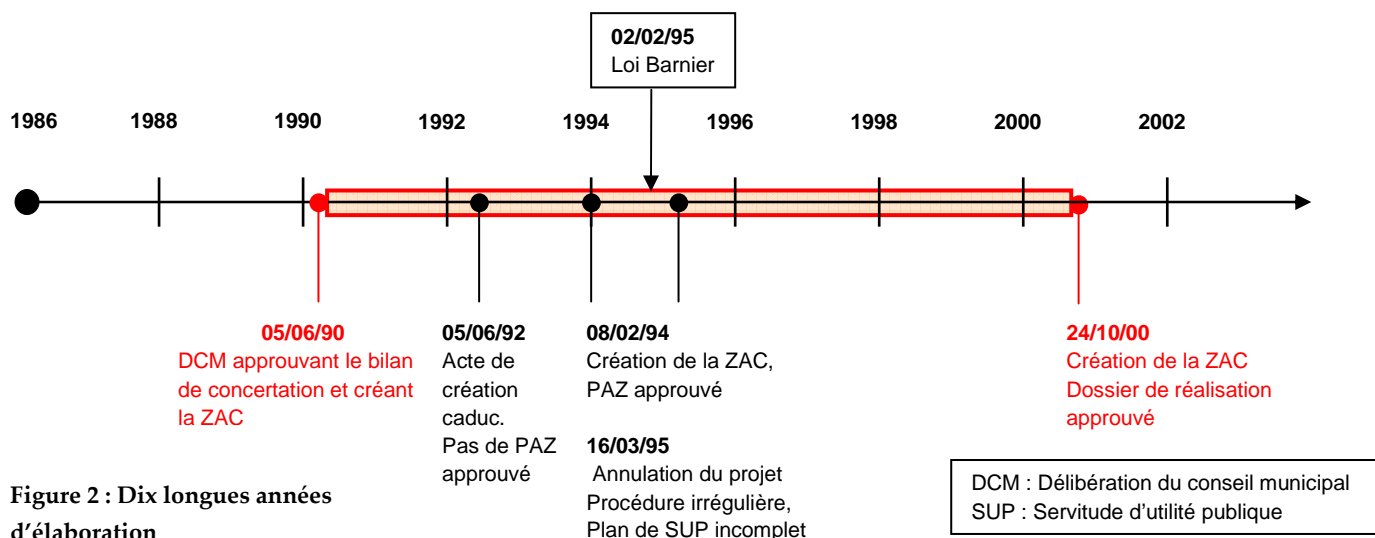


Figure 2 : Dix longues années d'élaboration

Sources : Tableau de bord des ZAC d'Indre-et-Loire, ATU
Réalisation : Stage de groupe AGE

Devant les difficultés d'entente entre les services de l'Etat et l'association, le Ministère de l'Environnement a chargé un cabinet de psychologues NICAYA d'amener les deux parties à la conciliation. Ce cabinet fit appel à une équipe pluridisciplinaire de chercheurs (hydrologues, économistes...) afin de trouver une solution.

Après d'âpres discussions et négociations qui durèrent 10 ans avec les services de l'Etat, la révision du POS est approuvée en septembre 2000. Ces discussions ont abouti au remplacement des 30% de COS imposés par la D.D.E par 20% de COS dans les zones d'aléas moyen. « Ces réflexions ont permis de définir de façon plus élaborée le projet de ville »³².

Un mois seulement après l'approbation de la révision du POS, la création de la ZAC a été approuvée. Selon la responsable du service urbanisme de la commune, « **le blocage de dix ans de la ZAC a été un événement positif permettant la maturité du projet et permis à l'Association des Communes Riveraines de La Loire d'être un interlocuteur de poids.** »³³

Ainsi, la durée des réflexions et d'élaboration d'un projet participe à la correspondance entre les objectifs de la ZAC et le projet urbain inscrit dans le POS.

On constate également, qu'il existe une simultanéité, une réciprocité dans les actions et dans le temps (*cf. Figure 3 p.23*). En effet, la révision du POS ainsi que la réalisation de la ZAC ont été entamées au même moment et leurs procédures respectives d'élaboration ont duré 10 ans.

Ces **simultanités et réciprocités peuvent également expliquer la correspondance qui existe entre les objectifs du projet urbain et la réalisation de la ZAC Grand' Cour. Le POS s'applique directement sur la ZAC sans l'intermédiaire d'un PAZ** (Plan d'Aménagement de la Zone). Ainsi, la **ZAC Grand' Cour apparaît comme un maillon important**, permettant à la municipalité de réaliser son projet urbain.

³² Entretien avec Mme Rivière, le 16/04/08

³³ Ibid.

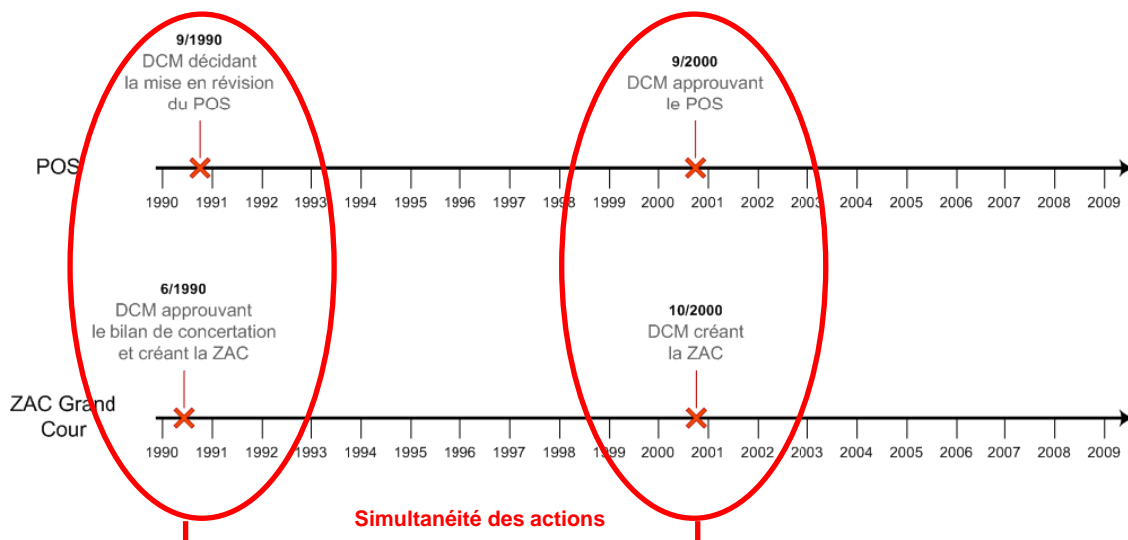


Figure 3 : Démarche d'élaboration des documents d'urbanisme et de la ZAC Grand' Cour

Source : Cécile Gaydon, « Documents-projets de territoire et opération d'habitat dans le Val de Loire : Quelles relations ? », 2008

Réalisation : stage AGE

L'analyse de l'élaboration de la ZAC Grand' Cour, révèle que des décisions prises au niveau national peuvent avoir des conséquences sur le projet urbain d'une commune et le déroulement d'une opération. Cette étude fait apparaître également qu'il y a eu **un véritable investissement du maire dans la réalisation du projet**. En effet, la création de l'Association des Communes Riveraines de La Loire face au refus de l'Etat de réaliser la ZAC prouve bien l'implication, la volonté de créer la ZAC exprimées par le maire, Madame Beaufils. Cette **implication explique également la correspondance qu'il existe entre les objectifs de la ZAC et ceux du POS**.

2.1.3. Un projet communal aux exigences élevées, contraignant pour les opérateurs

Deux discours différents (celui de la municipalité et des opérateurs) sont à signaler en ce qui concerne la prise en compte du risque d'inondation.

D'un côté, selon la responsable du service urbanisme de la commune, « il y a dix ans, personne ne voulait investir à Saint-Pierre-des-Corps. Un premier promoteur a osé prendre ce risque, maintenant tout le monde investit »³⁴. Selon le maire, « les opérateurs ont très vite senti que la localisation de Saint-Pierre était un atout. Le centre-ville est à 15min de St Pierre sans avoir à emprunter un pont sur la Loire et le cher (là où la circulation bloque souvent). »³⁵

Madame Beaufils précise son propos en disant qu'« **Aujourd'hui, Saint-Pierre sélectionne les promoteurs qui veulent réaliser des logements sur son territoire**. On essaye d'éviter par exemple les promoteurs qui privilégient les constructions standardisées, fragiles qui ne prennent pas en compte les risques d'inondation qui existent sur notre territoire ».³⁶

³⁴ Ibid

³⁵ Entretien avec Mme Beaufils, le 05/06/08

³⁶ Entretien avec Mme Rivière, le 16/04/08

D'un autre côté, lors des entretiens avec les opérateurs, certains opérateurs laissent entendre qu'ils **ne souhaitent plus ou pas y investir** car on leur impose d'importantes exigences surtout au niveau technique (respect de la charte de l'architecture et des couleurs, respect des règles d'occupation des sols, avoir un prix de sortie faible). « A Saint-Pierre, c'est trop compliqué »³⁷. Ils se retrouvent devant une conjugaison de contraintes : respecter des règles, répondre aux attentes des élus et réaliser une marge de bénéfices.

La ZAC est l'outil qui permet de contrôler la qualité du bâti, « **il n'y a pas réellement d'outil à disposition afin de contrôler la qualité des constructions que réalisent les marchands de biens sur les petites opérations**. Mais, ce n'est pas le cas, pour les opérations de plus grande envergure comme les ZAC »³⁸. En effet, concernant la ZAC Grand' Cour, la commune a imposé 40% de logements de Robien alors que les promoteurs en souhaitaient initialement 60%.

En analysant les relations et les attentes de la commune et des opérateurs, on constate donc que **l'équipe de Saint-Pierre-des-Corps maintient un niveau d'exigence élevé en étant parfois mal comprise par certains opérateurs**.

2.1.4. Vivre avec la Loire et imaginer le futur avec elle

Concernant **l'approche de la Loire** sur la commune de Saint-Pierre-des-Corps, celle-ci s'effectue notamment **grâce aux actions réalisées par l'Association des Communes riveraines de La Loire**. Le maire de Saint-Pierre-des-Corps, présidente de l'association cherche à ce que **les constructions qui se réalisent au sein de sa commune soient adaptées à ce risque et que la population se réapproprie le fleuve**.

Pour Madame Beaufiles, cette réappropriation peut se faire de différentes façons : « grâce à La Loire à vélo mais aussi par une sensibilisation du public en faisant par exemple découvrir la faune et la flore qui s'y développent »³⁹. La responsable du service urbanisme, précise ce propos : « il est important que cette réappropriation passe également par des actions réelles sur le terrain tel que la mise en place d'activités pour l'entretien des berges et des îles de La Loire, ainsi que la mise en place d'une architecture adaptée au risque. L'identité ligérienne doit correspondre au fait de **vivre avec La Loire et d'imaginer le futur avec elle** ».⁴⁰

Par conséquent, des règles sont imposées dans la ZAC Grand' Cour afin de prendre en compte le risque d'inondation (comme construire un mètre au dessus du niveau de La Loire, installer un système électrique en parapluie pour garder le courant à l'étage et éviter que l'habitant séjourne dans son logement inondé).

En conclusion, **la prise en compte de la Loire dans le projet communal, passe pour l'instant par l'instauration de règles contre l'inondation et la sensibilisation du public. Cependant, des projets de valorisation des berges et de mise en accessibilités des îles Ligérienne sont envisagés ou à l'étude.**

³⁷ Entretien avec un opérateur privé, mai 2008

³⁸ Entretien avec Mme Beaufiles, le 05/06/08

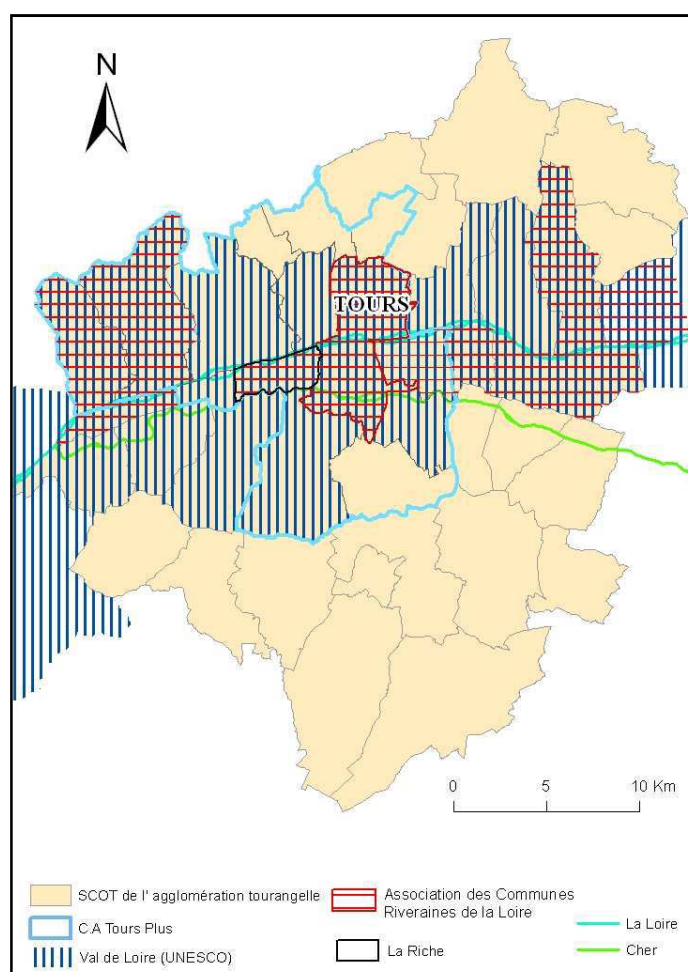
³⁹ Ibid.

⁴⁰ Entretien avec Mme Rivière, le 16/04/08

2.2. La Riche

2.2.1. Le contexte communal dans lequel s'inscrit le projet d'habitat

La commune de La Riche bénéficie d'une structure économique et démographique dynamique. Autrefois, tournée essentiellement vers les activités agricoles, La Riche a connu une croissance démographique très faible jusqu'en 1975. A partir de cette date, l'urbanisation s'est réalisée principalement sous forme d'habitat collectif à caractère social. Le pourcentage de logements individuels demeurant le plus faible de la première couronne de Tours. Pour certains l'image de la ville s'est alors détériorée : « **La Riche était considérée comme un véritable dépotoir.** »⁴¹



Ainsi, pour mener à bien sa politique de renforcement démographique du territoire, la commune s'est dotée d'un POS dès 1977, la dernière révision ayant eu lieu en 2000. La création de nouvelles infrastructures (périphériques, levée sur la Loire) en 1989, a fait émerger des potentialités de développement qui ont conduit à reconsidérer l'image de la ville et son rôle dans la communauté d'agglomération de *Tour(s)plus* (cf. Carte 7 ci-dessus).

⁴¹ Entretien avec M. Pastorello, urbaniste chargé de la réalisation de la ZAC du Prieuré, rencontré le 28/05/08

Le projet de ville inscrit dans le POS vise notamment à :

- donner une image plus lisible et plus homogène de la ville en créant un véritable centre ville et en améliorant les relations entre les quartiers de la commune,
- améliorer la qualité de vie des habitants en valorisant le patrimoine architectural, historique et végétal,
- offrir un parc de logements diversifiés.⁴²

L'enjeu majeur pour la commune est de recréer un centre ville et d'attirer une nouvelle population. Ces différentes orientations sont également reprises par la ZAC du Prieuré. « La ZAC du Prieuré doit contribuer à requalifier le centre ville tout en accueillant de nouveaux habitants, en complétant les équipements des quartiers existants, et en intégrant des secteurs géographiques délaissés. »⁴³ La ZAC est l'outil principal permettant à la commune de réaliser le projet inscrit dans le POS.

Cet objectif est mis en évidence et repris et mis en avant par l'équipe actuelle : **« Il existe une véritable volonté de la part de la commune de créer un centre ville à partir de ce quartier. »**⁴⁴ En effet, cette volonté de raccorder la ZAC à la ville est inscrite dans le PAZ et passe notamment concrètement par l'articulation des voiries mais également l'implantation de services publics et de commerces au sein de la ZAC. (cf. *tome 1, partie 2, p.45*). Le PAZ apparaît donc comme étant un maillon permettant de réaliser une partie du projet de ville qui est de restructurer le centre ville.

Ainsi, on observe **une correspondance entre des volontés communales et les aménagements effectifs réalisés dans la ZAC. La ZAC du Prieuré est donc une concrétisation d'une partie des objectifs du POS.**

2.2.2. Une opération clé du projet communal

La création du périphérique au Nord de la commune et la construction de la nouvelle levée de la Loire, en 1989 ont amené le conseil municipal à réviser le POS en décembre de la même année. Cette révision a permis de rendre urbanisable le site dit de « Saint Cosme » à l'origine inondable et recouvert de jardins familiaux. Face à la réalisation de ces nouvelles infrastructures, la potentielle retombée démographique qu'elles peuvent entraîner sur la commune et la possibilité de construire sur le site de « Saint Cosme », la commune a décidé de créer la ZAC du Prieuré.

Après l'analyse fine de la chronologie d'élaboration du POS et de la ZAC, on constate une simultanéité et réciprocité entre l'amorce et approbation de la révision du POS et création de la ZAC. Par exemple de décembre 1991, le POS fut approuvé et deux mois plus tard la ZAC fut créée (cf. *Figure 4 p.27*). Cette analyse chronologique confirme bien que la ZAC est l'outil permettant de réaliser le projet communal.

⁴² u POS et PAZ de la Riche, 2000 et 1992

⁴³ Ibid

⁴⁴ Entretien avec M. Langé, adjoint à l'urbanisme de La Riche, rencontré le 28/04/08

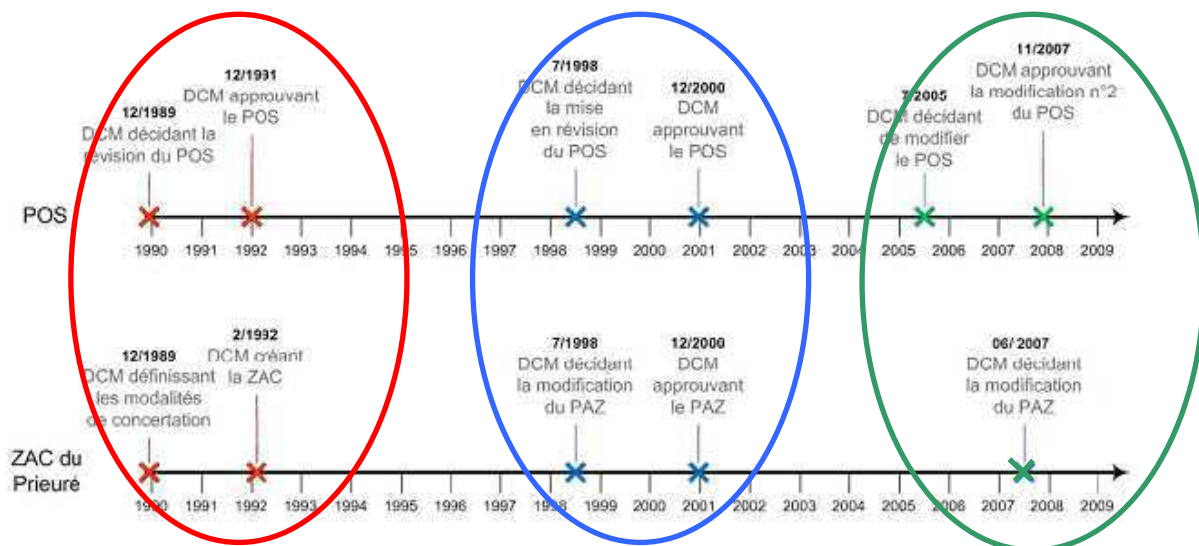


Figure 4 : Démarche d'élaboration des documents d'urbanisme et de la ZAC du Prieuré

Source : Cécile Gaydon, « Documents-projets de territoire et opération d'habitat dans le Val de Loire :

Quelles relations ? »,

Réalisation : stage AGE

En ce qui concerne les modifications du Plan d'Aménagement de la ZAC (PAZ) et la révision du POS effectuées toutes deux dès 1998, on observe qu'un lien existe (*cf. Figure 4 ci-dessus*).

Une observation plus fine met en exergue le fait que le POS a été révisé en 2000 principalement pour trois raisons : faire face au rajeunissement de la population (augmentation de la population de la tranche 25-34 ans et déficit de la population de la tranche 36-64 ans), faire correspondre le projet communal au nouveau Schéma Directeur de l'Agglomération Tourangelle et au nouveau Projet d'Intérêt Général (PIG) contre le risque d'inondation. Cette révision avait pour but également de mettre en place les conditions d'urbanisation nécessaire à la réalisation d'opérations précises (ZAC du Centre Ville et ZAC du Prieuré). Selon le responsable du service urbanisme de la commune, « cette révision a permis l'insertion d'activités tertiaires au niveau de la ZAC. »⁴⁵

Le PAZ, lui a été modifié la même année, en 2000, pour répondre à la vocation de la ZAC de rétablir l'équilibre en matière de typologies de logements dans la commune, en offrant une diversité d'habitats et de financement ciblant tout type de population. La commune à cette époque devait faire face à la crise immobilière. Or dans un souci de renforcement démographique, la commune souhaitait mettre en place des logements à un prix abordable pour tout un chacun. La forme arrondie de la place pouvant entraîner de trop fortes contraintes techniques pour les opérateurs et par conséquent avoir de lourdes répercussions sur le prix de vente. Elle a donc été abandonnée afin de transformer la forme de la place centrale et densifier le secteur. « Cette place initialement prévue en arrondi prend une forme linéique afin de permettre la vente rapide des logements »⁴⁶.

En 2007, on constate une simultanéité entre les modifications du POS et celles du PAZ. Cependant, ces modifications ont été effectuées pour des motifs différents. En effet, le

⁴⁵ Entretien avec M. Capel, responsable du service urbanisme de la mairie de La Riche, rencontré le 28/04/08

⁴⁶ Entretien avec M. Capel, responsable du service urbanisme de la mairie de La Riche, rencontré le 28/04/08

PAZ a été modifié afin d'insérer du végétal, rappelant les jardins familiaux anciennement présents sur la ZAC. Le POS lui, a été modifié afin de requérir les conditions d'urbanisation nécessaire à la création de la ZAC Plessis-Botanique.

En conclusion, **une concordance et une réciprocité existent entre le contexte de la commune** (création du périphérique et de la levée), **les volontés de la municipalité et la réalisation de la ZAC. La ZAC du Prieuré a donc été, dans les années 90, un outil permettant de réaliser concrètement le projet communal La Richois** de densifier son centre et d'accueillir, dans un souci accru de mixité sociale, de nouvelles populations.

2.2.3. Conception et réalisation dans un contexte concret, des facteurs modifient l'opération.

Les concordances qui existent entre la révision du POS et la réalisation de la ZAC du Prieuré, s'expliquent non seulement par le contexte de l'époque (création de nouvelles infrastructures) **et une volonté politique mais aussi par les relations entre l'équipe municipale et la SET** (Société d'Equipement de Touraine) **chargée de l'aménagement de la ZAC.** En effet, dès 1989, on constate qu'un partenariat s'est installé lors de la conception de l'opération entre l'équipe municipale et la SET, seule sur le marché à l'époque⁴⁷. Ce partenariat s'est concrétisé en 1992, par la signature d'une convention publique d'aménagement. A ce moment, la SET joue le rôle d'assistant à la maîtrise d'ouvrage.

En 1990, la SET recrute l'urbaniste conseil M. Pastorello. Ce dernier propose de réaliser une ZAC permettant de :

- acheter et viabiliser les terrains occupés alors par des jardins ouvriers,
- revendre ces terrains aux promoteurs,
- vendre les voiries à la commune pour un euro symbolique.

Après avoir effectué un concours sur esquisse, la ville a choisi un projet urbain conforme à ses souhaits. La SET, a alors mandaté un architecte pour mettre en place le projet.

Tout au long de la procédure d'élaboration et de réalisation de la ZAC, tous les trois ou six mois, des groupes de travail composés d'élus, du directeur des services techniques, de techniciens et de représentant de la SET, signent et valident chaque étape du projet.

Ainsi, « la SET étant un prestataire de la commune, une relation de confiance s'établit entre l'équipe municipale et l'aménageur »⁴⁸.

Ce partenariat entre acteurs apparaît comme étant un moyen de mettre en place une opération cohérente avec le projet urbain. Cependant, il est à signaler que la municipalité a opté pour un aménageur privé pour réaliser en 2005, la ZAC Plessis-Botanique.

La municipalité souligne quelques décalages entre la conception et la réalisation de la ZAC du Prieuré. Par exemple, un cheminement piéton qui lors de la conception, était destiné à être ouvert au public et devait servir de lien entre la ZAC et le centre ville

⁴⁷ Il est à noter que depuis la Loi SRU, la SET est un prestataire soumis à la concurrence d'aménageurs privés

⁴⁸ Entretien avec Mme Lavat, chef de projet de la ZAC du Prieuré à la SET, rencontrée le 23/04/08

s'avère être en réalité un cheminement privé, ce qui ne garantit pas sa pérennité : « Jusqu'à présent, ce cheminement joue le rôle qui lui était destiné lors de la conception. Un problème se posera le jour où les privés souhaiteront le fermer car aucune obligation juridique ne leur interdit de le faire »⁴⁹. D'autre part, la répartition inégale des places de parking et l'espace laissé libre entraîne de nombreux stationnements sauvages. **Devant le travail fini, la municipalité et le concepteur ont conscience de ces manques d'organisation.**

Selon le responsable du service urbanisme de La Riche, des erreurs peuvent s'expliquer par le fait que « **le dossier de création et de réalisation ont été élaborés en même temps, empêchant une maturation du projet** »⁵⁰. En effet, les réflexions concernant la ZAC du Prieuré ont démarré en 1989 et trois ans plus tard la ZAC était créée. Les trois modifications du PAZ permettant tout d'abord l'insertion d'une chaufferie centrale en 1994 puis la transformation de la forme de la place centrale en 2000 et enfin l'insertion du végétal dans la ZAC en 2007 (cf. Figure 5 ci-dessous), montrent bien que la durée de réflexion était trop courte. Aujourd'hui, le dossier de création est réalisé en début de projet tandis que le dossier de réalisation est élaboré en dernière étape.

La temporalité apparaît donc comme un des facteurs expliquant les décalages.



Figure 5 : Démarche d'élaboration de la ZAC du Prieuré

Source : Cécile Gaydon, « Documents-projets de territoire et opération d'habitat dans le Val de Loire : Quelles relations ?

Réalisation : stage AGE

Les décalages peuvent également s'expliquer par les manquements des documents d'urbanisme.

Dans le cas de la ZAC du Prieuré, les promoteurs doivent répondre à des obligations imposées par les documents d'urbanismes telles que le raccordement au chauffage urbain pour les logements collectifs : « Sur la ZAC, la municipalité a institué l'obligation aux logements collectifs et aux activités tertiaires de se raccorder au chauffage urbain grâce au cahier des charges. »⁵¹

Cependant, les promoteurs ont la possibilité de réaliser ce qui est plus rentable économiquement pour eux et tenir compte de la demande du marché. En effet, sur le Plan d'Aménagement de la Zone (PAZ) et sur le POS, il n'y a pas de contraintes concernant la typologie des appartements (T1, T2, T3,...) et leur superficie. Par contre, le PAZ impose des contraintes sur la nature et la destination des constructions, les règles relatives aux conditions de leur implantation, la surface de plancher développée hors œuvre nette autorisée dans chaque îlot, et fait des recommandations architecturales. « Concernant le règlement sur la ZAC, quelques modifications ont été réalisées par le biais du POS. Elles concernaient notamment le volume du bâti, l'articulation de l'espace public et le traitement des pignons »⁵².

⁴⁹ Entretien avec M. Capel, le 28/04/08

⁵⁰ Ibid.

⁵¹ Entretien avec M. Langé, le 28/04/08

⁵² Entretien avec M. Capel, le 28/04/08

Face à ces défaillances des documents d'urbanisme qui s'imposent aux promoteurs, la municipalité a un sentiment d'impuissance : « **face aux promoteurs et leur volonté de créer de petits espaces locatifs plus rentables, la ville ne possède pas de moyen à part effectuer des préconisations. Le POS ou les élus ne peuvent influencer sur la programmation.** Ainsi, aujourd'hui, il y a beaucoup de T2, de locatif, peu de grands logements et la superficie des T2 et T3 ne cessent de diminuer. »⁵³ Cependant, il vaut mieux relativiser ce discours. En effet, il existe la possibilité de faire appel à l'OPAC 37 pour effectuer des logements plus grands accessibles à tous.

Un autre facteur pouvant expliquer les décalages entre la manière dont la municipalité envisageait la ZAC et la réalisation concrète de celle-ci est **l'influence des prescriptions données par l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).**

Pour l'ABF, son rôle est de préserver le patrimoine tout en veillant à son intégration dans l'espace :

« Il faut : - Veiller au contexte de l'opération pour implanter les bâtiments (recul par rapport à la voirie)

- Conserver la même volumétrie qu'aux alentours

- Prêter attention à l'architecture, aux rapports entre les pleins et les vides, puis aux matériaux. »⁵⁴

Dans le but de préserver le patrimoine architectural, l'ABF instaure quelques contraintes (couleur du bâti, pente de 45° du toit, ...) au sein de la ZAC.

Ces contraintes créent des décalages entre la manière dont la municipalité percevait la ZAC et la réalité. En effet, pour le responsable du service urbanisme de La Riche, « l'architecture de la ZAC est monotone voir obsolète et les immeubles sont proches les uns des autres. Elle n'a rien apporté de nouveau au niveau architectural. Ceci s'explique par la contrainte que constitue l'ABF. Il veut uniquement préserver une entité, un monument sans se soucier forcément de son intégration dans l'espace qui l'entoure. Mais, la propension à vouloir préserver le patrimoine varie d'un ABF à l'autre et peut expliquer la présence de certains immeubles plus originaux au sein de la ZAC. » Les impressions lors des investigations sur le terrain et l'analyse morphologique de la ZAC, mettent en avant sur l'ensemble de l'opération, une variété architecturale allant d'un style réutilisant les caractéristiques régionales à un style plus contemporain (*cf. tome 1, partie 2, p.45*).⁵⁵

On constate donc deux discours différents en ce qui concerne les exigences de préservation du patrimoine architectural.

⁵³ Ibid

⁵⁴ Entretien avec Mme. Madelain-Beau, ABF, le 11/04/08, entretien effectué par Fanny Arnould lors de son projet de fin d'étude «La prise en compte de la qualité paysagère dans les opérations d'habitat des espaces périurbains du Val de Loire »

⁵⁵ Entretien avec M. Capel, le 28/04/08

2.2.4. La ZAC du Prieuré en concordance avec les objectifs du PLH.

La ZAC du Prieuré correspond aux objectifs de l'agglomération en termes d'habitat (exposés dans le PLH). Le maire de La Riche, M. Michel, étant également vice-président de l'agglomération de Tour(s) plus, cette adéquation est cohérente. Elle est notamment liée au fait que La Riche a su faire appel au dispositif d'aides financières de *Tour(s)plus* permettant aux communes d'acquérir du foncier pour réaliser les objectifs du PLH. La ZAC du Prieuré « ayant 15% de logement social a bénéficié d'une subvention de Tours Plus. Cette subvention s'élève à 20% de l'achat du foncier. »⁵⁶.

2.2.5. La Loire : qualité de vie et argument de vente

Concernant le rapport à la Loire et son inscription au Patrimoine mondial de l'UNESCO, pour l'adjoint à l'urbanisme, Monsieur Langé, la Loire est un gage de qualité de vie pour les habitants et peut constituer également un argument de vente. Il n'y a pourtant pas de cheminements piétons permettant de se rendre à pied à la Loire. Le lien entre habitants et fleuve ne paraît que peu exister.

Les cohérences qui existent entre les différents territoires de projets (communal et supra communal) dépendent :

- du partenariat entre aménageur et municipalité,
- des délais de réflexions des documents d'urbanisme,
- du niveau d'exigence et de la précision des documents d'urbanismes,
- des exigences imposées par l'ABF qui varient en fonction de la personnalité de celui-ci,
- des différentes « casquettes » du maire (vice président de *Tour(s)plus* et maire de La Riche).

La perception d'un acteur à l'autre d'une même opération est variable (aménageur et urbaniste satisfaits, commune ambitieuse mais déçue).

Des souhaits d'amélioration du pouvoir des décideurs sont formulés alors qu'ils n'utilisent pas ce dernier à leur maximum. D'autre part, la concertation et une meilleure connaissance de leurs contraintes sont réclamées par les élus. Un besoin d'assistance technique semble être réclamée.

⁵⁶ Entretien avec Daniel Langé, le 28/04/08

- ❖ Saint-Pierre-des-Corps et La Riche sont deux communes riveraines de La Loire qui se développent en tenant compte des risques d'inondation.
- ❖ La ZAC Grand' Cour et la ZAC du Prieuré sont toutes deux, des outils permettant de réaliser les projets communaux.
- ❖ La concordance entre le projet communal inscrit dans le POS et la réalisation effective de la ZAC dépend de différents facteurs :
 - du contexte de la commune (vulnérabilité au risque d'inondation, création de nouvelles infrastructures...) ;
 - du portage politique ;
 - du partenariat entre acteurs de l'aménagement (municipalité, services de l'Etat, aménageur, opérateur, ABF) ;
 - des délais de réflexion ;
 - des exigences des documents d'urbanisme ;
 - des exigences de l'ABF ;
 - des différents rôles joués par les acteurs (maire, vice président d'une intercommunalité...

- ❖ L'inscription au Patrimoine mondial de l'UNESCO est considérée comme pouvant être :

- un gage de qualité de vie ;
- un argument de vente ;

La prise en compte de la Loire dans le projet communal, passe surtout par l'instauration de règles contre l'inondation, la sensibilisation du public et la valorisation à long terme des berges.

- ❖ La municipalité de St-Pierre-des-Corps paraît mieux connaître les possibilités et leurs droits dans le montage d'une opération d'habitat. Les discours très similaires des élus et techniciens révèlent une communication forte entre eux. De l'habitat aux objectifs politiques plus affirmés pourrait passer par l'existence sollicitée par les élus, d'un soutien complémentaire au montage des opérations.

3. Des communes périurbaines en plein développement

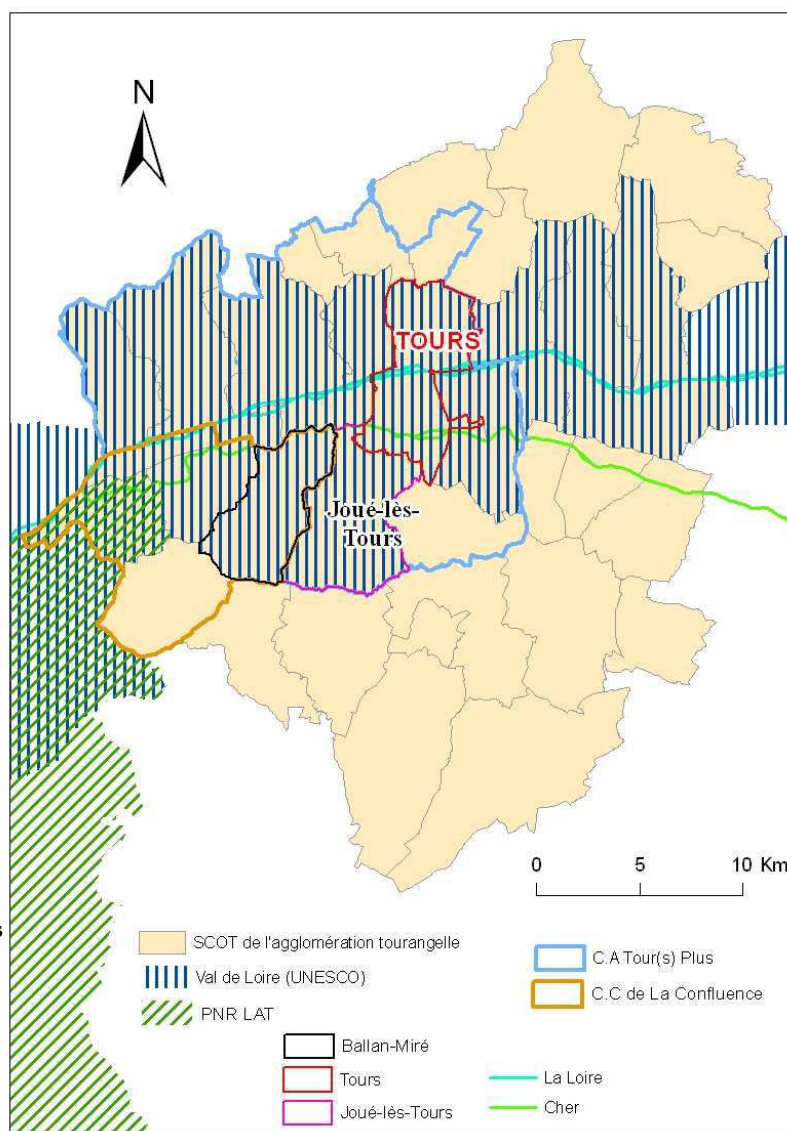
3.1. Ballan-Miré

3.1.1. Présentation générale

Ballan-Miré fait partie de la communauté de commune de la Confluence qui regroupe quatre autres communes (Berthenay, Druye, Savonnières et Villandry) situées en première et deuxième couronne de l'agglomération tourangelle (cf. Carte 8 ci-dessous). La grande majorité de la population ballanaise travaille à Tours et Joué-Lès-Tours qui sont les deux communes principales de la communauté d'agglomération *Tour(s)plus*.

Carte 8 : Les périmètres auxquels appartient Ballan-Miré

Source : IGN BD CARTO 2006
Réalisation : stage AGE



Ballan-Miré, s'est développée à un rythme accéléré depuis la fin des années 80.

Cette attractivité s'explique par plusieurs facteurs :

- la qualité du cadre de vie,
- les disponibilités foncières,
- la réalisation de nouvelles infrastructures routières comme l' A85 Angers-Vierzon, reliant l' A10 au sud de Tours.⁵⁷

Face à ces facteurs de développement et la potentielle expansion urbaine qui peut en découler, la commune a mis en révision son POS en 1991.

3.1.2. La ZAC, un outil permettant la réalisation du projet communal

Pour profiter de l'augmentation de son attractivité dans les années 90, la commune de Ballan-Miré a procédé à une révision de son POS qui visait notamment à :

- mettre en place un développement maîtrisé de la commune en débloquent progressivement les réserves foncières ;
- gérer au mieux les déplacements à l'intérieur de la commune et dans cette perspective restructurer le réseau routier ;
- préserver son attractivité en valorisant l'offre en équipements publics et en préservant les espaces naturels.⁵⁸

L'objectif du POS qui est de « mettre en place un développement maîtrisé de la commune en débloquent progressivement les réserves foncières » passe notamment par la création de zones INA. Ces zones doivent permettre d' « absorber les demandes de constructions et d'équipements à long terme, donner la possibilité à la commune de maîtriser la localisation et le rythme de ces zones d'extensions futures et donc des surfaces offertes à la construction »⁵⁹. Ainsi, **la révision du POS a créé une zone INA à la Pasqueraie et dans les friches de la Pasqueraie, proches du bourg**. Ceci a permis de rendre urbanisable ces terrains et de réaliser la ZAC de la Pasqueraie.

Les partis d'aménagement retenus dans le PAZ approuvé en 2000 visent notamment à :

- proposer une offre diversifiée de logements en assurant une hiérarchisation de l'habitat tenant compte de la typologie des quartiers périphériques,
- assurer les continuités entre les quartiers existants et conférer un caractère urbain plus affirmé au site,
- réaliser des espaces publics de qualité donnant une identité à ce nouveau quartier et garantissant un cadre de vie agréable⁶⁰.

Ces objectifs correspondent à la volonté de l'ancienne municipalité de recomposer le développement urbain autour du centre ville et de préserver le cadre de vie.

Les objectifs affichés dans le POS semblent aujourd'hui en accord avec ceux de la nouvelle municipalité élue en 2008 en particulier en ce qui concerne l'urbanisme et la préservation de la qualité de vie. En effet, le projet du nouveau maire, Monsieur Baumel consiste notamment à « privilégier la qualité de vie plutôt que l'expansion économique et démographique à tout prix en maîtrisant l'ouverture des zones constructibles, en

⁵⁷ Rapport de présentation du POS mis à jour en 1995

⁵⁸ Ibid.

⁵⁹ Rapport de présentation du POS mis à jour en 1995

⁶⁰ Rapport de présentation, du PAZ approuvé en 2000

préservant et en mettant en valeur les espaces verts et boisés; et en privilégiant les déplacements doux »⁶¹. Selon l'adjoint à l'urbanisme de Ballan-Miré « **le POS sert correctement la politique de la commune. Cependant, on envisage un PLU** »⁶².

Bien qu'organisée par l'intermédiaire de l'outil ZAC, l'urbanisation de Ballan dans les années 90 et début 2000 n'en a pas moins été pour autant très forte (une des plus fortes croissances de l'agglo). L'ancienne équipe municipale semblait ainsi entendre par développement « maîtrisé » un développement encadré mais soutenu.

La ZAC est un outil permettant à la commune de maîtriser son urbanisation et de préserver ses réserves foncières.

Cependant, cet outil utilisé sans limitation, n'empêche pas une croissance démographique trop importante, pour des secteurs périurbains pouvant être dans l'impossibilité de répondre aux besoins des nouveaux arrivants. En effet, certains habitants font remonter lors des entretiens une incapacité d'accueil dans les écoles.

3.1.3. Le président de la Confluence tourné vers *Tour(s)plus*

La communauté de commune de la Confluence dont fait partie Ballan-Miré, ayant de faible moyen et surtout ne possédant pas de la compétence habitat, n'a pas de PLH.

Au niveau des relations avec l'intercommunalité, le nouveau maire élu en 2008, qui est président de La Confluence souhaite se tourner vers *Tour(s)plus*. L'un de ses arguments de campagne était : « **L'appartenance à la Confluence isole la commune, au détriment des nombreux Ballanais qui travaillent à Tours ou dans l'agglomération,** et qui sont concernés par exemple par les retombées du tramway.

En nous repliant sur un regroupement de 12 000 habitants [...] nous nous privons surtout des ressources mutualisées d'une véritable intercommunalité de 266 000 habitants. Nous nous contrainsons à financer nos équipements par l'accroissement de la dette : + 40% depuis 2001 ! »⁶³ Le maire attend surtout des retombées financières. Son adhésion pourrait modifier le projet urbain si à l'instar de la ZAC du Prieuré de La Riche, l'agglomération conditionne son appui à une part minimum de logements sociaux dans le projet.

⁶¹ www.ballan-mire2008.net/, site officiel du candidat Laurent Baumel aux élections municipales à Ballan-Miré en 2008.

⁶² Entretien avec M. Sautejean, adjoint à l'urbanisme à Ballan-Miré, rencontré le 29/04/08

⁶³ www.ballan-mire2008.net/, site officiel du candidat Laurent Baumel aux élections municipales à Ballan-Miré en 2008.

3.1.4. La vallée du Cher, un espace à préserver et à valoriser

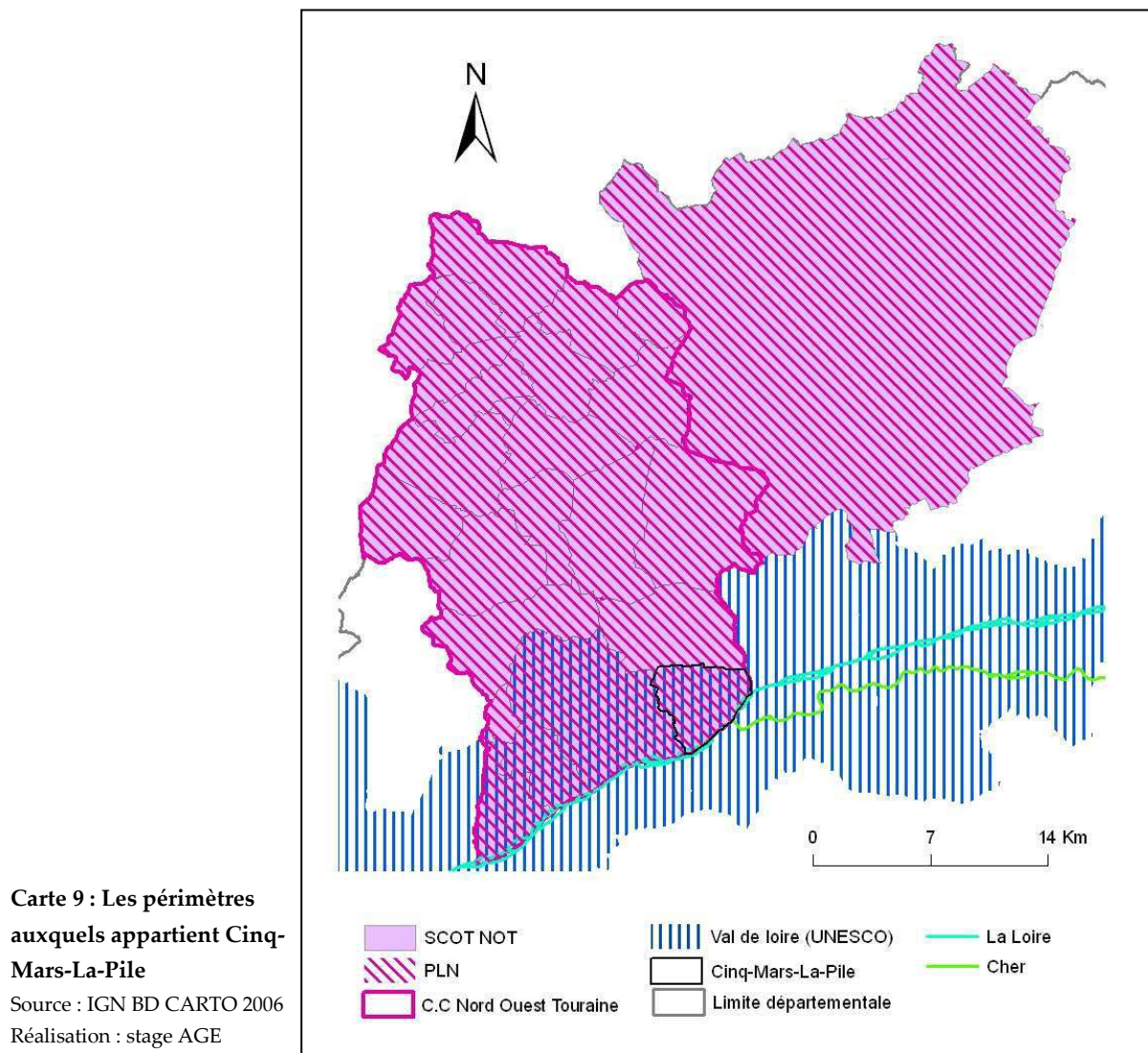
Le classement UNESCO, est considéré par l'adjoint à l'urbanisme de Ballan-Miré comme entraînant une retombée nationale en terme de tourisme. Il pense que « bien que Ballan n'a pas de grand attrait touristique (gastronomie, sites remarquables), il paraît tout de même intéressant de participer au mouvement »⁶⁴.

Ballan-Miré n'est concerné que par le Cher. Des projets de valorisation de la vallée du Cher sont à l'étude notamment en ce qui concerne la réhabilitation d'un Grand Moulin. La municipalité met en avant sa volonté de « conserver la vallée du Cher qui est assez sauvage et peu d'aménagé. »⁶⁵

3.2. Cinq-Mars-La-Pile

3.2.1. Présentation générale

La commune de Cinq-Mars-La-Pile est située à l'Ouest de Tours et au Nord de la Loire. Elle appartient à la communauté de communes Nord Ouest Touraine (*cf. Carte 9 ci-dessous*). Son bourg ancien est adossé au coteau.



⁶⁴ Entretien avec M. Sautejean, le 29/04/08

⁶⁵ Ibid.

Des zones de risque d'inondation fort et très fort ont été identifiées par la PPRI dans le Val. En conséquence, la commune a plus ou moins été contrainte de développer le bâti récent sur le plateau. Cette extension urbaine s'étend sous forme de lotissements et d'habitat diffus. Le mode de développement le plus répandu ayant été la construction de quartiers pavillonnaires. Le parc de logements est très uniforme. Le bâti ancien de la commune s'étire autour de son château et de son église et ne forme pas un noyau central mais un village rue.

Depuis le milieu des années 1990 la population de la commune augmente avec un rythme soutenu. Ceci s'explique d'une part par la présence d'une base militaire qui a permis à la commune de conserver sa population⁶⁶. D'autre part, **la disponibilité et le coût abordable du foncier, sa situation géographique par rapport à Tours et à Langeais**, ont été des éléments notables jouant en faveur de son attractivité. En effet, la fin de la construction de l'autoroute A85 (qui place Cinq-Mars-La-Pile à vingt minutes de Tours environ), la gratuité de sa portion entre Cinq-Mars-La-Pile et Tours et l'impossibilité pour la ville de Langeais de s'étendre sont des « facteurs favorisant l'installation d'une nouvelle population »⁶⁷.

3.2.2. Des orientations omises au profit du développement communal

- a) Le lotissement de l'Audrière, une opération répondant à la volonté communale

Le projet de la commune de Cinq-Mars-La-Pile se base sur les enjeux suivants, énoncés dans le POS⁶⁸:

- continuer le développement de la construction de manière à maintenir le rajeunissement de la population ;
- permettre la réalisation d'un pôle d'activité intercommunal ;
- protéger les secteurs qui sont soumis aux risques naturels (inondation, éboulement) et prendre en compte les périmètres des zones à préserver de toute urbanisation ;
- maintenir la protection des zones sensibles du point de vue paysager en particulier les lignes de crêtes du coteau et bordures de plateau ou écologiques (le Val de Loire et les vallons).

L'extension de l'urbanisation se traduit par l'ouverture de nouvelles zones à urbaniser organisées ou diffuses afin de créer une offre foncière diversifiée.

Afin d'assurer la construction de 15 à 20 logements neufs par an, deux types d'urbanisation sont envisagés⁶⁹ :

- des zones d'urbanisation telles que le lotissement de l'Audrière ;
- la transformation de zones NB⁷⁰ en zones UB⁷¹ permettant d'étendre les principaux hameaux.

⁶⁶ Entretien avec M. Gouzy, maire de Cinq-Mars-La-Pile, rencontré le 29/04/08

⁶⁷ Ibid.

⁶⁸ POS de Cinq-Mars-La-Pile, 1991

⁶⁹ Ibid

⁷⁰ Zone naturelle partiellement aménagée ou urbanisée, à protéger. Seuls quelques aménagements sont autorisés.

Le lotissement de l'Audrière est soumis aux prescriptions du POS sur les zones 1NA⁷² se rapportant à des contraintes techniques telles que les hauteurs de bâti, et concernant le maintien de la mixité des différentes formes d'habitat, leur harmonie avec le bâti existant, l'instauration d'un traitement paysager et d'un espace vert⁷³. Il est à noter que cette opération constituée exclusivement de maisons individuelles, ne répond pas au critère de mixité des formes d'habitat (cf. tome 1 partie 2, p.78). En effet la municipalité ne désirait aucun logement social et locatif dans cette opération.

La décision de construire le lotissement visait, suivant la volonté de la municipalité, à attirer une nouvelle population. Après le refus d'un premier permis de lotir par la DDE en octobre 2002 suite à un manque de prise en compte de l'espace public et de l'emprise de voirie tel qu'ils étaient préconisés dans le POS, il n'y eut pas d'incident inhérent aux caractéristiques propres de l'opération, au cours du montage. **Ce qui dénote une prédominance dans la logique municipale d'attirer de la population sur celle de se baser totalement sur les prescriptions du POS qui destinait la zone à une mixité des formes d'habitat.**

Le lotissement de l'Audrière ne comprend pas de logements sociaux. On assiste peut-être là à un phénomène de « clubbisation » ou en d'autres termes à une transformation de la commune en « club résidentiel », c'est-à-dire à un repli sur soi de la commune qui cherche une sorte d' « exclusivisme social »⁷⁴. On peut émettre quelques réserves sur cette hypothèse, puisque la collaboration réussie a permis à l'OPAC de construire des logements ultérieurement sur le territoire de la commune.⁷⁵

b) « Le Clos des Rimonières », un lotissement émanant de la volonté d'un particulier

Face à la volonté de la commune d'étendre l'urbanisation et d'augmenter sa population, des zones d'extensions récentes et nouvelles sur le plateau (zone Ube) ont été ouvertes.

Ces zones sont caractérisées par :

- un bâti ancien ou récent ;
- une diversité de formes urbaines ;
- une hétérogénéité des aspects extérieurs dans les constructions récentes ;
- faible à moyenne densité sauf ponctuellement au niveau du bâti ancien avec une forte densité⁷⁶.

Devant l'opportunité de réaliser un profit, un propriétaire a vendu à un promoteur privé son terrain situé en zone Ube. Ce dernier, a réalisé le lotissement «le Clos des Rimonières », groupe d'habitations de 17 logements.

Des discussions avec la mairie ont été effectuées et concernent surtout des contraintes techniques mais pas le projet en lui-même. Face à la volonté d'attirer une nouvelle population, le 31 mars 2005, le permis de construire a été accordé bien qu'il n'existe pas de diversité de formes urbaines dans le lotissement comme préconisé dans le POS.

⁷¹ Zone d'extension récente de l'urbanisation

⁷² Zone destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec celui-ci

⁷³ Règlement du POS de Cinq-Mars-la-Pile révisé en 2001

⁷⁴ Termes entre guillemets : Eric Charmes, « Les périurbains sont-ils anti-urbains ? » in *Annales de la recherche urbaine* n°102, PUCA, Paris, 2007.

⁷⁵ Entretiens avec les opérateurs, stage AGE, mai 2008

⁷⁶ Ibid

Ce lotissement fermé pourrait représenter la volonté de se protéger de l'extérieur et correspondre à un phénomène de club résidentiel. Toutefois les habitants de ce lotissement expriment surtout le désir d'habiter une maison sans pouvoir l'acheter. Cette hypothèse est à nouveau démentie par la pratique où peu de relations de voisinage parfois liées au besoin d'intimité en l'absence de clôtures délimitant les jardins individuels.

3.2.3. L'importance de la concertation dans le montage d'une opération d'habitat

Lors des réflexions et de l'élaboration du lotissement de l'Audrière (émanant de la volonté municipale), une coopération s'est fondée lors des fréquentes discussions entre l'aménageur, qu'était Val Touraine Habitat, et la Mairie. Pour le maire, cette **entente est l'un des maillons de la réussite de l'opération.**

Tandis que pour le lotissement « Le Clos des Rimonières » (émanant de la volonté d'un particulier), le maire, a eu le sentiment d'être mis devant le fait accompli. Pour lui, **« toutes les règles d'urbanisme étaient respectées mais la commune n'a pas eu son mot à dire. Il y a sept ans, j'avais des rapports sains et équilibrés avec les promoteurs mais aujourd'hui, les rapports se dégradent. Les promoteurs sont de nouvelles sociétés interrégionales qui ne cherchent pas à connaître les projets de la commune et établir un partenariat. »**⁷⁷ Malgré la possibilité de refuser le permis en considérant qu'il ne correspondait pas au projet de la commune, il ne se considérait pas dans son droit.

Pour le maire, POS et PLU sont des outils nécessaires à l'organisation du développement de la commune. Il précise que : « L'outil idéal serait celui qui permet d'éviter les abus, de maîtriser l'espace et qui réunit tous les acteurs : élus, professionnels de l'urbanisme et opérateurs. Les professionnels qui travaillent **au niveau de la grande échelle** doivent prendre en compte les réalités et enjeux locaux, constituer une véritable aide et non pas effectuer la gestion à la place de la commune. **Il existe un manque d'assistance.** »⁷⁸

Contrairement au lotissement de l'Audrière qui émane d'une volonté municipale, le lotissement « Le Clos des Rimonières », lui, émane d'une volonté d'un particulier. Bien que ces deux lotissements résultent de volonté d'origine différente, ils contribuent au souhait de la municipalité de se développer.

Le sentiment d'impuissance du maire face aux pressions de certains opérateurs privés est représentatif des contraintes de la gestion quotidienne commune. Même si les décideurs ont un pouvoir sur l'urbanisation important par le permis de construire, ils se sentent parfois dans les petites communes dans l'incapacité de répondre aux différents recours possibles.

⁷⁷ Entretien avec M. Gouzy, le 29/04/08

⁷⁸ Ibid.

3.2.4. Une tentative de maîtrise de l'urbanisation à la « grande échelle »

Lors des études du SCOT NOT, une coordination avec le PLH des communautés de communes membres a été mise en place. En 2007, le PLH de la communauté de communes Touraine Nord Ouest, alors en révision, fixait les objectifs chiffrés sur sa durée pour ses communes membres, dont Cinq-Mars-La-Pile, en termes notamment de construction globale, d'« accession pavillonnaire », de « locatif aidé public » et de « meilleure consommation foncière »⁷⁹.

Cinq-Mars-La-Pile fait partie de l'un des trois pôles du SCOT NOT: celui de Langeais/Cinq-Mars, dont les fonctions de centralité et d'animation sont à renforcer. Ce pôle doit recevoir 25% de la production de logements du Pays Loire Nature⁸⁰, soit 75 logements par année.

Dans le SCOT est prôné une « diversification de l'habitat » doit être mise en œuvre, favorisant la « production de logements » et de « formes urbaines moins consommatrices d'espace » comme l'habitat intermédiaire, la maison de ville ou de bourg ou les petits collectifs⁸¹. Les logements locatifs sociaux devraient être situés à proximité des services et des équipements. Il faut remarquer qu'actuellement le parc résidentiel de la commune est quasi exclusivement composé de logements individuels⁸². Quant aux logements sociaux, leur part dans les résidences principales en 1990 s'élevait à 13,4%, alors que l'objectif du PLH vise à atteindre à long terme les 20%.⁸³

Il a été inséré dans la révision du POS de la commune, la notion de mixité des formes d'habitat et des formes urbaines, citée ensuite dans le SCOT, qui n'a été que peu appliquée à Cinq-Mars-La-Pile jusqu'à aujourd'hui, au vu du développement de lotissements pavillonnaires.

La dernière révision du POS de Cinq-Mars-La-Pile est antérieure aux premières réflexions concernant le SCOT NOT. Le document d'urbanisme communal actuel ne prend pas directement en compte les orientations du SCOT. Néanmoins, le futur PLU de la commune y sera contraint. En effet, suivant la logique de développement de l'urbanisation sur le territoire communal, le Maire de Cinq-Mars-La-Pile reconnaît sa volonté de réaliser un PLU afin de définir de nouvelles zones à urbaniser⁸⁴.

Aujourd'hui, la municipalité autorise des opérations telles que le lotissement de l'Audrière ayant une densité de logements à l'hectare plus de deux fois inférieure⁸⁵ à celle préconisée dans le SCOT⁸⁶. C'est pourquoi les orientations du SCOT ajoutées aux objectifs chiffrés du PLH devraient inciter la municipalité à orienter son développement et à maîtriser les extensions urbaines qui sont prégnantes sur le coteau.

De plus, tout projet d'aménagement devrait selon le SCOT par ses qualités et son insertion participer à la valorisation du Val de Loire⁸⁷.

⁷⁹ PLH de la communauté de communes Nord Ouest Touraine, janvier 2007.

⁸⁰ Rapport de présentation du SCOT NOT, 2008

⁸¹ Ibid

⁸² Tableau les principaux chiffres de Cinq-Mars-la-Pile, Tome 1, partie II, p77

⁸³ PLH de la communauté de communes Nord Ouest Touraine, avril 2007

⁸⁴ Entretien avec M. Gouzy, le 29/04/08

⁸⁵ Tome 1, partie II, p81

⁸⁶ DOG du SCOT NOT, 2008

⁸⁷ Ibid.

La vocation de Cinq Mars à être un pôle en développement est confirmé dans le SCOT mais qu'en revanche des améliorations devront être réalisées pour que les opérations d'habitat soient plus denses et plus diverses, mais aussi pour avoir un nombre plus important de logements sociaux et de formes urbaines.

En somme, les lotissements de « l'Audrière » et « le clos des Rimonières » contribuent à la volonté d'attirer une nouvelle population sur le territoire. Ne permettant pas de développer à Cinq-Mars-La-Pile une réelle mixité dans les formes d'habitat, ces opérations restent dans la logique d'extension des zones d'habitat de la municipalité. Le résultat est encore insuffisant par rapport à un nouveau SCOT plus ambitieux.

3.2.5. Le Val de Loire

La valeur patrimoniale du Val de Loire n'apparaît pas dans le POS de Cinq-Mars-La-Pile. C'est uniquement à travers le SCOT NOT que ressort la nécessité pour les projets d'aménagement de s'intégrer et de valoriser ce patrimoine. Le classement du Val de Loire en tant que patrimoine mondial de l'UNESCO suscite chez le Maire de la commune une opinion partagée. Ce dernier, perçoit ce patrimoine tel un élément valorisant pour son territoire, mais garde à l'esprit les contraintes qu'il engendre liées au contrôle de l'ABF et ainsi à la préservation de l'identité ligérienne.⁸⁸

Les municipalités de Cinq-Mars-La-Pile et Ballan-Miré malgré leur logique commune d'attirer une population, ont des démarches différentes. Le résultat en termes de croissance urbaine est identique mais en terme de forme urbaine différent. En effet, tandis que Cinq-Mars-La-Pile se développe en favorisant une urbanisation diffuse en lotissement, Ballan-Miré privilégie un développement maîtrisé notamment grâce à l'outil que constitue la ZAC de la Pasqueraie.

En ce qui concerne l'inscription de la Loire au patrimoine mondial de l'UNESCO, celle-ci est considérée comme pouvant entraîner des retombées au niveau national et de valoriser un territoire. Cependant, cette inscription est ressentie comme pouvant engendrer des contraintes supplémentaires liées à la préservation de l'identité ligérienne.

Cette forme d'habitat individuel et les démarches pour y aboutir peuvent rappeler éventuellement la notion de club résidentiel évoqué dans l'étude territoire Orléanais. Les élus ne diversifient pas la forme de leur territoire pour répondre à la demande de leur électorat actuel, voire pour limiter volontairement l'électorat nouveau en vue de mandats à venir⁸⁹. Cette hypothèse de bornage de la mixité sociale et générationnelle est tout de même à balancer avec les propositions stéréotypées de formes résidentielles proposées par les opérateurs. Ces derniers investissent difficilement dans un marché incertain. Ils paraient donc difficile de conclure à l'existence d'un phénomène d'excluvisme social.

⁸⁸ Entretien avec M. Gouzy, le 29/04/08

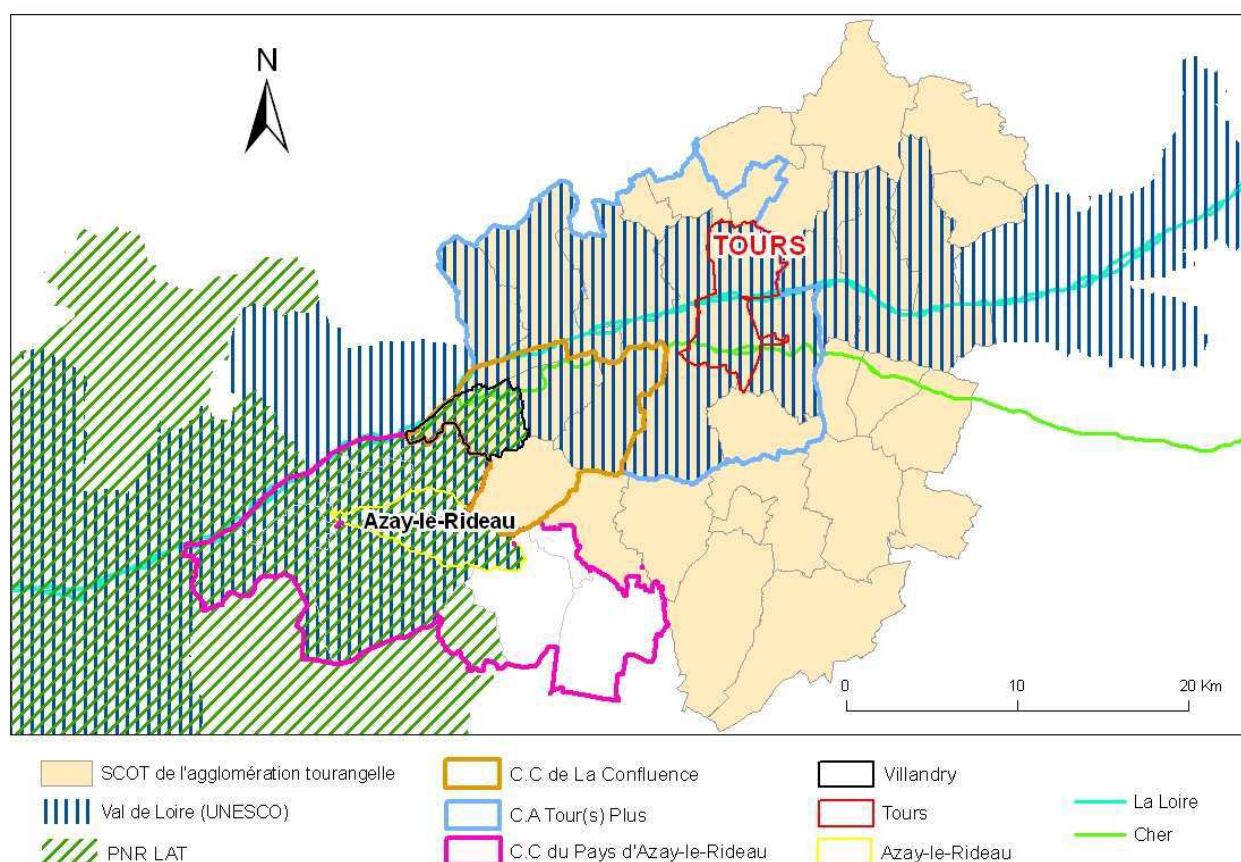
⁸⁹ Atelier AGE, Pour une meilleure compréhension des relations entre projets de territoire, opérations d'habitat et modes de vie en Val de Loire, cas de l'agglomération orléanaise, mars 2008.

4. Des communes au développement modéré qui se sentent aux portes mais en dehors de l'Agglomération

4.1. Villandry

4.1.1. Présentation de la commune

Villandry fait partie de la communauté de communes de la Confluence et du PNR LAT (cf. Carte 10 ci-dessous). La commune possède un fort potentiel touristique représenté par le Château de Villandry.



Carte10: Les périmètres auxquels appartient Villandry

Source : IGN BD CARTO 2006

Réalisation : stage AGE

Le projet communal vise surtout à « revaloriser le centre bourg, pour attirer les touristes dans le village où ils ne vont pas pour le moment et maîtriser l'urbanisation, limiter les constructions et la vente de terrain »⁹⁰. Une partie de la commune est soumise au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) et ne peut accueillir une trop forte augmentation de la population. A la différence de Cinq-Mars-La-Pile, l'urbanisation ne s'étend cependant pas sur le coteau.

⁹⁰ Entretien avec M. Métais, maire de Villandry, rencontré le 15/04/08

Monsieur Métais, maire de Villandry ne souhaite pas un développement urbain trop important, juste suffisant pour maintenir son école mais sans avoir à l'agrandir. Il souligne que : « **Si trop de terrains étaient ouverts à la construction, il aurait fallu pour accueillir les enfants augmenter le nombre de classes dans l'école communale, ce qui n'est pas envisageable. La commune ne pourrait pas répondre à la nécessité des nouvelles populations d'avoir des avantages de la ville et de la campagne simultanément.** »⁹¹

Ne pas agrandir l'école et préserver un territoire remarquable de par la présence du château (dont le propriétaire est dans l'équipe municipale) est affiché comme les facteurs principaux du développement modéré de Villandry. Cette politique figeant l'urbanisation pourrait créer un exclusisme social et créer des clubs résidentiels au sens de Charmes⁹².

4.1.2. Un particulier à l'œuvre

L'opération du lotissement de la Basse Bergerie est une opération privée. Elle a été construite sur un terrain familial destiné à l'agriculture. Le propriétaire a hérité de ce terrain. Lors de la première révision du POS, des parcelles de ce terrain ont été rendues constructibles. Depuis Le POS a été modifié et approuvé le 28 mars 2002 (*cf. Figure 6 p.44.*).

Le propriétaire a donc saisi cette occasion pour obtenir un bénéfice financier et pouvoir léguer un terrain à chacune de ses deux filles. Il a alors entamé toutes les procédures de demande d'autorisation le 1^{er} mars 2000. Le propriétaire du terrain a réalisé certains travaux mais a dû faire appel à des professionnels pour notamment l'évacuation des eaux pluviales et le parcellaire. Le propriétaire a ensuite défini, avec l'aide d'un notaire le prix des lots en fonction du coût des travaux réalisés.

De nombreuses mésententes ont surgi au cours de l'élaboration du lotissement, d'abord avec le propriétaire du château qui s'est opposé le plus frontalement à l'opération dans un premier temps, puis plus généralement avec l'équipe municipale qui lui imposait de construire une station d'épuration aboutissant aux refus des premiers permis de construire. Le propriétaire du château, qui est aussi conseiller municipal, joue un rôle important dans la commune car il possède le principal attrait touristique de la commune.

On constate que la position de certains acteurs au sein de la commune et les relations humaines entre eux peuvent influencer le déroulement d'une opération d'habitat.

⁹¹ Ibid.

⁹² Eric Charmes, « Les périurbains sont-ils anti-urbains ? » in *Annales de la recherche urbaine* n°102, PUCA, Paris, 2007.

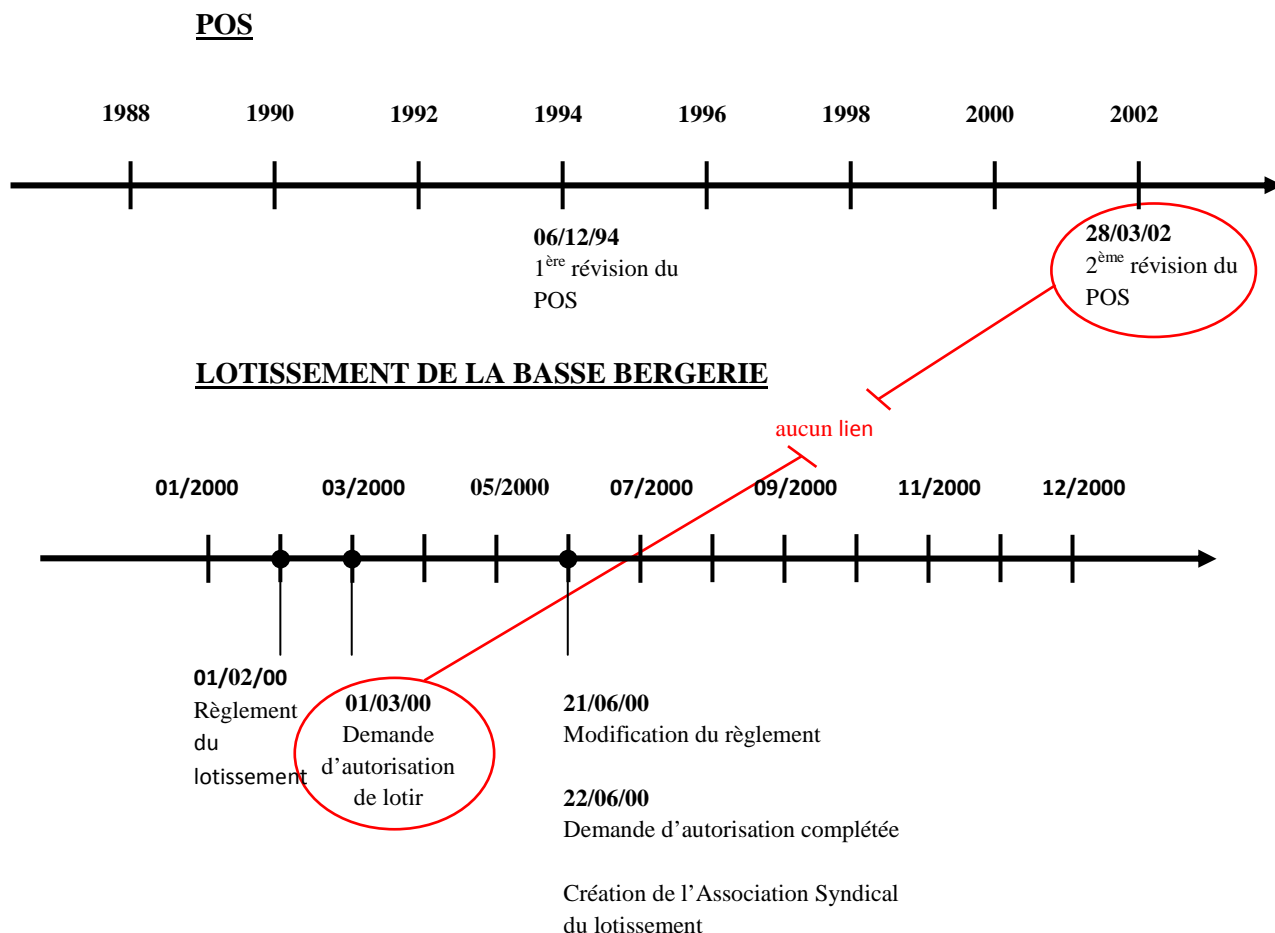


Figure 6: Démarche d'élaboration des documents d'urbanisme et du lotissement de la Basse Bergerie

Sources : POS, Permis de lotir

Réalisation : Stage AGE

4.1.3. Villandry, en balance entre deux intercommunalités

Tout comme Ballan-Miré, Villandry n'est pas soumis à un PLH.

Après le départ de Ballan-Miré de l'intercommunalité de la Confluence, **le maire de Villandry est partagé entre rester dans la communauté de commune de la Confluence qui risque d'exploser, aller vers *Tour(s)plus* ou rejoindre la communauté de communes du Pays d'Azay-le-Rideau.**

Le maire préférerait rejoindre Azay-le-Rideau qui correspond plus à l'image de la commune selon lui que Tour(s) plus. Il désire rester dans la Confluence ou adhérer à la communauté de communes du Pays d'Azay-le-Rideau car Villandry est une « petite voix à Tours » (faible représentativité). Alors que d'un point de vue extérieur, son territoire, par les déplacements vers les bassins d'emplois et la distance à la ville centre, semble vraisemblablement beaucoup plus lié à l'agglomération qu'à Azay. De plus, la municipalité retrouve avec Berthenay et Savonnières les mêmes enjeux majeurs communs : tourisme et risque d'inondation. Le maire voit aujourd'hui que les trois communes font partie de la communauté de communes de la Confluence et sont habitués à coopérer ensemble. Pour une commune à faibles moyens, Tour(s) Plus possède avant tout de forts avantages financiers face à la Confluence, bien que celle-ci réalise des projets ponctuels à Villandry (maison de la Confluence), le maire n'écarte

pas la possibilité de rejoindre la communauté d'agglomération. Pour lui, « **La communauté de communes de la Confluence n'a pas de compétence en assainissement, donc elle reste à la charge de la commune. Il faut une intercommunalité plus forte pour avoir plus de compétences.** Des relations sont également établies entre le Parc Naturel Régional (PNR) et d'autres organismes comme l'Agence d'Urbanisme de Tours, pour certaines opérations ».⁹³

4.1.4. Un frein contre l'urbanisation : La Loire, patrimoine mondial de l'UNESCO

Le classement de la Loire au patrimoine mondial de l'UNESCO, n'a pas d'influence sur la commune. Cette inscription peut « servir d'argument pour freiner l'urbanisation, limiter les constructions » et même préserver les réserves foncières face à la convoitise des promoteurs. Il est difficile de savoir s'il ne devient pas des fois l'outil de l'exclusivisme social. Par contre, le classement du château impose des contraintes. Le maire précise que « **l'ABF a son mot à dire, mais ses décisions sont difficiles à suivre et à comprendre** ».⁹⁴ Cet acteur a en effet agi fortement sur les décisions politiques lorsqu'à plusieurs reprises il a demandé des modifications des plans de la maison de la Confluence, futur centre de l'intercommunalité.

4.2. Saint-Michel-sur-Loire

4.2.1. Présentation de la commune

Du fait de l'histoire, la commune s'est développée sur le coteau. Saint-Michel-sur-Loire est, ainsi, très peu soumise aux risques d'inondation de la Loire, l'extension urbaine n'en est donc pas dépendante.

La commune est assez peu peuplée (559 habitants en 2004) et à dominante rurale. **La municipalité est dans une logique de développement modéré** et non accru. Le projet de la commune consiste à attirer une nouvelle population afin de rouvrir un commerce⁹⁵. Au milieu des années 1990, elle a d'ailleurs bénéficié d'une importante augmentation des logements autorisés, conséquence directe de la politique de la municipalité.

Saint-Michel-sur-Loire appartient à la communauté de communes Nord Ouest Touraine et au PNR LAT (*cf. Carte 11 p.46*).

⁹³ Entretien avec M. Métais, le 15/04/08

⁹⁴ Ibid.

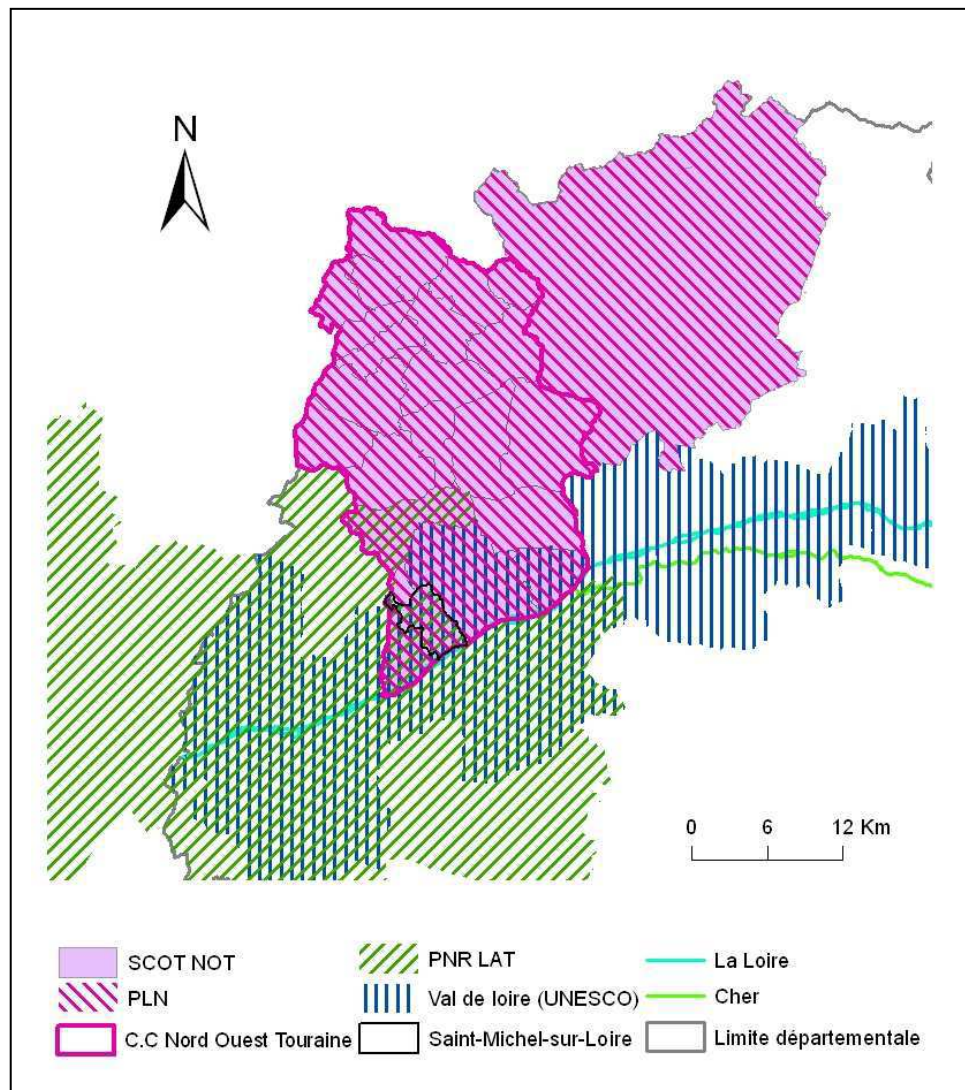
⁹⁵ Entretien avec M. Josse, maire de Saint-Michel-sur-Loire, rencontré le 21/04/08

**Carte 11: Les périmètres
auxquels appartient
Saint-Michel-sur-Loire**

Source : IGN BD CARTO

2006

Réalisation : stage AGE



4.2.2. Deux opérations visant à accroître substantiellement la population et à renforcer la mixité sociale

Suivant sa volonté de densification du centre bourg, la municipalité a travaillé en coopération avec des opérateurs afin de réaliser sur son territoire des opérations de logements telles que le lotissement de l'Aumônerie et le futur Domaine de l'Aumônerie⁹⁶.

La réalisation du lotissement émane directement de la volonté de la municipalité, qui a mis le terrain à la disposition de l'opérateur privé social.

En voulant créer un lotissement de logements sociaux sous forme de logements mitoyens (*cf. tome 1, partie 2 p.69*), la municipalité a commencé à mettre en œuvre les orientations de son futur PLU : mixité dans les formes d'habitat et mixité de population. En effet, actuellement Saint-Michel-sur-Loire dispose d'un POS obsolète⁹⁷ datant de 1980 dont la dernière révision date de 2001, ce qui pousse les élus à entamer les

⁹⁶ Ibid.

⁹⁷ Ibid.

réflexions sur l'élaboration d'un futur PLU⁹⁸. De plus, ce lotissement a permis à la commune d'attirer des nouveaux habitants.

Le futur lotissement Domaine de l'Aumônerie correspond à la deuxième phase de la volonté de la commune. La construction et l'aspect extérieur des futurs pavillons seront régis par un règlement complémentaire au POS, annexé en 2007. Cette future opération n'est, elle, liée qu'à l'unique et seule volonté de renouveler la population, et non à une volonté de mixité.

4.2.3. Un POS appelé à évoluer n'entravant pas l'évolution de l'habitat

Aujourd'hui, le POS de la commune ne s'est pas encore actualisé aux prescriptions du SCOT NOT. Ce dernier sera néanmoins opposable au prochain PLU de la commune. En outre, la municipalité dit bien accepter les orientations du SCOT d'autant plus que la commune n'est concernée que par peu de prescriptions⁹⁹.

Les opérations étudiées, elles, correspondent déjà aux orientations du SCOT NOT et permettent à la commune de se rapprocher des objectifs du PLH. En effet, comme dit précédemment, elles conduisent à une augmentation de la part de logements sociaux de la commune et appellent au renouvellement de la population, tout en étant portées par une volonté de développement toujours maîtrisé.

La commune ne se lance pas pour le moment dans les démarches de projet du PNR LAT du fait de mésententes au sein de l'ancienne municipalité¹⁰⁰, bien que celui-ci en accord avec la municipalité y a réalisé un belvédère offrant un panorama sur la rive droite de la Loire en 2002.

4.2.4. Le Val de Loire

Le Val de Loire en tant que patrimoine mondial est reconnu par la mairie, cependant, il ne suscite pas d'intérêt particulier. Saint-Michel-sur-Loire s'est développée sur le coteau. Toutefois, cette commune est l'une des seules du département à disposer d'un belvédère donnant sur la Loire, mais sa réalisation émane avant tout de la volonté du PNR LAT. La commune n'a donc, que peu de projets en relation avec la Loire et ses abords.

En somme, Saint-Michel-sur-Loire, en tant que commune rurale ne cherche pas à se développer à outrance, mais se contente d'un développement modéré. Les logements sociaux sont de taille assez importante pour la commune, ce qui est plutôt rare dans les communes périurbaines ou rurales.

⁹⁸ Ibid.

⁹⁹ Ibid.

¹⁰⁰ Entretien avec M. Bidault, directeur du PNR LAT, rencontré le 17/04/08

4.3. Comparaison entre deux politiques de développement modéré sur les communes de Villedry et de Saint-Michel-sur-Loire.

Après l'analyse des documents d'urbanisme et de leur cohérence avec les opérations étudiées et la volonté des municipalités, il ressort que les communes de Villedry et de Saint-Michel-sur-Loire malgré leur logique commune de **développement modéré**, ont des démarches différentes. En effet, tandis que Villedry favorise une **urbanisation diffuse en lotissement où l'accession à la propriété prime**, Saint-Michel-sur-Loire réalise certes des lotissements avec accession, mais **n'omet pas la réalisation de logements sociaux**. La logique de développement de Saint-Michel-sur-Loire suit les grandes lignes du SCOT NOT, selon lesquelles la commune devrait être sujette à un développement suffisant à renouveler sa population et à faire revivre son économie. Alors qu'à petite échelle, il est possible que les politiques communales de limitation de l'urbanisation à Villedry reflètent en plus de la protection du cadre de vie, la préservation de « clubs résidentiels ».

Quant aux opérations étudiées sur ces territoires, elles suivent des volontés différentes. Le lotissement de la Basse Bergerie à Villedry est l'œuvre d'un particulier qui a cherché initialement à augmenter son capital financier et à léguer un patrimoine à ses héritiers. Tandis que les opérations à Saint-Michel-sur-Loire suivent la volonté de la municipalité et ne sont pas liées directement au SCOT NOT car réalisées antérieurement à son élaboration ; ce qui n'empêche pas toutefois de trouver entre les orientations de ce SCOT et les opérations étudiées des traits communs.

Les municipalités de ces deux communes, moins dotées au niveau technique que les communes urbaines (Saint-Pierre-des-Corps, La Riche,...), font remonter un manque souvent conscient de recul qui reflète un manque d'aide, d'assistance à la maîtrise d'ouvrage.

*En résumé, en comparant les projets des communes on constate que les opérations, notamment les ZAC, situées sur des communes possédant des **services techniques développés et des volontés municipales fortes**, se révèlent être de véritables **outils permettant de réaliser les projets communaux**. Certaines communes périurbaines voire rurales (Villandry, Cinq-Mars-La-Pile, Saint-Michel-Sur-Loire) font remonter un manque d'aide et d'assistance à la maîtrise d'ouvrage.*

*Malgré les écarts qui existent au niveau des moyens techniques et financiers à la disposition des six municipalités étudiées, toutes s'accordent sur le fait qu'il est **important de mettre en place une coopération plus étroite entre tous les acteurs** de l'aménagement (élus, aménageurs, opérateurs, services de l'Etat) lors de l'élaboration des documents d'urbanisme.*

A partir de projets politiques variés, différents outils d'urbanisme, différents types de logements et différentes formes architecturales sont utilisés. Les ZAC, la mixité sociale et la mixité entre logements collectifs et individuels sont utilisées dans les trois communes les plus proches du centre. On peut souligner quelques insuffisances dans les procédés qui mènent aux opérations d'habitat. La ZAC de la Pasqueraie qui sert une politique de développement ambitieuse peut-être justifiée au vue de la position de la commune à proximité directe de Tours. Mais, elle semble mal proportionnée par rapport aux capacités d'absorption de la commune comme le montre le manque d'adaptation de la capacité d'accueil des écoles qui n'a pas suivi. Dans le même sens d'une politique de développement ambitieuse peut-être justifiée mais mal appliquée à Cinq-Mars-La-Pile. Les lotissements se multiplient, et on observe une dispersion de l'habitat avec une faible densité et la présence frappante d'une homogénéité sociale et architecturale. Dans les communes « inter-fleuves », il est nécessaire d'intégrer la prise en compte des risques d'inondation, mais pour permettre à la commune de survivre et de continuer à se développer, il faut s'adapter et passer outre. La volonté d'avoir un développement modéré est parfois raisonné quand il est en milieu rural comme à Saint-Michel-Sur-Loire. Mais les motivations en sont aussi parfois questionnable entre au service de la préservation du patrimoine et à la recherche d'une sélection des nouvelles populations.

En ce qui concerne la prise en compte de la Loire, peu d'actions effectives sont réalisées sauf à Saint-Pierre-des-Corps qui intègre la vulnérabilité dans sa politique de la ville et à Saint-Michel-sur-Loire, où un belvédère a été construit sous l'initiative du PNR LAT . L'inscription au patrimoine mondiale de l'UNESCO ne fédère pas les élus et ce classement ne suscite pas directement leur intérêt. Pour eux, ce dernier est perçu comme un gage de qualité de vie à portée nationale, mais également comme étant porteur de contraintes supplémentaires.

LOGIQUE IMMOBILIERE DANS LE VAL DE LOIRE

Après avoir observé la retranscription du projet de territoire dans les documents d'urbanisme, il est nécessaire de se questionner sur la manière d'agir de ceux qui construisent l'habitat d'aujourd'hui. Il s'agit de définir l'influence du marché de l'immobilier et de la réglementation des territoires sur l'activité des opérateurs. Pour connaître la relation entre projet d'habitat et projet de territoire, il paraît judicieux de se renseigner sur la façon dont les opérateurs appréhendent ces documents d'urbanisme. A quel point la réglementation ou la discussion influencent l'obtention de projets d'habitat en accord avec les logiques de développement durable ? D'autre part, les spécificités de haute valeur patrimoniale du Val de Loire labélisée par l'UNESCO ont-elles une quelconque influence sur le processus de montage et de réalisation d'une opération d'habitat ?

Démarche

Pour ce, dix entretiens ont été menés avec des opérateurs qui sont intervenus, ou interviennent encore, sur les six opérations étudiées. L'un d'entre eux est un particulier qui a investi le rôle de lotisseur le temps de faire fructifier son patrimoine foncier. Il sera, lors de l'étude, souvent détaché des autres opérateurs.

Les entretiens ont été menés sur une période d'un mois (mai 2008). Nous avons interrogé chaque opérateur selon le même protocole d'entretien d'une durée moyenne de 2 heures. Le guide spécifique aux opérateurs contenait 4 questions spécifiques sur les opérations où ils intervenaient et 25 questions regroupées en thèmes :

- itinéraire professionnel ;
- spécificité de votre organisme ;
- les bons programmes et les autres ;
- urbanisme, planification.

Après dépouillement des questionnaires, parmi la vingtaine de questions posées à chaque professionnel, seules quinze ont été étudiées. En effet, en se basant sur la spontanéité, la richesse et la redondance de certaines réponses, il apparaît que ces questions ont apporté les résultats les plus saillants. Un regroupement des réponses s'est fait pour permettre de mieux les visualiser et les analyser. Ces tableaux sont consultables en annexe (annexe 4 : tableaux d'analyse et dépouillement opérateurs). Enfin, les questions et réponses ont été regroupées et comptabilisées par thème dans les figures que nous retrouverons le long de cette partie. Lors du dépouillement, il s'est avéré opportun d'analyser les discours des opérateurs chacun dans leur globalité, dans l'optique d'en dégager des similitudes et de ne pas séparer le discours du caractère de celui qui l'a prononcé. On peut alors relativiser certaines réponses au côté convenu ou commercial ou en jugeant de leur cohérence avec le reste de l'entretien.

1. Un échantillon d'opérateurs différencié

L'étude menée s'est appuyée sur une analyse comparative des entretiens semi-directifs réalisés avec les opérateurs. Bien que basée sur un protocole fixe, une approche qualitative semble nécessaire. En effet, il est ressorti des entretiens avec les opérateurs **différents types de discours**. Il apparaît donc judicieux de les analyser un à un avant de les comparer. L'analyse tentera de prendre en compte les variations de discours causées par des **propos convenus et commerciaux**, mais aussi par la **différence d'expérience et de branches d'activités** des dix opérateurs rencontrées. Parmi ceux-ci, se retrouvent quatre antennes locales de grands groupes, un opérateur privé local, une société HLM, un opérateur public social, un géomètre et un particulier qui s'est lancé dans la promotion immobilière pour faire fructifier son patrimoine, donc de manière opportune. Nous avons privilégié d'entretiens longs mais la taille de l'échantillon étudiée ne permet donc pas de définir une typologie entre les opérateurs.

Toutefois, comme le montre le tableau ci-dessous, on retrouve une véritable diversité de pratique du métier d'opérateur comme pour le terrain Orléanais¹⁰¹.

Opérateurs		Négociateur foncier	Aménageur	Lotisseur	Géomètre	Expert VRD	Promoteur	Promoteur social	Concepteur	Architecte	Urbaniste
1	Lorido		x		x	x			x		
2	Val Touraine Habitat	x	x	x		x	x	x	x		
3	Touraine logement	x	x					x	x		
4	Khor immobilier	x	x	x		x	x		x	x	
5	Bouwfonds Marignan	x	x	x			x	x			
6	Bouygues immobilier	x	x	x		x	x		x	x	
7	Nexity George V	x		x			x		x		
8	Monné Decroix	x	x	x		x	x			x	x
9	Ronce	x	x	x			x		x		
10	Thomas	Particulier agriculteur									

Nous avons distingué 4 types de comportement d'opérateur de l'habitat dans l'échantillon étudié.

Pour monter une opération, les **opérateurs publics** vont d'abord **voir les élus** pour définir les besoins de ceux-ci en matière d'opération sociale et alors **s'adapter, dans la limite de rentabilité** de l'opération. C'est une logique de service aux municipalités sous contrainte économique. Elle peut s'expliquer par la présence de nombreux élus dans leur conseil d'administration.

¹⁰¹ Atelier AGE, Pour une meilleure compréhension des relations entre projets de territoire, opérations d'habitat et modes de vie en Val de Loire, cas de l'agglomération orléanaise, mars 2008.

Contrairement à des **opérateurs privés**, qui eux adoptent plutôt la négociation avec les élus pour maximiser leurs profits. Ainsi, pour monter une opération, le premier élément qu'ils prennent en compte, est la **capacité à construire défini dans le POS** pour construire un maximum. Ils se mettent par la suite en conformité avec le point de vue de l'élu pour **limiter les oppositions** au projet. On est ici à l'opposé, dans une logique de **négociation imposée par les outils** réglementaires mis à disposition du décideur politique.

Entre les deux, on peut distinguer des organismes que l'on pourrait considérer comme **semi-privés**. Ils comportent des élus et des investisseurs privés dans leur conseil d'administration. Les **élus font appel à eux** pour construire du logement social, ils adoptent alors la **démarche** d'un opérateur **privé** dans le cadre de l'accession à la propriété, ces opérations leur permettent d'amortir les coûts du locatif.

Le cas du **particulier** constitue le dernier « type » de comportement d'opérateur de l'habitat étudié car le cas d'un agriculteur qui valorise ses terres devenus constructibles est une pratique non négligeable en milieu périurbain. Il est à dénoter, dans ce discours, une **absence de connaissance** de montage de projet et surtout **de recul** sur le sujet. D'un point de vue technique, le manque de cohésion du lotissement souligne l'absence d'un architecte. Toutefois comme pour les autres les motivations et préoccupations premières restent la rentabilité.

Parmi les constructeurs rencontrés, deux groupes se distinguent du point de vue du choix architectural. Les opérateurs ancrés au niveau régional essayent visiblement de faire des efforts pour prendre en compte les spécificités architecturales locales même si de manière globale, le résultat reste décevant dans le domaine. A l'opposé, les antennes locales de grands groupes appliquent les **modèles de bâtiments** collectifs ou individuels que l'on peut retrouver **partout en France**.

L'analyse qui suit a donc été faite à partir des **discours des opérateurs relativisés** les uns par rapport aux autres. Les propos et réalisations des opérateurs ont donc été mis en parallèle. De plus, il a été tenu compte de la distinction entre une opinion basée sur une analyse de longue expérience, et à l'opposé, une opinion ressentie en début de métier des opérateurs. En effet, la plupart des opérateurs qui ont fini leurs études depuis longtemps confirment que leur vision du métier a évolué avec le temps.

2. Logique d'action immobilière : l'opération réussie selon les opérateurs.

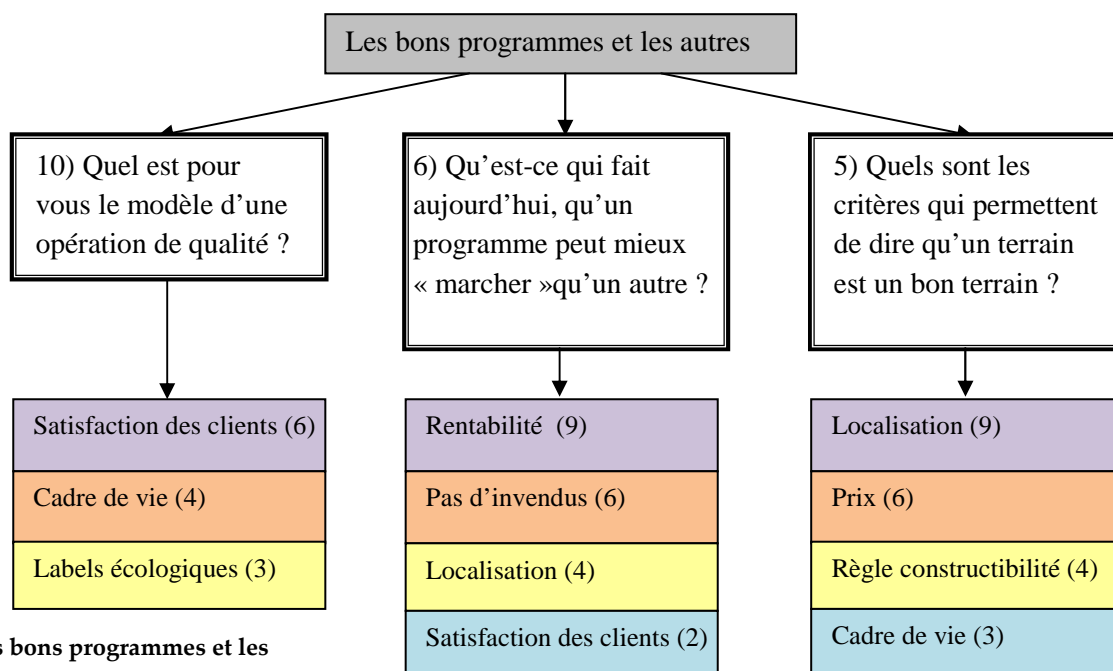


Figure 7: Les bons programmes et les autres, mai 2008

Source : entretiens avec les opérateurs, mai 2008

Réalisation : stage AGE, mai 2008

2.1. La satisfaction du client premier critère d'une opération de qualité

Pour les promoteurs, la **satisfaction de leurs clients** est le premier élément d'une opération de qualité. « Le client doit être satisfait et avoir envie de renouveler l'expérience avec nous »¹⁰². En outre, elle permet de fidéliser leur clientèle. Ainsi, pour six promoteurs sur neuf, la qualité d'une opération se mesure d'abord à la satisfaction des habitants. « Les habitants doivent s'approprier leur terrain, pour ceci il nous arrive de les emmener sur place pour leur expliquer les travaux »¹⁰³. Deux promoteurs précisent que la gestion du service après vente permet de vérifier la qualité de l'opération. Si le promoteur n'intervient plus sur les constructions une fois les clefs remises, alors cette opération peut être qualifiée de satisfaisante. De même, les élus doivent être satisfaits ; la suite des entretiens montrera que leur approbation facilite les activités des opérateurs (cf. tome 2, partie 1, p33). L'importance de la satisfaction du client et des autres interlocuteurs du programme montre que les opérateurs se placent dans une logique de marché.

¹⁰² Entretiens avec les opérateurs, stage AGE, mai 2008

¹⁰³ Ibid.

En second lieu, quatre opérateurs soulignent **l'importance du cadre de vie**.

Ils mettent surtout en avant que la **qualité environnementale** est primordiale. « Le végétal doit s'imposer face au minéral ». La présence de la nature est selon eux essentielle pour valoriser une opération. Aussi, deux d'entre eux soulignent l'importance que joue **l'intégration de l'opération dans son environnement**. « Une construction doit s'insérer et non dénaturer un site »¹⁰⁴. De même, ils insistent en plaçant pour **multiplier les espaces publics et « soigner l'architecture »**¹⁰⁵. Ensuite, **le prix** semble être le troisième indicateur de la qualité d'une opération.

Pour les opérateurs sociaux, il s'agit de construire à bas prix pour fournir des loyers peu chers. Cependant, ils se placent dans des logiques de gestion de patrimoine et d'opérations durables. Il s'agit pour eux de faire de la qualité pas cher. Contrairement aux promoteurs immobiliers, qui : « sont tenus par le prix du marché et doivent dégager la marge prévue lors du bilan »¹⁰⁶, comme deux d'entre eux l'avouent.

A la différence des opérateurs privés qui vendent les logements sitôt finis et agissent selon les règles de la rentabilité immédiate : « nous sommes tenus par le prix du marché et doivent dégager la marge prévue lors du bilan »¹⁰⁷ les opérateurs sociaux gèrent leur patrimoine sur le long terme puisqu'ils louent leurs logements. Ainsi, ils évitent certains facteurs extérieurs qui font grimper le prix du logement final comme une localisation prisée par exemple, mais privilégient la solidité du logement en lui-même et garantissent des loyers bas.

Pour finir, deux opérateurs complètent les trois premiers indicateurs par le **respect de labels écologiques** comme la certification CERCAL ou HQE, qui donne une image de marque aux constructeurs.

En premier lieu, la qualité d'une opération pour un promoteur signifie satisfaction du client. Ce qui montre qu'il est avant tout dans une logique de marché. Ensuite d'autres facteurs secondaires (qualité de l'environnement, intégration dans cet environnement). Les critères de qualité représentent pour eux ce qui permet que les opérations actuelles et futures se vendent bien. L'opérateur social n'est pas dans la même logique et pour lui c'est la qualité du bâti qui prime.

2.2. Vendre vite et bien

Si l'opération de qualité signifie pour les opérateurs privés, **l'opération qui marche bien est celle qui est la plus rentable**. « Son prix doit être en adéquation avec le produit »¹⁰⁸.

De plus, elle **doit trouver acquéreurs rapidement**, selon six opérateurs. « Une mauvaise opération ne trouve pas de clients ; le produit ne plaît pas »¹⁰⁹. Le rythme de commercialisation est donc le deuxième indicateur qui permet d'évaluer qu'une opération marche bien.

¹⁰⁴ Ibid.

¹⁰⁵ Ibid.

¹⁰⁶ Ibid.

¹⁰⁷ Ibid.

¹⁰⁸ Ibid.

¹⁰⁹ Ibid.

En troisième lieu, intervient la **localisation** pour quatre opérateurs. Que ces derniers aient précisé « en périphérie du bourg »¹¹⁰ ou « à proximité des commerces »¹¹¹, il semble généralisable d'associer la situation géographique du site aux services et équipements accessibles. La localisation « dans l'aire urbaine, en périurbain »¹¹² fait référence à la nécessité de se rapprocher de son travail. On peut toutefois associer la localisation au rythme de commercialisation ainsi qu'au coût d'une opération. Mieux une opération est située, plus facile est sa commercialisation. Ainsi, pour six opérateurs, la localisation est le premier critère qui permet d'évaluer qu'une opération marche mieux qu'une autre. Les secteurs centraux sont sans surprise les plus recherchés car les plus rentables : « L'hyper centre, le centre permettent de vendre à n'importe quel prix »¹¹³.

Pour finir, la **satisfaction** n'intervient qu'en dernier lieu. Pour l'un des opérateurs interrogés, il s'agit de reconquérir son image de : « nous devons oublier l'image des promoteurs véreux que nous pouvions avoir dans les années 80, notre but est de satisfaire le client »¹¹⁴.

Cette question sur l'opération qui marche bien permet de mieux saisir la position du promoteur dans le marché de l'immobilier. Pour lui : « Il faut vendre vite et bien ». Les opérateurs recherchent donc les opérations qui marchent le mieux. Ces dernières sont simplement celles qui rapportent le plus et le plus rapidement. « Le mieux c'est quand le produit n'est pas cher et bien placé »¹¹⁵.

2.3. Un terrain pas cher, bien situé et constructible est un bon terrain

Dans un premier temps, les **opérateurs interrogés s'accordent** à dire que la **localisation** du terrain est la première caractéristique qui en fait un bon terrain. Comme précédemment le terrain doit être à proximité des services, équipements, commerces, travail... De plus, trois d'entre eux **ajoutent** à la localisation du site la **qualité de son environnement** en précisant « qu'un logement est plus facile à vendre si son environnement proche est agréable »¹¹⁶, les nuisances sonores et visuelles doivent donc être limitées.

Dans un second temps, six d'entre eux associent la qualité d'un terrain aux **contraintes de constructibilité** qui s'y imposent, à travers sa taille et celle des bâtiments que l'on pourrait y construire. Pour illustrer son propos, un des opérateurs va jusqu'à dire qu'un « bon terrain est un terrain où l'on peut construire au moins quarante logements »¹¹⁷. Aussi, un terrain doit être grand, laisser la possibilité d'une extension future et avoir un **fort potentiel constructible**. Ce caractère est lié entre autre au COS qui est défini dans le document d'urbanisme en vigueur sur la parcelle.

¹¹⁰ Ibid.

¹¹¹ Ibid.

¹¹² Ibid.

¹¹³ Ibid.

¹¹⁴ Ibid.

¹¹⁵ Ibid.

¹¹⁶ Ibid.

¹¹⁷ Ibid.

La même proportion des opérateurs met en avant son souhait d'avoir un minimum d'investissements à réaliser : « **un bon terrain est un terrain qui ne coûte pas cher à l'achat** », « libéré de toute occupation », « dépollué » et « facilement viabilisable »¹¹⁸. Que ce soit pour les opérateurs sociaux qui ont pour objectif de « permettre les loyers les plus bas »¹¹⁹ ou pour les promoteurs privés qui doivent « penser à leur marge »¹²⁰, le prix du terrain doit être le plus faible possible pour optimiser les coûts de construction et de sortie.

Pour conclure sur ce qui fait la qualité d'un terrain, un promoteur dira « qu'il n'y a ni bons ni mauvais terrains » car « **un bel emplacement sans un marché ne sert à rien, mais un mauvais emplacement avec un marché peut être bon** »¹²¹. Ainsi quatre opérateurs s'accordent sur la nécessité que le rapport qualité-prix du logement soit en accord avec le marché. Il s'agit donc bien souvent pour eux de mener des études de marché qui permettent de cibler les attentes d'une clientèle potentielle.

Ainsi, la sélection du terrain est la première phase dans le montage d'une opération qui influence le prix de sortie des habitations. Elle dépend donc de sa localisation, de son potentiel constructible (taille, SHON), de son coût et du marché dans lequel elles s'implantent.

L'objectif des opérateurs privés est de vendre vite et bien, c'est-à-dire de dégager une marge importante. Pour cela, il faut un bon terrain (pas cher, bien situé et constructible) pour maximiser leur marge. Il faut aussi que le produit plaise au client potentiel. L'opérateur privé se trouve donc surtout dans une logique de marché. L'approche est différente pour les opérateurs sociaux : rentabilité à long terme car propriétaires des bâtiments ; minimisation des coûts et maximisation de la qualité du bâti.

¹¹⁸ Ibid.

¹¹⁹ Ibid.

¹²⁰ Ibid.

¹²¹ Ibid.

3. Le positionnement des opérateurs face à la durabilité

Le développement durable est une problématique de plus en plus importante, y compris dans le domaine de l'habitat. Pour connaître la position des opérateurs sur le sujet, nous les avons interrogés sur les éco-quartiers.

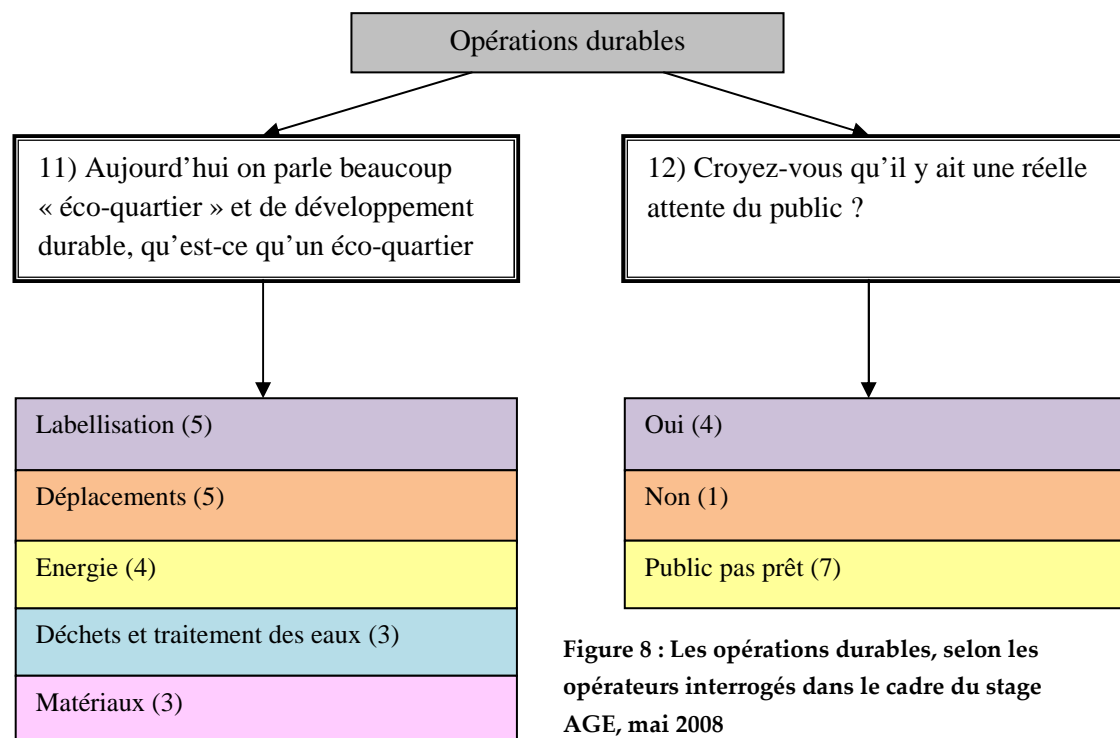


Figure 8 : Les opérations durables, selon les opérateurs interrogés dans le cadre du stage AGE, mai 2008

Source : entretiens avec les opérateurs, mai 2008

Réalisation : stage AGE, mai 2008

3.1. Les bases d'un éco-quartier pour un promoteur.

Pour la moitié des opérateurs interrogés, l'éco-quartier est d'abord un label qui renvoie entre autre aux démarches HQE, H&E, CERQUAL, AEU. L'un d'entre eux considère que « ces labels ne sont pas juste du marketing que l'on jette sur des feuilles. Ils permettent d'appliquer une démarche environnementale à la construction »¹²².

Plusieurs thèmes précis ont été abordés pour définir les mesures à mettre en place pour construire des éco-quartiers qui permettent de construire en « **consommant le moins possible** et par là même polluer le moins possible »¹²³. Ainsi, cinq opérateurs pensent qu'il y a d'abord un travail à mener sur **la place de la voiture dans notre société**. Certains se questionnent sur la nécessité de multiplier les voitures au sein d'un même ménage « une voiture et pas 25 par famille » et un des promoteurs prend l'exemple de Fribourg où « il n'y a pas de voitures »¹²⁴. Si « l'automobile est un fléau, on ne peut pas s'en passer », il faudrait donc adapter le stationnement en permettant « l'infiltration d'herbes » ; un des promoteurs propose de le centraliser pour libérer l'espace aux piétons ; un autre propose « d'éloigner les nuisances sonores des véhicules »¹²⁵. Deux promoteurs pensent qu'il est nécessaire de « **réduire les circulations automobiles pour favoriser les circulations douces** »¹²⁶.

¹²² Ibid.

¹²³ Ibid.

¹²⁴ Ibid.

¹²⁵ Ibid.

¹²⁶ Ibid.

De plus, pour quatre promoteurs, il s'agit de **repenser la consommation d'énergie**. Pour deux d'entre eux, il s'agit de **favoriser « les énergies renouvelables »**¹²⁷. Un autre souligne la nécessité de **minimiser les dépenses énergétiques** en « orientant les maisons par rapport au soleil » ou en « supprimant l'éclairage public aux heures et endroits inutiles »¹²⁸ par exemple.

Trois opérateurs citent la nécessité de **traiter les déchets** ; deux promeuvent par exemple « le traitement des eaux sur place et à travers des toitures végétalisées »¹²⁹.

Il faudrait selon eux construire avec des matériaux écologiques. Ils mettent en avant l'utilisation de matériaux régionaux car : « rien ne sert de construire une maison en bois, quand il s'agit d'utiliser du pin amené de Russie en camion »¹³⁰. néanmoins la région centre produit beaucoup de bois et plusieurs opérateurs le cite comme matériaux régional.

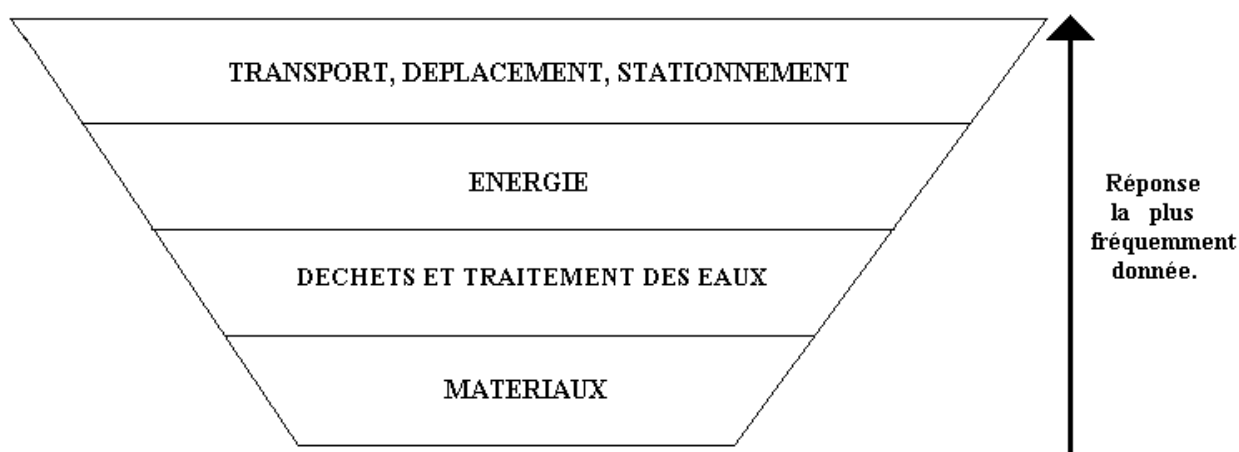


Figure 9 : Ce qui fait un éco-quartier pour les opérateurs

Source : entretiens avec les opérateurs, mai 2008

Réalisation : stage AGE, juin 2008

Dans le sens commun, définir un éco-quartier ne revient pas à définir un quartier durable : « Ce dernier concilie un mode de gouvernance participatif et les trois pôles du développement durable : environnement, économie et social »¹³¹. Alors que l'éco-quartier ne prend en compte que le pôle écologique à travers des traitements particuliers des problématiques de la mobilité, des énergies, du traitement des eaux et des déchets ainsi que celles de la dépollution des sols.

Il est important de noter que tous les opérateurs n'ont pas une vision complète du traitement à apporter aux éco-quartiers. Toutefois, l'ensemble des opérateurs est arrivé à la définition première de l'éco-quartier, ce qui montre une bonne connaissance des méthodes de construction durable.

Il est intéressant de souligner que comme on peut s'y attendre les opérateurs semblent avoir une vision très technique de la construction durable. Ils laissent à d'autres la réflexion de la construction durable. Toutefois ils sont perspicaces sur les actions possibles pour réaliser un éco-quartier. Ce qui est en accord avec l'hypothèse selon laquelle la vision prospective des opérateurs immobiliers s'orienterait vers les techniques de protection de l'environnement.

¹²⁷ Ibid.

¹²⁸ Ibid.

¹²⁹ Ibid.

¹³⁰ Ibid.

¹³¹ Définition obtenue sur le site Wikipédia, à l'adresse internet : <http://fr.wikipedia.org/wiki/%C3%89coquartier> (consulté le 19/06/08)

3.2. Des opérateurs réservés ne percevant pas de réelles attentes des habitants et attendant les contraintes étatiques

Pour la moitié des opérateurs interrogés, il existe une **réelle attente de la part du public** sur les éco-quartiers, certains se demandent si le grand public sait vraiment ce que c'est : « le grand public ne sait pas ce qu'est un éco-quartier »¹³². Effectivement les entretiens menés avec les habitants montrent que leurs connaissances sont floues, même si une fois le cadre replacé, les mêmes grandes thématiques que les opérateurs sont citées. Une majorité d'entre eux semble même prêts à se montrer volontaires. (Cf. tome 2, partie 4, p.69).

Ce n'est pas l'avis de la majorité des opérateurs qui s'accordent sur le fait que **les français ne sont pas prêts à investir dans le développement durable** parce que « cela coûterait trop cher et que le public n'est pas prêt à payer pour le développement durable »¹³³. Ainsi selon eux, la population ne s'opposerait pas à des mesures en faveur du développement durable à la condition qu'elles n'impliquent pas de surcoût lors de l'achat du logement : « Vu le contexte économique, il n'y a que le prix qui fait la différence ». En effet les rencontres avec les habitants confirment cette opinion (Cf. tome 2, partie 4, p.69). Ils considèrent que même si le public a conscience qu'il faut tendre vers une réduction des pollutions, l'investissement serait trop lourd à porter pour eux.¹³⁴ Il est toutefois intéressant de nuancer ce discours avec celui de plusieurs architectes qui ont trouvé des solutions d'habitat écologique à des coûts inférieurs ou égaux de ceux d'une construction classique¹³⁵. De plus, la présence éventuelle de lobby des entreprises de bâtiments et de travaux publics invite à être prudent sur l'affirmation que la construction écologique soit à terme un surcoût. Un travail pédagogique est sans doute à mener auprès des opérateurs et des habitants pour contrecarrer certaines idées reçues.

De plus, il apparaît clairement dans les propos des opérateurs, que pour promouvoir à l'avenir les éco-quartiers, il faudrait un véritable **portage politique** pour deux raisons. Premièrement, les opérateurs ne semblent pas prêts à se lancer seuls car aujourd'hui, ils considèrent que ce ne serait pas rentable : « on ne peut y arriver que si l'on nous oblige », « beaucoup de lotisseurs privés veulent faire le minimum mais il faut être professionnel et accepter la contrainte »¹³⁶. De plus, ils semblent penser qu'il n'est pas dans le devoir de leur entreprise d'anticiper le développement durable. Ainsi l'ensemble des opérateurs privés semblent attendre que ce soit l'Etat qui les **contraigne** pour que tous respectent la règle de la **libre concurrence**.

Pour l'instant, seul le **caractère publicitaire des mesures en faveur de l'environnement** fait la différence pour deux promoteurs. « Cette démarche est un moyen d'atteindre de nouveaux clients mais ne permet pas d'augmenter le prix de vente. C'est un plus qui permet de faire la différence »¹³⁷.

¹³² Entretiens avec les opérateurs, stage AGE, mai 2008

¹³³ Ibid.

¹³⁴ Ibid.

¹³⁵ Intervention à l'école polytechnique universitaire de Tours de M. Bome, Architecte et inventeur d'un concept de maison écologique, décembre 2007

¹³⁶ Entretiens avec les opérateurs, stage AGE, mai 2008.

¹³⁷ Ibid.

Cependant, **un promoteur est réticent** et ne croit pas à l'utilité d'aller jusqu'à concevoir des éco-quartiers. Il base son argumentation sur des exemples concrets comme le quartier Vauban à Fribourg¹³⁸. Pour lui les « éco-quartiers sont des utopies ; ils ne sont pas reproductibles, ne s'intègrent pas dans la ville »¹³⁹. Les **éco-quartiers ne seraient pas une forme de développement durable**, ce ne seraient que des expériences où les règles seraient trop strictes : « c'est très militaire les éco-quartiers »¹⁴⁰. Pour lui, la réflexion devrait être plus globale.

Il faut en effet comparer cela à une définition plus générale du quartier durable où l'on ajouterait au pôle environnemental, le pôle social et le pôle économique. « Concevoir un éco-quartier, c'est cesser de considérer le sol comme un simple actif à valoriser à court terme, mais l'envisager comme un bien non renouvelable dont on assure l'économie, la cohérence, et le devenir. C'est penser les extensions urbaines d'aujourd'hui comme le patrimoine de demain. C'est appréhender le cadre de vie des habitants actuels comme étant celui des générations futures. C'est savoir que l'énergie est précieuse ; que les territoires, l'eau, l'air, le climat ont leurs logiques propres, qu'ils sont indispensables à nos vies mais que si on ne s'inscrit pas dans leur logique, ils constituent aussi un risque. C'est comprendre que la proximité est une richesse et une valeur pour les habitants. »¹⁴¹

Les promoteurs répondent à la logique de marché économique et ne considèrent pas qu'il existe une quelconque demande des habitants pour la construction durable telle qu'elle est offerte aujourd'hui. Cependant ils s'accordent sur le fait que construire écologique valorise l'image d'une entreprise. Pourtant, selon eux, le lancement de la construction écologique ne doit pas aller à l'encontre de la libre concurrence. Personne n'ose se lancer, il faudrait la contrainte de l'Etat sur un même pied d'égalité, ils ne semblent pas forcément y être opposés tant ils reconnaissent la nécessité de cette évolution.

¹³⁸ Ibid.

¹³⁹ Ibid.

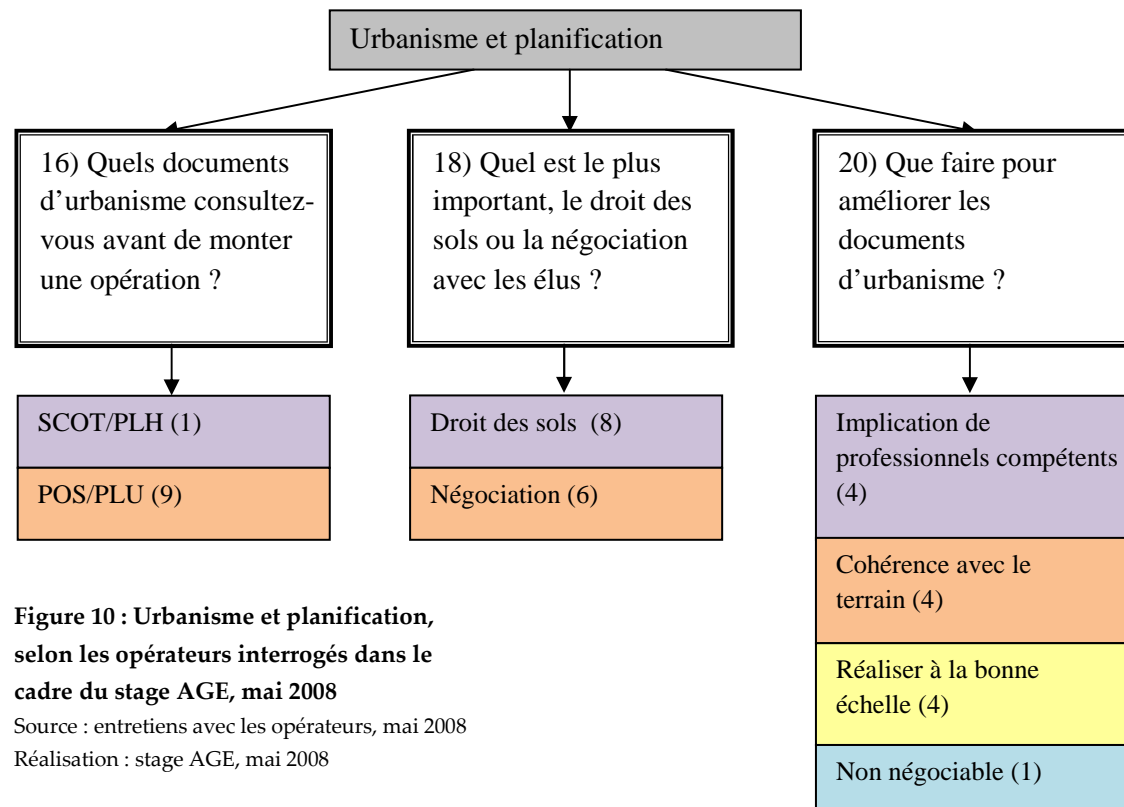
¹⁴⁰ Ibid.

¹⁴¹ Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement durable et de l'Aménagement du territoire. Définition obtenue sur le site internet : <http://www.ecoquartiers.developpement-durable.gouv.fr/> (Consulté le 02/07/2008)

4. Comment s'accorde les projets des opérateurs immobiliers et les projets territoriaux ?

Selon les opérateurs immobiliers, le montage d'une opération se fait sur la base d'une consultation des documents d'urbanisme puis à travers des négociations avec les élus. Dans l'ensemble, ils ne trouvent pas les règlements d'urbanisme contraignants mais plutôt perfectibles.

Il s'agit dans cette partie d'analyser les propos des opérateurs pour mettre en évidence leurs critiques des stratégies territoriales et des outils de planification.



4.1. Le POS /PLU : un document cadre de référence.

Quel que soit l'opérateur interrogé, la consultation du POS/PLU semble être une étape indispensable dans le montage d'une opération : « c'est mon cahier des charges ; il est important de connaître ce que l'on peut faire sur le terrain pour pouvoir fixer et adapter le prix de vente »¹⁴². Cette consultation permet d'évaluer le terrain en prévoyant « un bilan du nombre de logements qui peuvent être construits »¹⁴³. Ainsi, au-delà des règlements dictés par ces documents, ce sont surtout la SHON et le COS qui intéressent les opérateurs. Ces outils « permettent de savoir où l'on peut construire le plus de logements et donc être rentable »¹⁴⁴

¹⁴² Entretiens avec les opérateurs, stage AGE, mai 2008

¹⁴³ Ibid.

¹⁴⁴ Ibid.

Quant aux documents d'urbanisme réalisés à des **échelles plus globales**, un seul opérateur cite spontanément le SCOT et le PLH comme un moyen de prévoir « le rythme des constructions »¹⁴⁵. Mais, la majorité des opérateurs **ne se sentent pas concernée** par ces documents. Quand ils les consultent, ils se contentent de les survoler pour : « voir la philosophie du territoire »¹⁴⁶. Aucun opérateur ne parle du SDAT qui est pourtant le dernier document directeur élaboré à l'échelle de l'agglomération tourangelles car le SCOT est toujours en cours de réalisation (cf. tome 2 partie 1, p.9).

Au premier abord, on pourrait lier le fait que les opérateurs s'intéressent en priorité au POS/PLU aux contraintes que les documents d'urbanisme impliquent. Cependant sept promoteurs sur neuf **refusent de les qualifier de documents contraignants**, l'un d'eux ajoute : « trop contraignant, vous n'entendrez ça que chez les aménageurs qui veulent dépenser un minimum d'argent »¹⁴⁷. Pour certains, les règles d'urbanisme facilitent leur travail : « plus il y en a, plus c'est clair. Ainsi nous avons moins de place pour l'interprétation et nous n'avons plus qu'à remplir des cases »¹⁴⁸. Ainsi, il semble que ces professionnels reconnaissent la nécessité des documents d'urbanisme pour maîtriser les opérations : « pour jouer, il faut suivre les règles »¹⁴⁹.

Pour l'acquisition d'un terrain, une démarche stratégique semble se dégager :

- Dans de très rares cas, consulter les documents d'urbanisme à une échelle supra communale pour « avoir une idée globale du territoire »¹⁵⁰
- Sélectionner et repérer les territoires où la capacité à bâtir est maximum, en s'appuyant sur le POS/PLU
- Mettre en œuvre les études de marché

Les opérateurs immobiliers ne semblent pas se sentir impliqués par les stratégies territoriales à grande échelle. Ils se limitent à la consultation du POS/PLU, documents nécessaires à l'acquisition du terrain et à la réalisation de l'opération. C'est à travers ces règlements et la négociation avec les élus que les opérateurs peuvent appréhender les stratégies territoriales en urbanisme de la commune.

4.2. La négociation élu-opérateurs : pierre angulaire entre intérêt privé et intérêt commun.

Dans un premier temps, le **droit des sols** semble être la règle primordiale pour huit des neuf promoteurs interrogés : « c'est la base du cahier des charges »¹⁵¹.

Ensuite, six d'entre eux complètent rapidement leur réponse en précisant que **la négociation avec les élus est indispensable**. Elle constitue, pour les promoteurs, une phase « imparable »¹⁵² d'une opération réussie. Ainsi, « les règlements d'urbanisme sont importantes pour que nous, opérateurs, puissions les négocier »¹⁵³. Deux raisons principales ont été évoquées à la nécessité des échanges entre promoteurs et élus communaux.

¹⁴⁵ Ibid

¹⁴⁶ Ibid.

¹⁴⁷ Ibid.

¹⁴⁸ Ibid.

¹⁴⁹ Ibid.

¹⁵⁰ Ibid.

¹⁵¹ Ibid.

¹⁵² Ibid.

¹⁵³ Ibid.

D'une part, quatre opérateurs pensent qu'un portage politique est un élément essentiel à la réussite de tout projet immobilier. Les élus contribuent en effet au **bon déroulement du projet**, car « ce sont eux qui **connaissent leur terrain**. Grâce à une bonne concertation en amont, nous réussissons à monter un quartier réussi. Ce qui est important, c'est le soutien des projets par les élus, car sinon ils nous mettent des bâtons dans les roues. Ce n'est alors pas une négociation mais plutôt une discussion »¹⁵⁴. La concertation avec les élus permettrait donc aux opérateurs de mener à bien leurs projets d'habitat. Un des opérateurs précise : « que la concertation doit intervenir le plus en amont possible pour que l'on puisse prendre en compte les différentes préoccupations et problématiques des uns et des autres »¹⁵⁵.

D'autre part, **la satisfaction des élus permettrait** selon trois des opérateurs de **multiplier les opérations** de logements sur leur territoire. « Les maires ne demandent rien d'autres que des gens qui leur font de la qualité »¹⁵⁶. Ainsi, monter une opération de qualité permettrait que les élus accordent leur confiance aux opérateurs, facilitant ainsi le renouvellement d'opérations immobilières sur leur territoire.

Bien qu'il ressorte clairement qu'un projet porté par un élu ait toutes les chances d'aboutir, il semble que certains promoteurs préféreraient s'en passer.

Premièrement, deux opérateurs soulignent la complexité des négociations à cause d'élus qui ne connaissent pas le marché de l'immobilier : « il ne faut pas oublier que nous sommes soumis à la contrainte économique »¹⁵⁷. Un autre opérateur justifie ceci soit par le manque de formation des élus : « certains sont arrivés là par hasard »¹⁵⁸, soit par le manque de soutien technique. On peut cependant, nuancer ces propos selon qu'il s'agisse de grandes communes comme Saint Pierre des Corps ou La Riche ou de petites communes comme Cinq Mars la Pile ou Saint Michel sur Loire qui n'ont **pas les mêmes moyens en matière d'assistance à maîtrise d'ouvrage**. De même le **turn-over dû aux élections** pourrait expliquer **certains manques**.

Deuxièmement, certains opérateurs apprécieraient de pouvoir limiter la marge de manœuvre des élus. Ainsi, l'un d'eux précise : « la négociation est difficile car les élus s'immiscent au-delà de leurs prérogatives et s'approprient les terrains que nous achetons »¹⁵⁹. Pourtant, un élu doit s'assurer que les projets immobiliers correspondent bien à ceux de la commune. Il a le devoir de défendre l'intérêt commun de ses citoyens car toute construction a des répercussions sur l'espace public.

Toutefois, il est important de signaler que l'opérateur public social se démarque fortement sur ce sujet. Il se place dans une logique propre : « Il faut qu'il y ait une véritable entente, un vrai consensus. Parfois il y a des communes qui considèrent avec une certaine méfiance, le logement social. Ce qu'il faut c'est de la communication ». Plus particulièrement dans les communes rurales, l'opérateur essaye de tenir le rôle de soutien technique : « nous privilégions la discussion, et non pas la concertation avec les élus. Nous réalisons un nombre impressionnant de réunions pour arriver à une concertation étroite. »

¹⁵⁴ Ibid

¹⁵⁵ Ibid.

¹⁵⁶ Ibid.

¹⁵⁷ Ibid.

¹⁵⁸ Ibid.

¹⁵⁹ Ibid.

4.3. Des opérateurs associés à l'écriture des documents d'urbanisme pour plus d'opérationnalité ?

Pour les opérateurs, les documents d'urbanisme ne sont pas praticables car ils ne seraient réalisés ni à la bonne échelle ni par les bons professionnels. Ils semblent toutefois regretter qu'ils ne soient pas appliqués tels quels sur le terrain.

Trois opérateurs se satisfont des documents d'urbanisme actuels en reconnaissant par exemple : « une véritable évolution du POS au PLU avec sa vision d'ensemble »¹⁶⁰. Toutefois, ceux-ci sont d'accords entre eux sur des améliorations qu'il faudrait leur apporter.

Dans un premier temps, il est souligné à quatre reprises que **l'implication de professionnels de terrain** serait pertinente pour la réalisation de documents d'urbanisme praticables.

D'une part, les documents d'urbanisme **prendrait en compte les spécificités de la promotion immobilière** ; car pour les opérateurs « une bonne connaissance du foncier et des fluctuations du marché immobilier »¹⁶¹ semble essentielle. D'autre part, ils seraient moins complexes. Ainsi, trois opérateurs plaident pour des **documents d'urbanisme simplifiés** : « il faudrait un document où tout le monde a les grandes lignes et qui s'adapte au terrain, les documents actuels sont trop hétérogènes avec des listings de contraintes difficilement applicables »¹⁶².

On peut relier cette proposition d'implication des professionnels à l'éventuel manque de compétences techniques des municipalités. Cependant, les opérateurs sont plus soumis à la contrainte du marché qu'à celle de l'intérêt commun. La diminution des contraintes n'est donc pas forcément désintéressée de l'amélioration de la rentabilité. Pour obtenir un compromis entre les problématiques du constructeur et celles de l' élu, une formation ou un soutien des municipalités est nécessaire.

Dans un second temps, les documents d'urbanisme **doivent s'accorder avec** ce qui se passe réellement sur **le terrain**. Au total, quatre opérateurs prétendent que les documents d'urbanisme sont inadaptés à la réalité du terrain. Ainsi, certains règlements ne sont pas applicables car ils présentent des **incohérences entre les règles dictées et ce qui peut réellement être fait**, pour illustrer, un opérateur dit : « si il avait fallu que je suive les règles du POS d'une commune j'aurais dû construire une maison individuelle de 9m de long et 3m de large »¹⁶³.

Dans un troisième temps, les documents d'urbanisme **ne seraient pas réalisés à la bonne échelle**. Certains opérateurs regrettent des **différences de règlements entre territoires voisins**. Par exemple, un opérateur a relevé le cas « d'un terrain qui était à cheval sur deux communes, d'une part le COS était de 0,1 d'autre part de 0,8 alors que ce terrain était identique de part et d'autre. Il est nécessaire d'avoir une cohérence entre les documents pour les traiter à une plus grande échelle que la commune »¹⁶⁴. Enfin, pour un des opérateurs interrogés, cette déficience est due à la **complexité des « structures administratives territoriales** ; qui devraient être revues en supprimant les départements par exemple »¹⁶⁵

¹⁶⁰ Entretiens avec les opérateurs, stage AGE, mai 2008.

¹⁶¹ Ibid.

¹⁶² Ibid.

¹⁶³ Ibid.

¹⁶⁴ Ibid.

¹⁶⁵ Ibid.

Pour finir, **un document d'urbanisme devrait** être cohérent à tout point de vue pour **ne pas être négocié**. Ainsi, un promoteur qui s'opposait clairement à la négociation avec les élus, ajoute « que les documents d'urbanisme doivent être appliqués tels quels et ne doivent pas laisser place à la négociation. Ainsi les règles devraient s'appliquer de façon égalitaire pour tous »¹⁶⁶.

Aux questions quel document d'urbanisme consultez-vous et pourquoi, les opérateurs sont d'accord pour écarter le SCOT et le PLH et se rejoindre sur le POS/PLU qui serait réalisé à l'échelle la plus cohérente. Pourtant certains opérateurs semblent promouvoir une échelle intermédiaire entre celle de l'agglomération et celle de la commune. L'échelle intercommunale semblerait donc être la plus intéressante pour appliquer un document prescriptif comme le PLU. Cependant, il est d'autre part reproché à ces documents de mal s'appliquer au terrain, un document à l'échelle intercommunal n'accentuerait-il pas cette situation ?

5. Un patrimoine ligérien peu pris en compte par les opérateurs immobiliers.

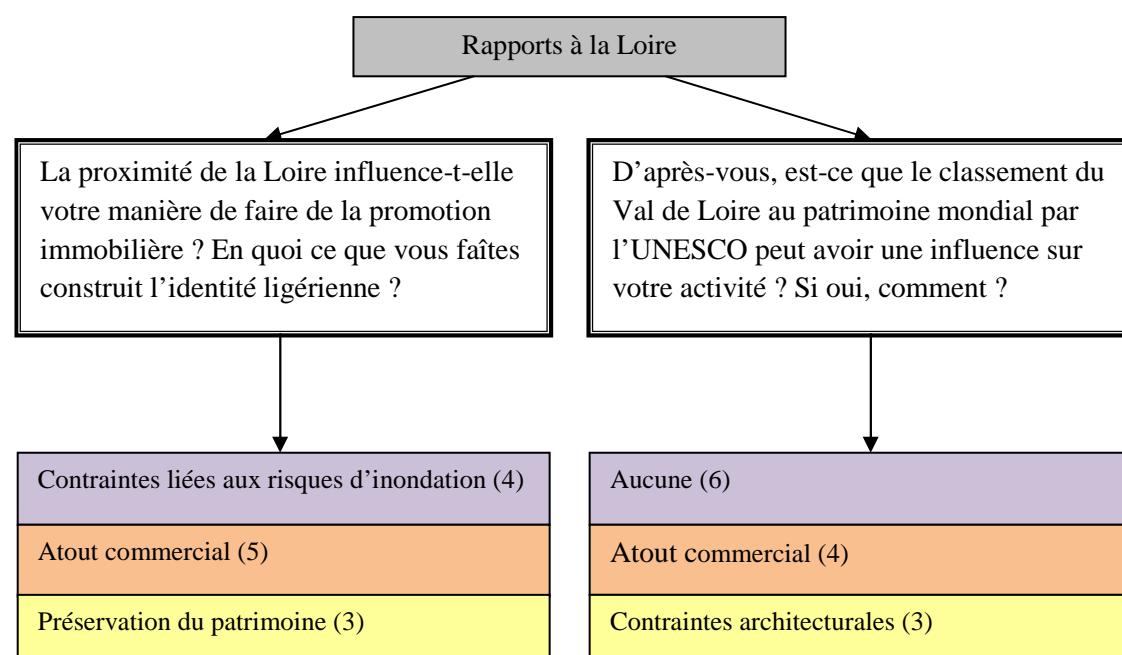


Figure 11 : Rapports à la Loire, selon les opérateurs interrogés dans le cadre du stage AGE, mai 2008 ;
Source : entretiens avec les opérateurs, mai 2008
Réalisation : stage AGE, mai 2008

¹⁶⁶ Ibid.

En Touraine, au-delà de l'usage du tuffeau et de l'ardoise peut-on supposer à juste titre que le Val de Loire, inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO, influence l'aménagement et la promotion immobilière ? Si oui quelles en sont les conséquences ? Est-ce que l'eau, qui est un véritable outil de revalorisation urbaine depuis une dizaine d'années, oriente ces activités ?

Dans un premier temps et selon sept constructeurs, l'inscription au Val de Loire comme patrimoine mondial de l'humanité n'influence pas leurs activités. La question paraît même les surprendre. Les trois autres promoteurs ne nient pas une influence, mais ils la considèrent comme une simple éventualité. En effet, un promoteur nuance son propos : « cela doit avoir une influence mais je ne connais pas assez l'objet UNESCO pour vous le confirmer. »¹⁶⁷ Ceci peut s'expliquer par le fait qu'il n'agit que ponctuellement sur la région tourangelle, et ne connaît donc pas forcément le terrain. Ce qui est toutefois un cas fréquent dans les opérations étudiées. Dans leur discours, la Loire ne présente aucun caractère patrimonial à premier abord, cela ne va pas influencer sur les caractéristiques de l'opération.

Toutefois dans un second temps, six opérateurs reconnaissent que le **patrimoine ligérien dans son intégralité**, peut être **un argument commercial**. En effet, si on observe les opérations avec vue sur la Loire, leurs coûts vont être légèrement supérieurs au prix du marché. L'opérateur social se distingue des autres opérateurs en ne faisant jamais référence à l'atout commercial que pourrait être le Val de Loire.

De plus, les spécificités de la région sont **sources de nombreuses contraintes**. D'une part, la multiplicité des **zones inondables** impose des contraintes techniques spécifiques au travers des PPRI comme quatre opérateurs le précisent. D'autre part, il semblerait qu'un débat se dégage entre les opérateurs qui portent la volonté de respecter une certaine **norme architecturale notamment pour la clientèle parisienne et ceux qui veulent être en adéquation avec leur époque**. En effet, tous les opérateurs ne sont pas prêts à se limiter à l'architecture régionale et pensent que « l'on devrait construire en adéquation avec son siècle pour pouvoir dater les constructions dans leur temps, ce qui est impossible aujourd'hui »¹⁶⁸. Mais l'architecture typique de la région Centre permet selon cinq promoteurs de préserver le patrimoine ligérien. Il s'agit de « construire des immeubles en adéquation avec le patrimoine local, et ainsi respecter l'architecture tourangelle »¹⁶⁹ Ceci s'applique aussi pour la végétation par exemple : « à Azay le Rideau un groupe immobilier aidé d'un paysagiste a créé un petit espace avec végétation et cours d'eau rappelant le Val de Loire dans le cadre de la construction d'une résidence de tourisme »¹⁷⁰.

Deux opérateurs font référence à la question de la qualité patrimoniale vendue aux investisseurs parisiens. Cette vision plus large du marché des acheteurs est sûrement liée à leur appartenance à des antennes locales d'entreprises nationales. La volonté de renforcer une identité locale pour attirer les clients extérieurs est renforcée : « sauf exception, il est inconcevable de s'engager dans d'autres types d'architecture plus moderne pour ne pas déplaire aux potentiels clients (Parisiens et locaux) et correspondre au mieux à leurs attentes »¹⁷¹. Le deuxième constructeur souligne même l'existence d'une filiale de son entreprise où la qualité patrimoniale est primordiale. Celle-ci est spécialisée dans la vente d'habitats patrimoniaux.¹⁷² Ce qui laisse tout de même entendre que la prise en compte de l'aspect patrimonial n'est pas systématique.

¹⁶⁷ Ibid.

¹⁶⁸ Ibid.

¹⁶⁹ Ibid.

¹⁷⁰ Ibid.

¹⁷¹ Ibid.

¹⁷² Ibid.

Au premier abord, **l'approche patrimoniale du Val de Loire et de son fleuve ne semble pas valoriser la promotion immobilière.** Toutefois, au-delà des risques d'inondations, la Loire offre aux tourangeaux « **une belle vue sur l'eau** »¹⁷³ Ajoutée au climat, aux châteaux et à un patrimoine architectural, le Val de Loire semble être un **argument concurrentiel** que les opérateurs usent à bon escient, particulièrement pour attirer des clients extérieurs à la région. Sans discerner la volonté de cacher de véritables opportunités, les entretiens menés **ne mettent pas en évidence un profit financier.** Il ne ressort pas de ces entretiens, une volonté de faire fructifier le patrimoine ligérien. Le Val de Loire peut profiter aux opérateurs, mais ces derniers ne semblent pas avoir conscience que leur activité ait un **impact sur ce patrimoine.** Suffit-il d'imiter le tuffeau et de poser de l'ardoise pour respecter l'identité ligérienne ?

¹⁷³ Ibid.



PARTIE 3 : HABITER LE VAL DE LOIRE

Après avoir étudié les logiques des opérateurs dans le Val de Loire, il s'agira, plus particulièrement, de comprendre le point de vue et les habitudes des habitants des communes étudiées.

Nous tenterons, d'une part, de saisir leur parcours résidentiel. D'autre part, il conviendra d'appréhender les rapports que ces derniers entretiennent avec les documents d'urbanisme. Puis, une analyse du mode de vie de la population et des attentes en matière d'éco-constructions interviendra. Enfin, l'étude s'inscrivant dans le Val de Loire, une ultime partie mettra en exergue la prise en compte de la dimension patrimoniale par les habitants.

Démarche

Pour ce, quarante six entretiens ont été menés avec principalement des habitants des opérations étudiées et quelques voisins de celles-ci. Ainsi ont été interrogés : dix habitants de Saint-Pierre-des-Corps (Corpopétrussiens), onze à La Riche (Larichois), neuf à Ballan-Miré (Ballanais), cinq à Villandry (Colombiens), cinq à Saint-Michel sur Loire (Saint-michellois) et six à Cinq-Mars-La-Pile (Cinq-marsiens). L'un des entretiens n'a pas été analysé car les réponses étaient généralement détachées du contexte.

Les entretiens ont été menés sur une période de six semaines (mai/juin 2008). Il s'agissait de mener, avec chaque habitant, un entretien d'une durée moyenne cinquante minutes, suivant un même protocole.

Pour ces entretiens, la phase de dépouillement s'est déroulée comme suit :

- *sélection des questions les plus pertinentes ;*
- *compilation de l'ensemble des réponses dans un tableau réponses ;*
- *analyse typologique et par itération*

Parmi la quarantaine de questions posées à chaque particulier, vingt huit questions ont été étudiées. En effet, il apparaît que ces questions soient les plus fructueuses au regard de la problématique de l'étude. Les réponses obtenues sont consultables en annexe 6. Enfin, les questions et réponses ont été regroupées par thème dans des figures que nous retrouverons le long de cette partie.

Enfin, nous avons également réalisé des portraits habitants type qui permettent de saisir plus aisément et plus rapidement les profils présents sur nos territoires.

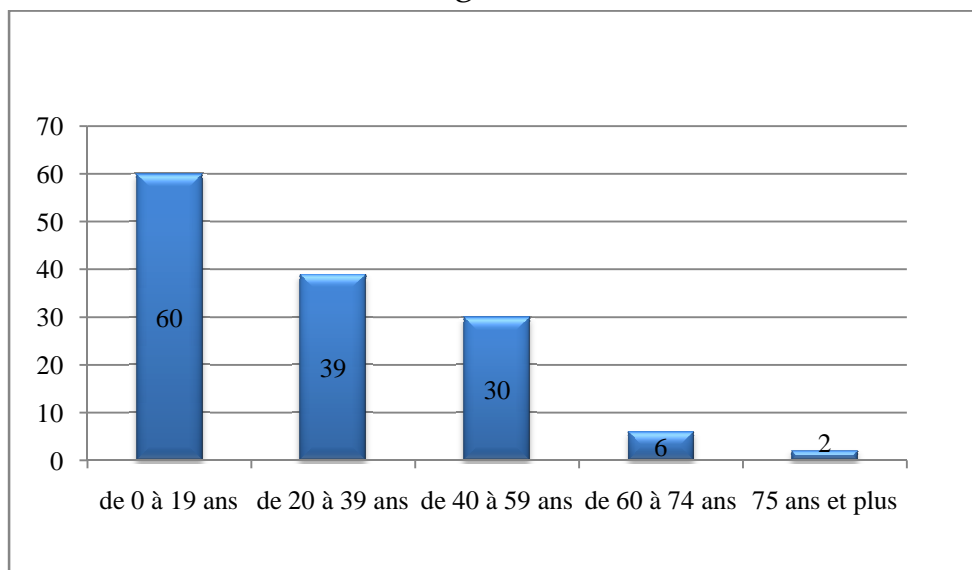
1. Caractéristiques de l'échantillon interrogé

1.1. Données quantitatives

Après la distribution d'un courrier annonçant l'étude, une prise de contact a eu lieu. La sélection des habitants s'est faite à partir de leurs adresses. Quarante six personnes ont acceptés de participer à cette étude.

Comme le montre les graphiques suivants, en dépit d'une sélection quelque peu hasardeuse, l'échantillon interrogé reste assez varié.

1.1.1. Diversité des classes d'âge



Graphique 1 : Répartition par âge des personnes composant les ménages interrogés, dans le cadre du stage AGE, mai/juin 2008

Source : entretiens avec les habitants, mai/juin 2008

Réalisation : stage AGE, juin 2008

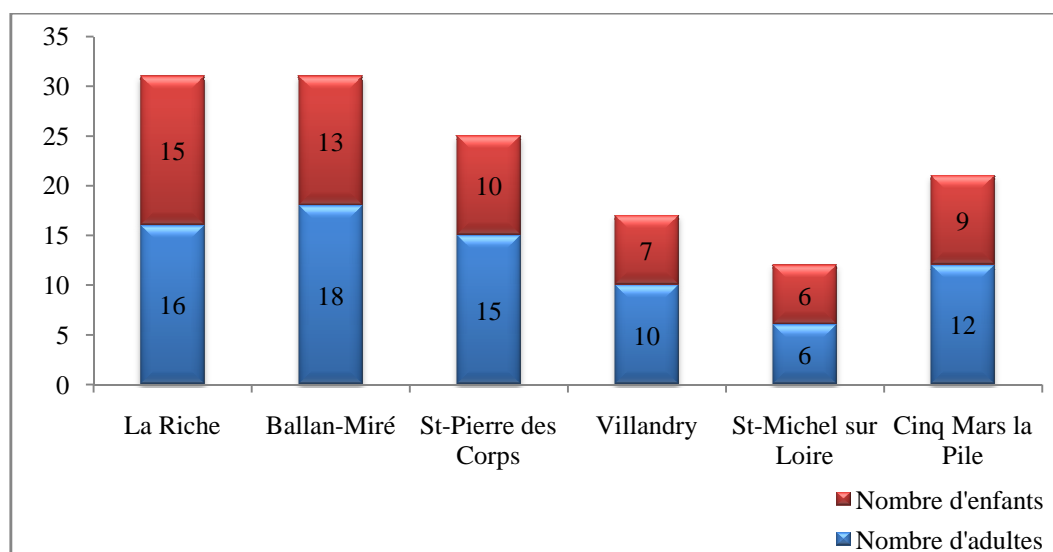
Le graphique ci-dessus montre la répartition des personnes composant les ménages rencontrés au cours de l'étude de terrain selon leur classe d'âge¹⁷⁴.

La classe d'âge « de 0 à 19 ans » correspond aux enfants à charge. Il vient alors que la majorité des habitants consultés fait partie de la tranche d'âge « de 20 à 39 ans », ensuite de la classe « 40 à 59 ans » ; la tranche d'âge « 60 à 74 ans » ne regroupe que 6 à 7 fois moins de personnes que les tranches précédentes. L'âge moyen des adultes est 43, 24 ans, ce qui correspond à un échantillon plutôt âgé.

Cet échantillon, qui reste assez varié, diffère fortement de celui utilisé par le terrain orléanais où la tranche majoritaire était « de 40 à 59 ans » et les deux tranches « de 20 à 39 ans » et « de 60 à 74 ans » étaient équivalentes (en nombre de personnes) deux fois moins importantes que la première.

¹⁷⁴ Découpage de l'INSEE

1.1.2. Moins d'enfants que la moyenne nationale pourtant plus d'occupants par logements



Graphique 2 : Part des adultes et enfants dans les ménages interrogés, dans le cadre du stage AGE, mai/juin 2008

Source : entretiens avec les habitants, mai/juin 2008

Réalisation : stage AGE, juin 2008

Le graphique ci-dessus montre la part des enfants dans les ménages choisis par commune. Saint-Michel-sur-Loire se distingue des autres communes avec autant d'enfants que d'adultes ; ce qui peut être relié au fait que l'opération choisie correspond à de l'habitat social. Quant à La Riche qui présente quinze enfants pour seize adultes, il semble qu'une famille de sept enfants explique ce fait.

Quelques données supplémentaires :

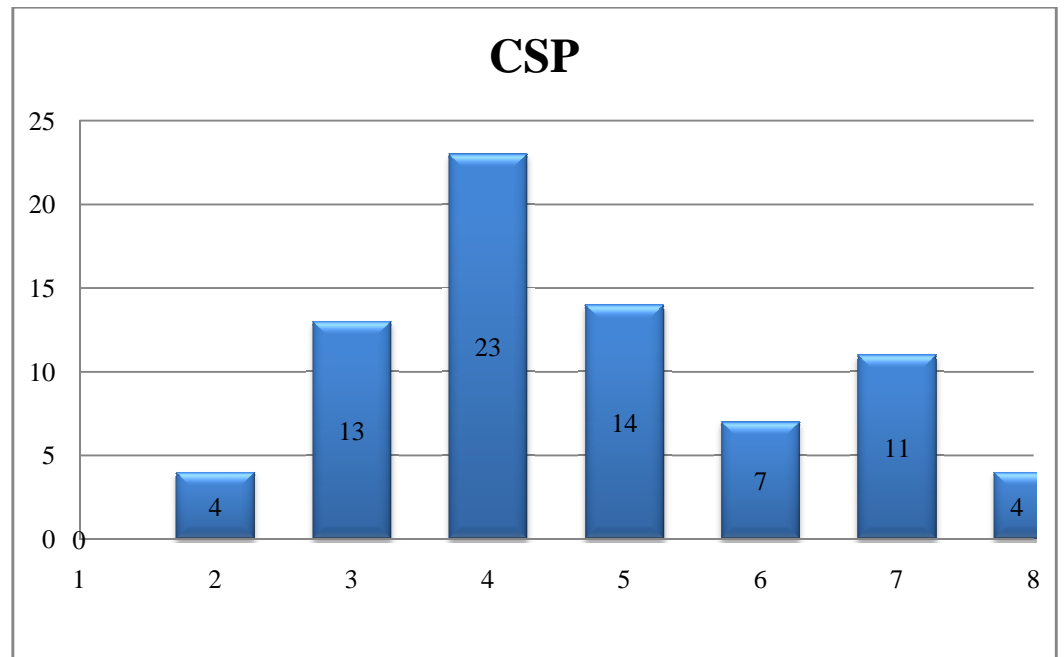
- Moyenne de personnes par logement : 3 (135 personnes pour 45 logements)
- Moyenne d'enfants à charge par famille : 1,33 (60 enfants à charge pour 45 ménages)
- Moyenne d'enfants par famille : 1,51 (68 enfants pour 45 ménages)

Avec une moyenne de 3 occupants par logement, notre échantillon est largement supérieur à la moyenne nationale qui était de 2,3¹⁷⁵ en 2004. A l'opposé, le nombre d'enfants moyens par famille est de 1,51 alors que la moyenne nationale en 2005 était de 1,8¹⁷⁶. Ce qui révèle une concentration de couples avec un enfant dans notre échantillon.

¹⁷⁵ INSEE

¹⁷⁶ Ibid.

1.1.3. Sur-représentativité de la classe économique tertiaire



Graphique 3 : Répartition des CSP des habitants interrogés, dans le cadre du stage AGE, mai/juin 2008

Source : entretiens avec les habitants, mai/juin 2008

Réalisation : stage AGE, juin 2008

Le graphique ci-dessus montre la répartition des habitants rencontrés, selon leur catégorie socioprofessionnelle (CSP).

Les CSP vont de 1 à 8 selon la nomenclature suivante :

- CSP 1 : agriculteurs exploitants
- CSP 2 : artisans et commerçants
- CSP 3 : cadres et professions intellectuelles supérieures, professions libérales, cadres d'entreprise, profession artistique
- CSP 4 : professions intermédiaires (enseignants secondaires, santé, fonction publique), agent de maîtrise, techniciens, contremaître
- CSP 5 : employé de la fonction publique
- CSP 6 : ouvriers
- CSP 7 : retraités
- CSP 8 : chômeurs, inactifs d'hiver, rentiers, femmes au foyer.

La majorité des personnes interrogées fait partie du secteur d'activité économique tertiaire (trois cinquième), aucun des habitants ne fait partie du secteur primaire. Un cinquième des habitants interrogés correspond aux retraités.

1.2. Portraits habitants

Aucun portrait présenté dans cette partie n'est réel, en effet, après avoir répertorié les parcours résidentiels ainsi que les envies des différents habitants, des typologies ont émergé, les modes de vie sont cependant assez difficiles à regrouper. Ces portraits, non exhaustifs, ont pour intérêt de montrer les types de population rencontrés au cours de cette étude.

- Jeune fille de 22 ans qui débute dans la vie professionnelle ; elle vient de s'installer à proximité de son travail mais elle compte rapidement emménager avec son ami dans une petite maison de préférence à la campagne ; Elle se rend de temps en temps en ville pour voir ses amis ou pour faire quelques courses.
- Couple, trentenaire, deux jeunes enfants ; ils viennent de faire construire leur pavillon en périurbain et ne comptent pas remettre en question le cocon qu'ils ont façonné. L'installation de différents couples du même âge, au même moment, a permis de développer des rapports de voisinage assez sympathiques. Avant d'aller travailler, un des parents se charge d'amener les enfants à l'école. Leurs courses sont faites dans de grands centres commerciaux en périurbain. Ils vont parfois à Tours pour voir du monde.
- Couple, quadragénaire, les enfants commencent à grandir ; pour l'instant, ils habitent dans un pavillon mais aimeraient investir dans une maison avec plus de caractère.
- Femme divorcée avec deux enfants à charge ; après avoir perdu la maison suite au divorce, elle doit retrouver un appartement dans l'urgence, à proximité de la famille pour retrouver un équilibre facilement ; la famille est très attachée au centre ville et les déplacements tiennent une place importante dans le budget.
- Couple, 55 ans, les enfants sont partis de la maison ; ils prévoient de déménager à la retraite pour avoir quelque chose de plus petit car ils ont besoin de moins d'espace et pour moins d'entretien, ils aimeraient de préférence se rapprocher du centre ville pour faciliter leurs déplacements.

2. Un choix de logement dicté principalement par la volonté de posséder un pavillon individuel

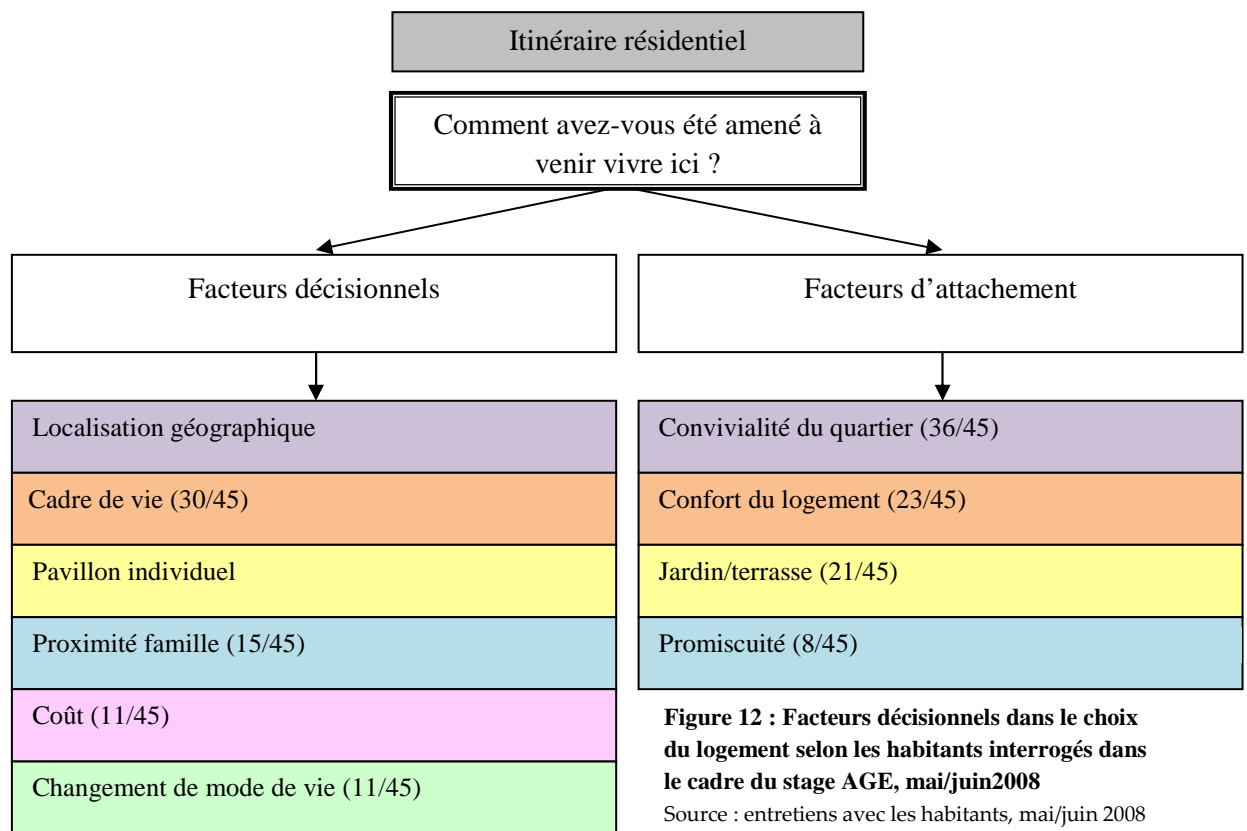


Figure 12 : Facteurs décisionnels dans le choix du logement selon les habitants interrogés dans le cadre du stage AGE, mai/juin 2008

Source : entretiens avec les habitants, mai/juin 2008
Réalisation : Stage AGE, juin 2008

La **situation géographique** (proximité du lieu travail, proximité de la ville centre, des infrastructures routières et ferroviaires) détermine tout d'abord la décision des habitants. C'est ainsi qu'à Saint-Pierre-des-Corps et Ballan-Miré, la possibilité d'accéder facilement au réseau ferroviaire (proximité du logement, fréquence des trains) attire des habitants qui peuvent ainsi aisément se déplacer vers Paris et Bordeaux par exemple.

Le **cadre de vie** est aussi un facteur déterminant le choix du logement. D'une part, il s'agit de la **qualité de l'environnement** avec la proximité des espaces verts, le calme et la tranquillité liée à la proximité de la nature. D'autre part, il s'agit de la **connaissance du voisinage**. Ainsi certains habitants prennent en compte la proximité familiale ou celle des amis et tentent bien souvent de se rapprocher d'eux ; l'un des habitants déclare : « je n'ai vu mon logement qu'à la signature du bail, c'est ma fille qui l'a choisi car c'était la maison la plus proche de chez elle, dans mes moyens. »¹⁷⁷

Changer de logement laisse l'opportunité **d'améliorer ses conditions de vie et de répondre à ses besoins réels et à son mode de vie actuel ou futur** (naissance, divorce, retraite, veuvage). Ces conditions passent notamment par un **plus grand confort du logement** (espace, luminosité, isolation, présence d'un espace extérieur...). Petit ou grand, l'espace extérieur, à travers les terrasses, jardinets ou jardins est désiré et apprécié par les habitants. La nécessité de cette ouverture sur l'extérieur est d'autant plus perçue dans les zones urbaines denses. Ainsi, un petit jardin à Saint-Pierre-des-Corps est ressenti comme « un petit havre de paix, un lieu où se ressourcer,

¹⁷⁷ Ibid.

s'évader »¹⁷⁸. En revanche, l'escalier est considéré comme un problème pour les retraités qui prévoient déjà les difficultés qu'ils devront affronter par rapport à la réduction de leur mobilité.

La **convivialité et la covisibilité** jouent également un rôle essentiel dans le bien-être des habitants dans un quartier. Dans les petites opérations d'habitat, les relations entre voisins semblent se développer plus facilement. Ainsi, les impasses semblent être source de grande convivialité, par exemple, à La Riche, elles sont considérées par les habitants qui y vivent, comme « un lieu permettant aux enfants de jouer en toute sécurité et d'établir des liens relationnels entre voisins »¹⁷⁹. Dans les cas où des relations de voisinage, notamment à Ballan-Miré, La Riche, Villandry, se sont établies, il ressort que les habitants désirent, parallèlement, protéger leur intimité et garder une certaine distance avec les voisins. A Saint-Pierre-des-Corps, le renouvellement fréquent des habitants paraît rendre difficile le tissage de liens entre voisins.

Dans leur grande majorité, les habitants rencontrés cherchent à **acquérir un bien**, de **préférence une maison individuelle** plutôt qu'un appartement. Cependant, le prix du foncier oriente rapidement la recherche d'un logement. Il s'agit d'abord, pour les habitants, de trouver le bien qui **correspond le mieux à leur budget**. Ainsi, le prix des terrains moins chers à Saint-Michel-sur-Loire, « a incité un habitant à délaisser Langeais et Tours, qu'il envisageait au départ » ; tandis qu'à Cinq-Mars-La-Pile, un autre habitant a préféré la location « car le prix des maisons était trop élevé pour ses moyens »¹⁸⁰.

Le désir profond de « tout dessiner, tout construire soi-même, de devenir propriétaire, d'être chez soi »¹⁸¹ pousse certains habitants à saisir les **opportunités** qui s'offrent à eux, leur permettant de réduire les dépenses. Ainsi, pour un habitant de Villandry, hériter un terrain lui a permis d'investir plus pour la construction et l'aménagement de sa propre maison.

Les facteurs de sélection d'un logement sont dans l'ordre :

- La maison individuelle
- L'accession à la propriété
- La proximité du travail
- La qualité de l'environnement
- La convivialité du quartier

Cependant, dans un contexte de hausse du coût de l'immobilier, il semblerait que les habitants préfèrent toujours choisir la maison individuelle quitte à s'éloigner davantage de la ville-centre.

¹⁷⁸ Ibid

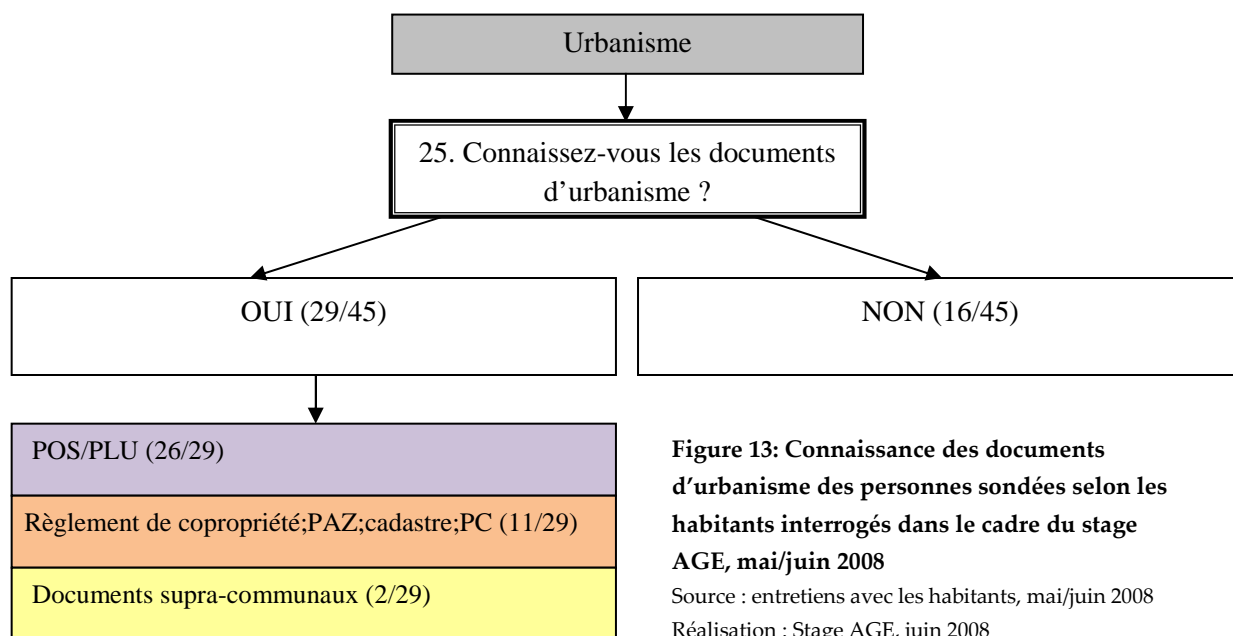
¹⁷⁹ Ibid.

¹⁸⁰ Entretien avec les habitants, stage AGE, mai/juin 2008

¹⁸¹ Ibid.

3. Du projet de territoire au projet d'habitat, les documents d'urbanisme mal connus

3.1. Des documents connus de nom mais pas de fonction



Deux tiers des habitants parmi l'échantillon choisi connaît un ou plusieurs documents d'urbanisme. Ainsi, vingt-six habitants citent le POS/PLU, deux les documents supra communaux et onze citent les règlements d'urbanisme. Parallèlement, certains habitants sont capables de les citer mais ne les connaissent pas sous le terme générique « documents d'urbanisme ». Nonobstant, seul les conseillers municipaux, en l'occurrence deux personnes, sont capables de citer les documents supra communaux. Selon les habitants, ces documents sont réalisés pour « orienter l'aménagement de l'espace et prévoir le développement des quartiers »¹⁸². En dépit d'une certaine reconnaissance de l'**utilité** des documents d'urbanisme, leur **définition reste floue**. Il s'agit donc pour nous aménageurs de délimiter le niveau de compréhension que la société doit avoir de ces outils qui orientent nos professions de sorte qu'ils soient utilisés à bon escient ; et alors d'impulser un débat sur la **responsabilité et l'implication des populations vis-à-vis des documents d'urbanisme**.

¹⁸² Ibid

3.2. Des documents consultés qu'en cas de besoins

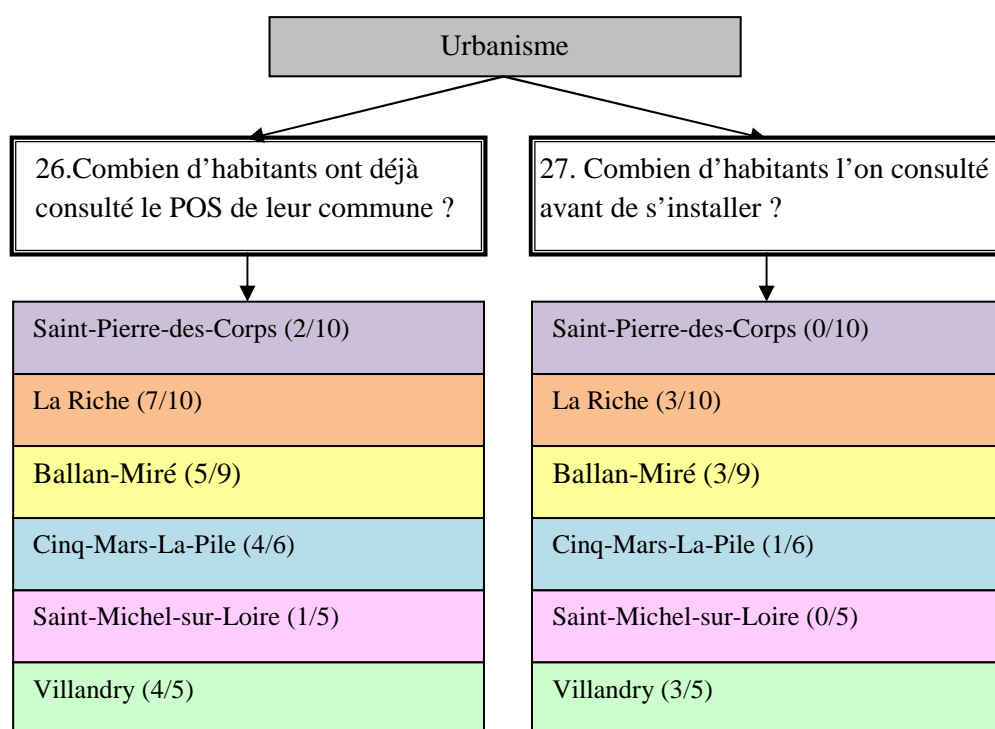


Figure 14: Consultation des documents d'urbanisme selon les habitants interrogés dans le cadre du stage AGE, mai/juin 2008

Source : entretiens avec les habitants, mai/juin 2008

Réalisation : stage AGE, mai/juin 2008

Comme le montre la figure ci-dessus, vingt-trois personnes sondées ont eu l'opportunité de consulter le POS/PLU de leur commune contre vingt-neuf qui étaient capables de citer le POS/PLU à la question précédente. Parmi ces vingt-trois personnes, **dix habitants ont été amenés à le consulter avant de s'installer sur la commune**. Ceux-ci sont **exclusivement des propriétaires qui ont acheté à l'origine des lots à bâtir**. Ce qui pourrait laisser entendre que les personnes qui **construisent leur habitation consultent le POS/PLU**. Cependant ce n'est pas le cas pour tous les propriétaires. En effet, par exemple au lotissement de l'Audrière à Cinq-Mars-La-Pile où tous les sondés ont acheté des lots à bâtir, une unique personne a consulté le document d'urbanisme communal, celle-ci déclare : « la consultation du POS/PLU a permis de conforter ma décision »¹⁸³. De plus, parmi les personnes qui l'ont consulté cinq habitants déclarent que cela n'a eu **aucune influence sur leurs choix** contrairement aux règlements de ZAC et de copropriété ou aux règles de l'ABF qu'ils trouvent : « contraignants et injustes puisque tous les habitants du quartier n'ont pas les mêmes contraintes »¹⁸⁴. Parmi les vingt-six habitants qui savent que les constructions dans leur quartier sont soumises à un **cahier des charges précis**, huit ne comprennent pas les **différences de réglementation au sein d'un même quartier**. Pourtant, treize d'entre eux reconnaissent l'**utilité des règlements pour** : « assurer l'harmonie et l'image du quartier et ainsi éviter que tout le monde ne fasse n'importe quoi »¹⁸⁵.

¹⁸³ Ibid

¹⁸⁴ Ibid.

¹⁸⁵ Ibid.

De plus, **certains ne les consultent qu'après leur décision de s'installer** quand ils sont confrontés aux règlements qu'ils impliquent. Ainsi à Villandry, quatre habitants ont été amenés à le **consulter à partir du moment où ils ont été contraints** par l'ABF à une certaine forme architecturale pour quelques uns ; pour d'autres quand ils ont perçu que leur situation était différente de celle de leurs voisins, situés en dehors du lotissement.

Finalement, les personnes qui consultent les POS de leur commune le font principalement dans l'optique de construire leur habitation. Pourtant ils ne les trouvent pas très utiles, contrairement à d'autres documents de type PAZ, ou aux contraintes liées à la proximité de bâtiments inscrits ou classés.

Les documents d'urbanisme sont connus pour deux tiers des personnes interrogées mais ce terme reste ambigu pour la grande majorité.

Même si la population a conscience de leur importance, en général, elle les utilise très peu pour orienter ses choix d'habitat. Ainsi seul les personnes qui construisent les consultent pour adapter leur habitat aux règles dictées, et ils le font souvent quand ils y sont contraints. Ainsi pour de nombreuses personnes interrogées : « les documents d'urbanisme sont trop restrictifs, on devrait pouvoir jouir de notre bien comme il nous plaît »¹⁸⁴. Il semble que quelques questionnements sur la compréhension de l'intérêt de ces documents, notamment POS/PLU, par des profanes soient nécessaires.

4. Besoins et aspirations des habitants

4.1. Quelle adéquation entre mode de vie et logement ?

« *On adapte le logement à son mode de vie mais on s'adapte aussi à son logement* »¹⁸⁵. Ces propos d'un habitant traduisent parfaitement l'appropriation des logements par leurs occupants en dépit des compromis qu'ils sont amenés à faire dans leur parcours résidentiel. En effet, les entretiens menés ont largement démontré que, quels que soient les critiques que les habitants peuvent faire sur leur logement, ils se satisfont en général de ce qu'ils possèdent.

Deux discours se dégagent de l'ensemble des entretiens :

- Ceux qui se contentent de ce qu'ils ont parce qu'ils n'ont pas les moyens d'avoir mieux ; ils se plaisent dans leur logement mais ils en choisiraient un autre s'ils en avaient la possibilité.
- Ceux qui souhaitent améliorer leur logement ; pour certains, il s'agit d'avoir plus d'espace, pour d'autres c'est un premier tremplin vers l'accession à la propriété.

¹⁸⁴ Ibid

¹⁸⁵ Ibid.

Pour les trois communes voisines de Tours, une distinction est à faire entre les habitants de Saint-Pierre-des-Corps et ceux de Ballan-Miré et la Riche. En effet, les Corpopétrussiens sont plus nombreux que les autres à souhaiter des évolutions pour leur logement d'une part et pour leur mode de vie d'autre part. A Saint-Pierre-des-Corps, de nombreux habitants louent une **maison mitoyenne ou un appartement**. Ils ont très souvent l'**impression** d'avoir fait des **concessions** sur leur mode de vie pour adhérer à leur logement actuel ; en acceptant par exemple la **promiscuité**. L'accession à la propriété à travers l'achat d'un pavillon semble très représentative de l'évolution qu'ils souhaiteraient. Alors qu'à La Riche et Ballan-Miré, les habitants s'attardent seulement sur quelques imperfections de l'aménagement intérieur de leur logement. « Ma maison me convient, je l'ai construite à la sueur de mon front »¹⁸⁶. Cette différence semble être liée aux variations, d'une commune à l'autre, des typologies d'habitat.

De plus, **les locataires critiquent plus facilement leur logement** contrairement aux propriétaires qui ont souvent tendance à valider leurs choix.

En ce qui concerne les trois communes périurbaines, ce sont les Saint-michelmois qui se particularisent. De prime abord, ils déclarent se satisfaire de leur mode de vie ainsi que de leur logement, pourtant, au cours des entretiens ils leur concèdent de nombreux défauts et admettent prétendre, si ils disposaient des moyens financiers nécessaires, à d'autres types de biens. Il semble que leur logement leur convienne tout à fait étant donné les moyens dont ils disposent. Ainsi, il se peut qu'ils considèrent leur **situation comme étant privilégiée, puisqu'ils accèdent à la maison individuelle avec jardin pour « des loyers peu chers »**¹⁸⁷ **en étant dans du logement social** (pour trois entretiens sur cinq).

Ensuite, concernant les habitants des deux autres communes, ils déclarent dans l'ensemble que bien que leur logement et leur mode de vie soient satisfaisants, des évolutions seraient souhaitables. Ainsi, **pour certains, la maison qu'ils ont construits n'est pas celle de leurs rêves**. Ils ont dû **faire avec leurs moyens en construisant par exemple en troisième couronne** « car le foncier en périurbain proche [de Tours] est inabordable ou en abandonnant l'idée des panneaux solaires »¹⁸⁸. **La localisation et la forme de leur logement ont été fonction des moyens financiers qu'ils avaient**. Pour d'autres, leur réponse met en exergue qu'au moment de l'achat, **l'accès à la maison individuelle prime sur la proximité de la ville et surtout sur la proximité de leur travail ; et qu'une fois installés, ils se rendent compte de l'importance de ce facteur**. « Depuis que nous nous sommes installés à Villandry, je travaille à la maison, c'est plus facile pour les enfants et pour toute la famille en général »¹⁸⁹. Ainsi certains habitants **remettent en question leur mode de vie pour valider la maison individuelle en périurbain**. L'augmentation du cours du pétrole aurait pu laisser penser que la maison individuelle serait de plus en plus remise en question ; ce qui n'est pas notable jusqu'à ce jour puisque cette hausse date déjà d'une vingtaine d'années. Ils semblent que plutôt que de la remettre en question, les habitants soient plutôt prêts à faire des concessions sur leur mode de vie. Ainsi un Cinq-marsiens avouait « je suis en train de changer mes horaires de travail pour pouvoir prendre le train plutôt que la voiture [pour aller à Saint-Pierre des Corps] »¹⁹⁰.

¹⁸⁶ Ibid

¹⁸⁷ Ibid.

¹⁸⁸ Ibid.

¹⁸⁹ Ibid.

¹⁹⁰ Ibid.

4.2. Quelles sont les aspirations des habitants en termes de logement ?

A travers deux questions « si on vous libérait de toutes contraintes matérielles, où aimeriez-vous vivre ? » et « soyons plus réalistes, si un jour vous deviez quitter ce logement pour un autre, quel type de logement rechercheriez-vous ? » ; il s'agit de mettre en exergue ou non l'adéquation des deux discours et ainsi de percevoir la demande latente et le décalage entre la demande apparente et cette demande latente, si elle existe.

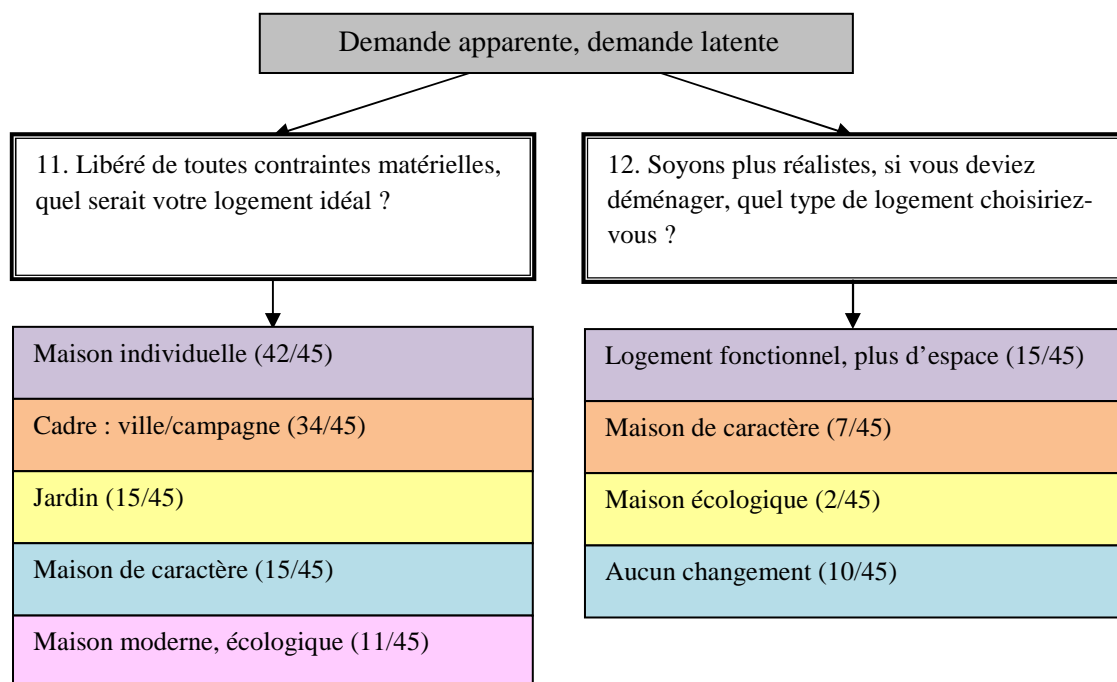


Figure 15: Mode de vie et logement selon les habitants interrogés dans le cadre du stage AGE, mai/juin 2008

Source : entretiens avec les habitants, mai/juin 2008

Réalisation : stage AGE, juin 2008

La **demande latente** des habitants en matière de logement, au sens où l'entend Chombart de Lauwe, est **assez peu visible** car certains habitants semblent éprouver des difficultés à rompre avec la réalité et se contentent alors de porter des améliorations à leur propre logement ; et d'autres n'arrivent pas à différencier les deux questions et donnent les mêmes réponses, et ce pour trois raisons.

Certains ne sont **pas** du tout dans cette **réalité** d'un possible déménagement car ils n'en ont **pas les moyens** et ne pensent pas les avoir un jour.

D'autres considèrent avoir atteint le **terme de leur parcours résidentiel**. Ainsi dix sept personnes sur trente ne se projettent pas dans un autre logement que le leur.

Pour finir cinq personnes **entreprennent déjà cette démarche** de changement de logement et calquent leur logement idéal sur leur recherche actuelle.

Finalement, deux thèmes principaux ressortent des entretiens, celui du cadre de vie et celui du style de la maison.

Ainsi, les habitants de l'ensemble des communes, hormis ceux de Ballan-Miré, mentionnent une **localisation idéale en relation avec la ville centre**. Il semblerait que plus les habitants soient prêts d'un centre ville plus ils y tiennent et inversement pour la campagne. Les Ballanais omettent certainement de mentionner cette localisation car ils se satisfont pleinement de leur situation géographique actuelle : « la campagne, à 10 min de Tours »¹⁹¹ ; leur réponse semble implicite. Ceux-ci parlent plus généralement d'un

¹⁹¹ Ibid

cadre de vie pour décrire la localisation. Ainsi six personnes sur dix souhaiteraient se rapprocher de la mer ou du soleil.

Le deuxième critère reste le **style de la maison**. En effet, toutes les personnes interrogées aspirent à la maison individuelle. Seul deux La richois émettent le souhait de vivre en appartement. Il s'agit dans un cas d'une jeune adulte qui accède pour la première fois à un logement et qui est donc au début de son parcours résidentiel ; dans l'autre cas il s'agit d'un homme qui a fortement conscience des problématiques liées à l'étalement urbain. Pour les autres, **le logement idéal reste un pavillon individuel**.

Alors que pour les cinq autres communes, dix-neuf entretiens sur trente-cinq portent sur l'architecture de la maison et l'espace intérieur ; à Saint-Pierre-des-Corps c'est l'espace extérieur qui compte. Ainsi les personnes ayant déjà accès à un espace extérieur privé (un jardin) portent principalement leur réflexion sur des améliorations de l'intérieur, le jardin étant déjà intégré à leur maison idéale ; alors que les personnes ne possédant que très peu d'accès privatifs sur l'extérieur (limités à des terrasses...) idéalisent presque uniquement cet espace.

Aussi, pour ceux qui décrivent réellement la maison, il s'agit pour vingt deux d'entre eux d'accéder à une **maison de caractère**, la longère ou la maison en pierre étant citées autant de fois que « la maison contemporaine, d'architecte »¹⁹². Certains aspirent à des maisons en bois qu'ils associent beaucoup à l'écologie.

Cependant dans les trois communes plus rurales, les entretiens s'orientent plus sur la **qualité de l'environnement**. Comme précédemment, ils font selon leurs moyens et peu arrivent à se détacher de ce qu'ils possèdent. Ainsi il s'agit surtout de « vivre entouré de verdure »¹⁹³ ; même si un des habitants avoue « vouloir profiter des avantages de la ville avec le calme de la campagne »¹⁹⁴, personne n'est prêt à échanger son environnement contre la proximité d'un centre ville.

En somme, la demande apparente pourrait être une maison de caractère avec jardin localisée à proximité d'un centre ville avec le calme de la nature et le tout dans une région ensoleillée proche de la mer.

Différencier la demande latente de la demande apparente semble problématique puisque celles-ci se ressemblent énormément. Il s'agit donc de définir cette dernière.

Pour les trois grandes communes, la **fonctionnalité du logement** prévaut tout de même sur la qualité du cadre de vie. Ils veulent, pour la plupart, des logements plus grands avec une **ouverture sur l'extérieur** : « maison individuelle, plus grande, avec beaucoup d'espace, jardin et garage... »¹⁹⁵.

Concernant les retraités ou les personnes bientôt **retraitée** la maison individuelle n'est pas vue comme la fin de leur itinéraire résidentiel. Ils pensent en effet déménager pour accéder à un **logement plus petit, appartement ou maison qui soit de plein pied**. N'ayant alors plus d'enfants à charge, le nombre de pièces peut être réduit et l'entretien de la maison avec. « Il faut que l'espace corresponde au mode de vie, un pavillon serait trop dur à entretenir »¹⁹⁶.

De plus, comme pour la question du logement idéal, les habitants des communes plus rurales sont plutôt portés sur le cachet de la maison : « avec du bois ou de la pierre »¹⁹⁷. Les autres, prévoyants, pensent plutôt au côté pratique d'un logement de plein pied, pouvant faciliter leur mobilité lorsqu'ils auront un âge plus avancé.

¹⁹² Ibid

¹⁹³ Ibid.

²⁹⁴ Ibid.

¹⁹⁵ Ibid.

¹⁹⁶ Ibid.

¹⁹⁷ Ibid

Bien que les propriétaires éprouvent plus de difficultés que les locataires à critiquer leur logement ; le discours général laisse penser que même si leur habitation correspond à leurs moyens financiers et non pas au logement de leurs rêves, tous se satisfont de ce qu'ils possèdent et n'attendent aucune « révolution » d'un quelconque déménagement. Ils ont tendance à valider leurs choix.

Ce qui complexifie particulièrement la différenciation de la demande apparente de la **demande latente**. Bien que légère, cette dernière trouve son essor entre le **logement très spacieux où chacun a sa propre pièce, dans un quartier à la fois proche de la nature pour les promenades et proche des services et où il existerait de vrais rapports de voisinage qui préserverait cependant l'intimité de tous.**

5. Les éco-quartiers comme idéal

Sur l'ensemble des entretiens, seul une ou deux personnes par communes connaissent ou ont une vague idée de ce qu'est un éco-quartier. Ce qui semble valider l'avis d'un promoteur qui déclarait que les habitants ne savent pas ce qu'est un éco-quartier. Il s'agira dans cette partie de démontrer que, même si les personnes interrogées ne savent pas ce qu'est un éco-quartier, il existe une réelle attente de mesures environnementales à prendre à leur niveau ; et ce à partir de trois scénarii.

5.1. Déplacer la voiture hors du cœur de l'îlot

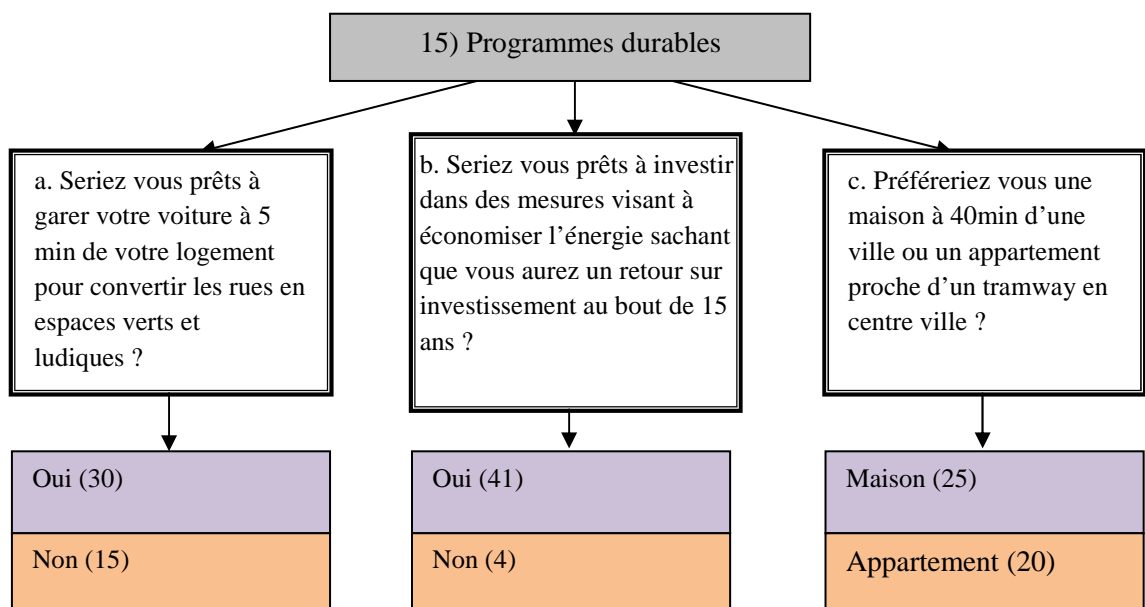


Figure 16 : Programmes durables, selon les habitants interrogés dans le cadre du stage AGE, mai 2008 ;

Source : entretiens avec les habitants, mai/juin 2008

Réalisation : stage AGE, juin 2008

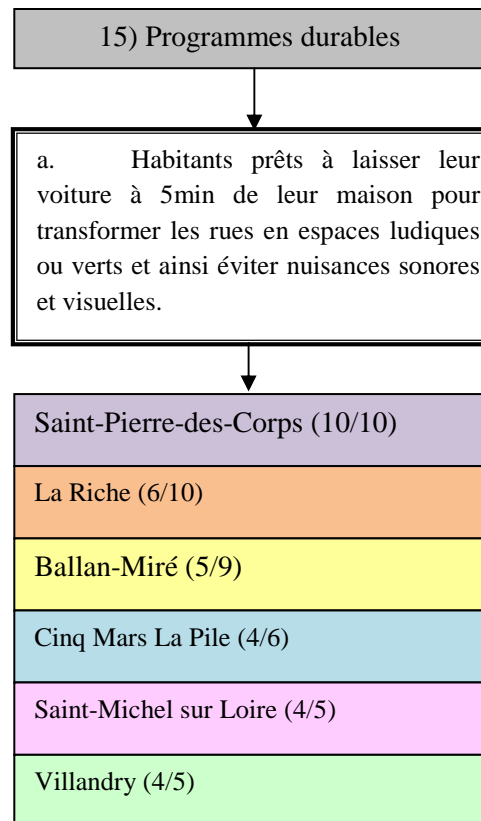


Figure 17: La voiture à 5min du logement, faisabilité selon les habitants interrogés dans le cadre du stage AGE, mai/juin 2008

Source : entretiens avec les habitants, mai/juin 2008

Réalisation : stage AGE, juin 2008

Plus l'opération est localisée en centre ville, plus il est facile pour la population de se projeter sans la voiture ; du moins de la façon dont l'envisage le scénario. En effet, certains, comme les Corpopétrussiens, sont déjà amenés à laisser leur voiture à l'extérieur de l'îlot à cause des problèmes de stationnement à l'intérieur de la ZAC donc tous adhèrent à ce dispositif.

Cependant de nombreuses réponses positives sont données sous conditions. Ces dernières rejoignent bien souvent les réponses négatives. Dans un premier temps, à la Riche et Ballan Miré, quatre personnes refusent car considèrent que la **sécurité** de leur voiture est en jeu, et deux acceptent sous condition que : « le quartier soit sécurisé et sécurisant »¹⁹⁸. De même, les habitants de deuxième couronne s'inquiètent principalement de la sécurité de leurs véhicules. Au total, huit habitants sur les trente-quatre craignent pour la sécurité de leur véhicule.

Ensuite, quatre habitants pensent qu'ils **perdraient trop de temps** et que cela deviendrait rapidement difficile avec d'une part des **enfants en bas âge** et d'autre part des **conditions climatiques peu favorables**.

Enfin, deux habitants à Ballan-Miré n'en voient pas l'intérêt car la voiture n'est actuellement pas source de nuisances pour eux. Ceci est certainement lié au traitement des voiries dans leur quartier ; de nombreuses voies (impasses) sont actuellement utilisées pour le jeu des enfants et la rencontre entre voisins.

¹⁹⁸ Ibid.

5.2. Des mesures pro-environnementales peu appliquées par méconnaissance des aides financières

Sur l'ensemble des entretiens, seules quatre personnes sur quarante-cinq ne seraient pas prêtes à investir dans des mesures favorables aux économies d'énergie. Tout d'abord, certaines mesures sont systématiquement prises en compte ; par exemple, « avoir une bonne isolation »¹⁹⁹ revient très souvent dans les entretiens. Ainsi l'isolation est un investissement que tous semblent réaliser. Cependant, ces refus sont à nuancer avec les accords car les mêmes problématiques sont soulignées de part et d'autre.

Ainsi certains habitants pensent ne pas avoir le choix quand ils font appel à des constructeurs pour des maisons clés en mains, « ce sont les promoteurs qui décident, comme ils ne pouvaient pas le faire alors on a abandonné l'idée d'installer des panneaux solaires »²⁰⁰.

D'autre part, il semble que la majorité des propriétaires qui construisent privilégie le nombre des pièces, l'aménagement intérieur voire extérieur et le confort, et n'ont alors plus les moyens d'investir dans des mesures pro-environnementales. Et ce, tant que les produits sur le marché seront ceux proposés actuellement, c'est-à-dire panneaux solaires, pompes à chaleur, double ou triple vitrage... « Nous nous sommes renseignés avant la construction, mais c'était trop cher »²⁰¹. Finalement cet investissement arrive en dernier lieu car il ne semble constituer rien de concret dans la vie quotidienne, contrairement à une cuisine équipée, comme un des opérateurs interrogés a pu le dire.

Dans l'ensemble, les entretiens menés ont montré que **les habitants étaient conscients de la nécessité de diminuer la consommation d'énergie**. Pourtant il semble que la moindre contrariété mette fin à leur démarche quand ils en entreprennent une. Ainsi, il est revenu, lors de plusieurs entretiens, que des propriétaires qui ont construit leur habitation disent s'être interrogés sur des outils à mettre en place pour améliorer leur consommation d'énergie, par exemple des panneaux solaires, et qu'ils n'aient pas pu vraisemblablement mener à bien leur projet à cause du coût, sans se renseigner sur les aides existantes. Ainsi, la **méconnaissance de ces outils financiers semble freiner l'expansion des mesures énergiquement économes**. Il semblerait efficace de faciliter l'accès à ces aides.

¹⁹⁹ Ibid.

²⁰⁰ Ibid.

²⁰¹ Ibid.

5.3. La maison individuelle même à 40 min

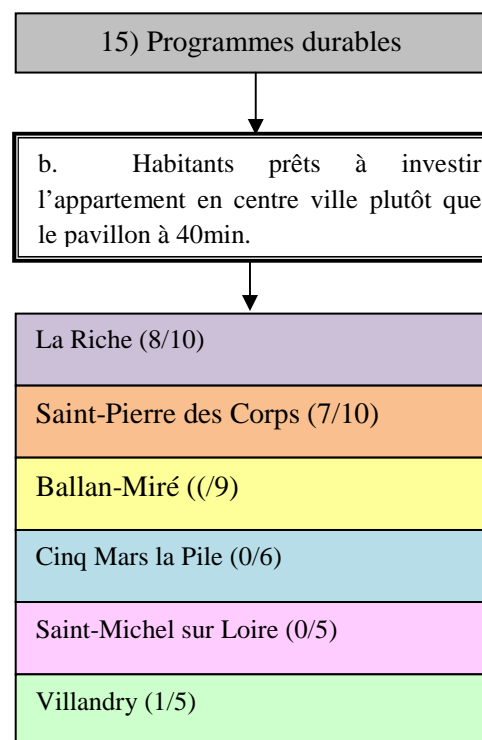


Figure 18 : Maison individuelle à 40min ou appartement en centre ville, faisabilité selon les habitants interrogés dans le cadre du stage AGE, mai/juin 2008

Source : entretiens avec les habitants, mai/juin 2008

Réalisation : stage AGE, mai/juin 2008

Comme le montre la figure ci-dessus, les réponses varient selon la distance des communes à la ville centre. Plus la population habite et est intégrée à Tours moins elle s' imagine à quarante minutes du centre ville pour assumer le choix d'une maison individuelle.

Vingt-cinq personnes sur l'échantillon entier privilégient la maison à l'appartement. Mais ce chiffre aurait été encore plus important si la maison avait été à moins de trente minutes d'un centre ville. Toutes les personnes habitant en pavillon individuel qui ont choisi l'appartement l'ont fait à cause de la distance. « On a de la chance en France d'avoir des banlieues pavillonnaires, pourquoi s'en priver »²⁰².

La **maison** semble être un moyen dans un premier temps pour **avoir un jardin**. Ensuite, se pose le problème de la **promiscuité**.

Dans de très rares cas, **la ville et ses caractéristiques font les personnes sondées préférer la périphérie**. Pour ces dernières, les villes riment avec « ses problèmes de stationnement et de circulation, c'est l'enfer de se garer, le bruit et l'agitation »²⁰³. Ainsi, les décisions de la ville-centre touchent fortement les habitants du périurbain. Les personnes vivant en centre ville utilisent les transports en commun et sont donc peu contraints par les problèmes de circulation alors que ceux du périurbain ont moins de possibilités et sont souvent contraints d'utiliser la voiture.

Pour impulser un changement de mentalité, il semble essentiel de proposer aussi aux périurbains des alternatives à la voiture en favorisant les transports en communs et l'étoile ferroviaire pour commencer.

²⁰² Ibid.

²⁰³ Ibid.

Enfin, six habitants sont sceptiques quant au bien fondé des éco-quartiers, et trois n'y adhèreraient qu'à condition d'être en logement individuel. Dans l'ensemble, ils semblent conscients qu'un changement de nos modes de vie soit nécessaire pour laisser aux générations à venir des espaces viables.

Les opérateurs semblaient avoir raison quand ils supposaient que la population a des attentes en matière d'écodéveloppement même si elle n'est pas au courant de toutes les possibilités actuelles. Tant qu'un confort équivalent à celui que les habitants connaissent aujourd'hui leur est assuré, tout laisse à penser qu'ils adhéreront aux maisons passives, aux éco-quartiers voire au quartier durable pour la pérennité de nos sociétés. Ainsi, pour le moment la population semble adhérer au concept de la maison passive, une grande majorité conçoit de moins utiliser la voiture et un peu moins comprend les conséquences de l'étalement urbain.

La population paraît prête à s'engager dans le développement durable mais attend qu'on lui en donne les moyens. D'une part, les habitants ne sont pas prêts à investir plus qu'ils ne le feraient pour un bien courant ; ceux qui acceptent auraient tendance à considérer qu'ils se sacrifient. Un quartier durable serait sûrement envisageable si les loyers ou l'accession à la propriété ne dépassent pas les prix du marché actuel. D'autre part, il faudrait une véritable pédagogie pour aider les populations à faire les bons choix et à comprendre les problématiques.

6. Val de Loire, quelle conscience de ce patrimoine ?

Les six communes étudiées sont riveraines de la Loire ou du Cher. A la lumière de ce fait, un questionnaire émerge concernant la place qu'occupe le Val de Loire dans la vie des habitants et la prise de conscience par ces derniers de la valorisation de leur cadre de vie par ce paysage et ses diverses potentialités. En ce sens, il sera démontré que ce n'est pas la volonté d'habiter à proximité du fleuve qui motive les habitants des communes de la vallée tourangelle de la Loire à s'installer en ces lieux. Cependant, ils sont conscients que le fait d'habiter dans cette zone riche culturellement, patrimoniallement et en termes de paysages est un élément jouant en faveur d'une qualité de vie qu'ils apprécient et dont ils jouissent.

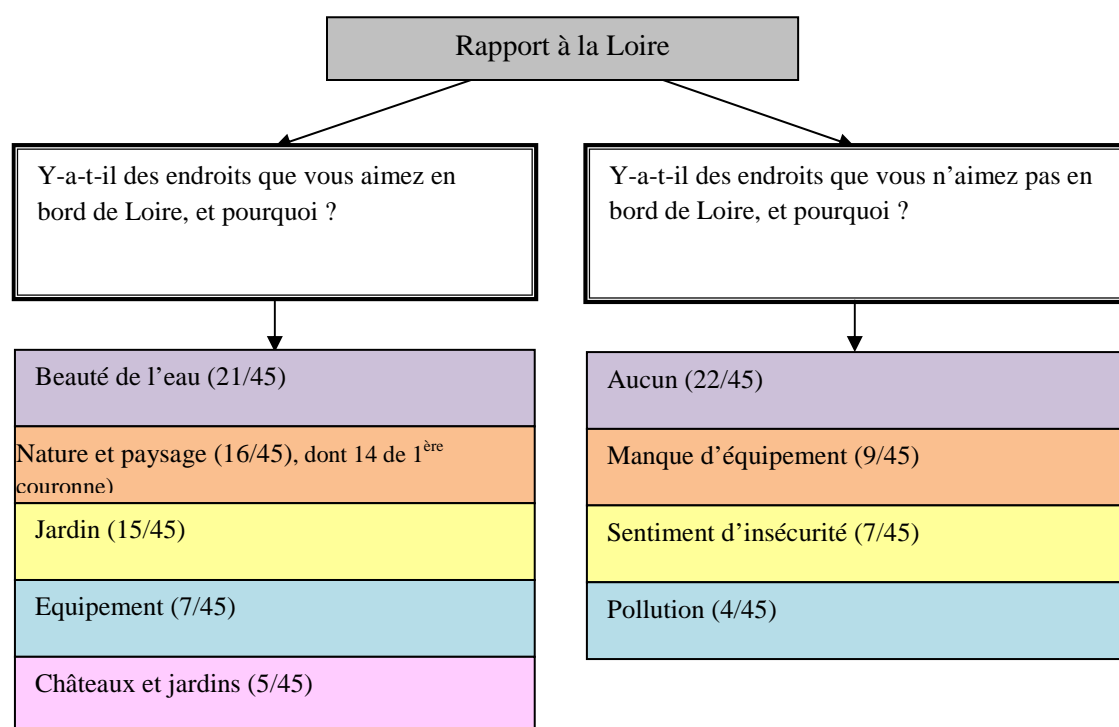


Figure 19: Pratique et rapport affectif des bords de Loire selon les habitants interrogés dans le cadre du stage AGE, mai/juin 2008

Source : entretiens avec les habitants, mai/juin 2008

Réalisation : stage AGE, mai/juin 2008

6.1. Les bords de Loire, un espace récréatif

Il s'agit d'appréhender l'insertion de la Loire ou du Cher dans les habitudes des ménages avec quatre questions portant sur leur fréquentation des bords de la Loire.

Il se dégage des différents entretiens la même idée générale : les **bords de la Loire et de ses affluents** représentent pour la majorité des habitants des communes étudiées des **espaces de détente de proximité**.

La fréquence et le mode de fréquentation des bords de la Loire ou du Cher, pour les communes de la confluence, varient selon les ménages. En effet, tous les habitants interrogés sauf ceux de Ballan-Miré disent fréquenter les bords des cours d'eau **au moins une fois par mois**. Certains attestent même aller marcher ou longer **la Loire en vélo** tous les jours.

Quelle que soit la fréquence de leur promenade ou passage sur les bords des fleuves, tous les habitants interrogés s'accordent premièrement sur les éléments procurant à ces lieux un attrait certain. Les habitants des communes qui disent pratiquer les bords de la

Loire affectionnent tout particulièrement en ces lieux **l'ambiance calme qui y règne, la présence de l'eau, les paysages verdoyants et la qualité des aménagements pour les cyclistes**. Parmi eux, quelle que soit sa commune de résidence, l'autochtone retraité perçoit en la Loire le berceau de ses souvenirs d'enfance et des habitudes passées. Seuls deux des habitants déclarent apprécier se promener près des châteaux.

Dans un second temps, ils étayaient leur opinion en citant, à l'opposé, les facteurs les faisant déprécier certaines parties précises des bords de Loire. Les barrages naturels ou non, le manque d'espaces aménagés sont souvent cités. Ainsi, la majorité des personnes interrogées **reconnaissent les qualités paysagère et esthétique des bords de la Loire et de ses affluents**, qu'elles pratiquent plus ou moins fréquemment.

Il est à noter que les interlocuteurs ne se réfèrent lors de l'expression de leurs opinions qu'aux endroits qu'ils aiment fréquenter. Lorsque la question des lieux non appréciés est abordée, plus de la moitié des habitants répond ne rien avoir à dire à propos de ces derniers. Ces personnes forment deux groupes : le premier considérant que les **défauts des bords de Loire ne sont pas apparents car « tout y est joli »**²⁰⁴, le second se composant des personnes avouant ne pas connaître assez la région et ces endroits. Les autres expliquent leur malaise pour certains abords de la Loire par un sentiment d'insécurité lié à « la présence de personnes hors normes [sans abris...] »²⁰⁵, par le manque d'aménagement et de mobilier, mais aussi par les abandons trop nombreux de déchets.

6.2. Le Val de Loire, un bonus pour l'habitant

A travers trois questions : « la proximité de la Loire a-t-elle été un élément important dans votre choix d'habiter ici ? », « savez-vous que le Val de Loire est inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO ? » et « que représente le Val de Loire pour vous ? », il s'agit de savoir si les habitants sont conscients des valeurs culturelle, patrimoniale et paysagère du Val de Loire et si ces dernières ont joué un rôle dans leur choix résidentiel.

Tout d'abord, la proximité de la Loire ou du Cher n'a joué aucun rôle dans le choix résidentiel de la majorité des ménages interrogés, soit trente huit sur quarante cinq. Néanmoins, deux riverains, dont un Larichois et un Cinq-marsiens étayaient leurs propos en expliquant que bien que la proximité de la Loire **n'ait pas été leur choix premier, elle a été un « plus ou un élément décisif »**²⁰⁶. Seules sept personnes déclarent avoir choisi leur logement en fonction de la proximité de la Loire. Certains justifient ce choix par l'attrait que représentaient à leurs yeux le relief et la végétation propres à cette zone. Pour un autre riverain, son logement actuel était à l'origine sa résidence secondaire, ainsi le Val de Loire était le premier élément de son choix.

Dans un second temps, seuls **dix riverains interrogés avouent n'avoir jamais entendu parler du classement en tant que patrimoine mondial de l'UNESCO du Val de Loire**. La grande majorité des habitants aurait donc une notion, plus ou moins précise, de la reconnaissance de son environnement en tant que richesse mondiale.

²⁰⁴ Entretiens avec les habitants, stage AGE, mai/juin 2008

²⁰⁵ Ibid.

²⁰⁶ Ibid.

Enfin, lorsque les personnes interrogées évoquent ce que représente pour elles le Val de Loire, une récurrence des idées émises est à noter. Les éléments patrimoniaux, historiques et du terroir caractérisant la région tels que les **châteaux, les rois de France, les vins, la gastronomie**, sont le plus souvent cités en premier. Ensuite, les fleuves et les paysages tiennent une place importante. Cinq habitants ayant une vision plus concrète, évoquent en premier lieu le **périmètre classé et les villes lui appartenant**.

Ainsi, bien que la population soit bien informée du classement du Val de Loire, la proximité du fleuve apparaît peu comme un élément décisif dans le choix résidentiel de la majorité des ménages.

Les habitants reconnaissent jouir des atouts de cette région. En ce sens, la majorité des riverains déclare pratiquer les bords de la Loire et de ses affluents en tant qu'espaces récréatifs, agréables et de détente ; ils ont généralement un trajet précis qui leur est propre le long des fleuves. Quant à ceux qui n'apprécient pas, généralement ils ne connaissent pas ou déplorent le manque d'aménagement.

Une correspondance entre ce qu'évoquent le Val de Loire et les éléments appréciés sur les bords de fleuve est intéressante à remarquer. En effet, les habitants reconnaissent profiter plus ou moins fréquemment des paysages, des cours d'eau ou encore des châteaux de la zone. Le fait d'habiter à proximité de fleuves leur permet donc d'améliorer leur qualité de vie. Les habitants profitent des atouts de la zone et de la région dans lesquelles ils ont choisi de vivre. Habiter dans le Val de Loire, ce « joyau »²⁰⁷, apparaît donc, tel un choix non guidé par le fait de vivre dans une zone reconnue mondialement mais participant indirectement à la construction d'un cadre de vie de qualité.

²⁰⁷ Entretiens avec les habitants, stage AGE, mai/juin 2008

PARTIE 4 :

ARTICULATION

PROJETS DE TERRITOIRE,

PROJETS D'HABITAT,

MODES DE VIE

Cette partie a pour objectif de mettre en relation les résultats obtenus dans les parties précédentes. Les relations entre mode de vie des habitants, logique de production des opérateurs et projets de territoire sont au cœur du projet d'habitat.

Le développement des banlieues résidentielles pavillonnaires soulève aujourd'hui un questionnement notamment par rapport au mitage de l'espace et à l'ampleur des déplacements individuels qu'il génère. Par le biais des outils tels que le SCOT, les décideurs cherchent à développer des projets de territoire dont la vision prospective impose une certaine prise en compte de la durabilité dans les projets d'urbanisation et de déplacement. Toutefois les documents de référence opérationnels sont les documents communaux et bien que ces derniers soient soumis à l'obligation de se conformer au SCOT, représentent-ils vraiment les enjeux de développement durable ? Par exemple, peut-on considérer aujourd'hui que la nécessité de densifier, annoncée dans la loi SRU est retranscrite dans les PLU ?

En fixant les zones constructibles, le projet de territoire des communes permet la création de nouvelles opérations d'habitat. Celles-ci sont ensuite développées par les opérateurs dans la limite du cadre fixé par les élus. Enfin, les logements achevés ou les terrains viabilisés dans la limite d'un règlement sont remis aux habitants sans qu'ils ne soient réellement conscients des objectifs du quartier ou de la commune.

L'enjeu est de comprendre comment articuler les contraintes économiques, les intérêts individuels et l'intérêt commun.

1. La coopération entre les élus et les opérateurs une étape nécessaire, mais peu connue des habitants

De nombreux élus ont le sentiment d'être impuissants face à certains opérateurs qu'ils considèrent comme « des marchands de biens »²⁰⁸, ne pensant qu'à leur rentabilité. Toutefois des outils tels que les ZAC et un POS/PLU précis, associés à un portage politique, comme à Saint-Pierre-des-Corps, s'avèrent être de véritables outils permettant d'imposer les exigences des municipalités. Cependant, les directives inscrites dans les documents d'urbanisme sont appliquées inégalement par les élus. Ceci peut dans certains cas s'expliquer, par un manque de soutien technique, d'assistance à la maîtrise d'ouvrage qui permettrait de mieux connaître et utiliser ces documents. Dans d'autres cas, cette inégalité dans l'application de ce qui est écrit dans les documents émane d'une volonté politique.

De leur côté, les opérateurs déclarent pendre le POS/PLU comme un cahier des charges. C'est à la fois une base de travail mais aussi un élément encadrant leur projet. Ils reconnaissent l'utilité de ce type de documents, mais pour beaucoup, les règlements restent tout de même perfectibles.

On retrouve la même différenciation entre les opérateurs que sur le terrain d'Orléans. En effet, les opérateurs publics, dans un premier temps, rencontrent les élus afin d'appréhender leurs besoins et s'adaptent à la demande de ces derniers tout en n'omettant pas les contraintes de rentabilité. Cette coopération entre les élus et les opérateurs publics est notamment due à l'appartenance des élus au conseil d'administration de ces organismes. A l'opposé, les opérateurs privés conçoivent un produit en se basant sur les possibilités et les opportunités de construire inscrites dans le POS. Par la suite, la majeure partie d'entre eux négociera avec les élus afin d'éviter tout ralentissement du projet.

Par ailleurs, très peu d'habitants ont conscience des différentes étapes du processus d'élaboration de l'habitat. Seules les personnes faisant construire leur logement consultent les documents d'urbanisme. D'autres vont ensuite découvrir les règlements des quartiers après un refus de modification de la part de mairie.

Tous les acteurs rencontrés (élus, aménageurs, opérateurs) s'accordent sur le fait qu'il est **important de mettre en place une coopération plus étroite entre tous** pour mieux comprendre les points de vue et les attentes de chacun lors de l'élaboration des documents d'urbanisme.

²⁰⁸ Entretien avec Mme Beaufils, maire de Saint-Pierre-des-Corps, le 05/06/08

2. Une demande latente difficile à cerner, une demande apparente déterminée par l'offre

Le mode de vie des habitants est aujourd'hui en grande partie influencé par le désir de posséder une maison individuelle. Leur souhait est d'avoir un maximum d'espace disponible, de préserver leur intimité et de vivre dans un cadre agréable (nature, convivialité...). Toutefois, ces critères sont mis en balance avec la distance géographique des lieux de fréquentation quotidienne qui n'est pas vue en termes de coût de transport mais plutôt en termes de temps. Cependant, compte tenu de l'augmentation du prix du carburant, les ménages semblent entamer une réflexion concernant les coûts de déplacement. Ils ne remettent pas en cause leurs lieux d'habitat mais plutôt leur moyen de locomotion.

En effet les politiques publiques participent à placer l'habitat individuel en tant qu' idéal d'aboutissement social. Par exemple, actuellement les prêts à taux zéro, la maison Borloo à 100 000 euros ou depuis peu la maison à 15€ par jour de C. Boutin ont pour objectif de démocratiser l'accession à la propriété d'une maison individuelle. Ces outils contredisent les principes de densification promus par la loi SRU.

Si cette volonté de vivre dans une maison individuelle est assouvie, l'extension de l'habitat individuel pourrait modeler le territoire en consommant du foncier et augmenter vraisemblablement les temps de déplacement.

Cette méconnaissance du problème que constitue l'étalement urbain influe sur la difficulté de remettre en cause le mode de vie en maison individuelle. Par conséquent, développer la pédagogie à propos du rôle que joue dans le développement durable la densification proche du centre ville grâce à la variété des typologies d'habitat paraît important.

Les habitants ne sont souvent pas prêts à initier un renouveau, ils tendraient plus aisément vers un rattachement à un fonctionnement de la société institué auparavant. C'est pourquoi, passer par la contrainte aurait pu s'avérer nécessaire afin qu'un changement puisse être observé. Néanmoins, les obligations réglementaires imposées par les collectivités au domaine privé sont souvent méconnues et mal acceptées des français. Le rapport très possessif qu'entretient le français avec les biens qui lui appartiennent complique l'appréhension de l'intérêt commun et ainsi celle des projets de territoire. C'est pourquoi une première phase consistant à informer les habitants doit être réalisée avec la participation des moyens nationaux de communication. Mais, avant tout, cette pédagogie est nécessaire au niveau local. Elle peut être mise en place avec l'aide de structures adaptées liées aux collectivités.

Au moment de l'achat, les habitants choisissent leurs biens en fonction de l'offre des différents promoteurs. Celle-ci se décline au travers des descriptions publicitaires et du discours de l'opérateur. Les entretiens ont montré que la rentabilité est la contrainte majeure des promoteurs. De l'étude, est ressortie également que la qualité du produit suit la logique de marché basée sur la recherche de la satisfaction des clients tout en minimisant les coûts de construction. Les promoteurs proposent ainsi, des logements-type à l'architecture très répétitive. La volonté de la majorité de ces derniers, selon leurs dires, consiste à répondre à la demande des habitants comme dans le fonctionnement d'un marché classique.

Or dans le marché de l'immobilier, l'offre façonne la demande²⁰⁹. En effet, Les promoteurs ont une vision à court terme de l'évolution de celle-ci et n'ont pas forcément conscience qu'ils la construisent.

Lors des entretiens, les opérateurs ne semblent pas prendre en compte la participation des habitants à la conception du projet. Leur vision de la demande des habitants se base sur un ressenti sensible ou sur des études de marché qui ne leur donnent qu'une vision à court terme du besoin des habitants. Ainsi, les opérateurs ne paraissent pas se baser sur un projet qui place l'habitant au centre de leurs préoccupations et qui leur permettrait de comprendre la demande latente des citoyens en matière de logement.

En ce qui concerne la demande latente vue par les habitants, elle est très difficile à cerner. En effet, dans la période séparant la décision de changer de logement et celle de rechercher une habitation, les ménages ne prennent pas de recul sur l'offre qui leur est proposée. Les habitants s'endettent à très long terme pour obtenir ce type de logement. Ils se l'approprient alors de façon logique et ne font pas percevoir leurs désirs profonds.

Néanmoins, à l'issue des entretiens habitants effectués dans le cadre de la problématique AGE, il semble exister quelques critères spécifiques d'attente de la part de la population:

- De grands espaces
- Un jardin
- Un nombre de pièces adapté à la grandeur de la famille
- Un intérieur lumineux
- Avoir de bons rapports de voisinages tout en préservant leur intimité
- Un cadre de vie agréable, proche de la nature
- Proximité avec les services et les commerces

Pour eux la réponse à ses attentes correspond plutôt à des maisons de caractère ou de lotissement implanté dans un cadre naturel à proximité de tout service de la ville. .

Le logement écologique ne représente pas un logement réellement souhaité dans l'esprit des gens, excepté pour quelques personnes ayant une sensibilité environnementale.

3. Quels sont les freins à la construction durable ?

Quelle est la prise en compte par les opérateurs de la demande des habitants en matière de développement durable ? Ont-ils conscience que cette demande existe ? Si oui, proposent-ils des solutions adaptées ? Quelles sont-elles ?

Trente-neuf personnes sur quarante-cinq pensent que les éco-quartiers seraient à développer. Certains, cependant, posent des réserves sur les composantes du quartier. Par exemple, des personnes accepteraient d'y vivre à condition que l'habitat ne soit pas collectif. Des **éco-hameaux*** pourraient donc par exemple répondre à ce type de demande. Une prise de conscience et une demande des habitants émergent. Il reste à connaître les raisons pour lesquelles les opérations d'habitat ne reflètent pas cette demande et quelles sont les mesures à prendre pour changer cette tendance ?

Lorsque les opérateurs expliquent leur vision de la ville idéale, des discours convenus prennent place. Selon eux, la ville idéale se fonderait sur des principes tels que la mixité fonctionnelle, la durabilité, l'insertion paysagère ou la mixité sociale. Mais, nombreux sont ceux à souligner le caractère utopique de ces visions. Une différence se fait entre

²⁰⁹ Jean Paul Carrière, « La formation de l'espace résidentiel », thèse pour le doctorat en science économique

les opérateurs privés et les opérateurs sociaux. En effet, ces derniers gèrent leur patrimoine à long terme, ils sont donc obligés de prendre en compte la durabilité au sens propre du terme. Leurs constructions doivent pouvoir tenir dans le temps et nécessiter un minimum d'entretien ou de réhabilitation. Les opérateurs privés semblent, eux, considérer qu'il n'est pas de leur ressort de mettre en place la construction durable. Selon ces derniers, la population ne ferait pas de concessions en vue des coûts que ce type de construction engendrerait. Aussi, selon les opérateurs privés, construire en accord avec le développement durable ne leur incombe pas. Certains évoquent le fait que seules des aides financières ou une réglementation forte pourraient les amener à construire durablement.

En ce qui concerne les habitants, ils ne sont pas prêts à investir dans un surcoût lié à des procédés écologiques. Néanmoins, si les coûts initiaux n'excèdent pas ceux d'un logement standard, nombre d'entre eux accepteraient de vivre dans des maisons construites grâce à ces techniques.

Contrairement à ce qu'évoquent les opérateurs, un quartier durable bien réfléchi peut limiter ces coûts. Bien que certaines installations techniques soient plus onéreuses que des équipements standards, elles peuvent être compensées par la diminution des coûts de fonctionnement ou par les différentes aides proposées (Etat, région, agglomération, PNR...). D'après les entretiens, la population ne semble pas être assez informée de l'existence de ces subventions.

A l'échelle communale, le développement durable semble être pris en compte différemment selon la taille de la commune et son caractère urbain. En effet, mise à part La Riche et Saint-Pierre-des-Corps, rares sont les élus qui en font la promotion. Pourtant, par la densification, ces deux communes luttent contre l'étalement urbain. La mixité sociale ou les venelles qui facilitent les déplacements à pied se placent dans une démarche globale de durabilité. La prise en compte du développement durable apparaît plutôt comme une évidence qui est ancrée dans le projet de ces communes bien informées.

Les orientations énoncées dans la loi SRU concernant le contenu des PLU et des SCOT prévoient d'insérer dans les documents de planification, plus précisément dans leur PADD, la nécessité d'actions promouvant le développement durable. Néanmoins, aujourd'hui la totalité des communes étudiées sont dotées d'un POS dans lequel n'est pas inclus ce type de prescriptions. C'est donc à la « grande échelle » qu'apparaît à ce jour, une réelle volonté d'initier les acteurs de l'aménagement à la prise en compte des problématiques de durabilité. Ainsi, les SCOT des territoires étudiés, terminés ou non, sont des garants de ces thématiques actuelles. Leurs orientations seront opposables aux documents d'urbanisme communaux, ils devraient orienter l'urbanisation. Prochainement, les POS des communes étudiées seront amenés à devenir des PLU, ce qui devrait instituer une nouvelle dynamique en faveur du développement durable, impulsée par les prescriptions énoncées dans ces derniers.

4. Le patrimoine ligérien a-t-il une influence sur la relation entre projet de territoire et projet d'habitat ?

Selon habitants et opérateurs, le patrimoine ligérien n'est qu'un bonus pour le cadre de vie. En effet, le Val de Loire, en lui-même, n'apparaît pas dans cette étude comme un critère de sélection dans le choix d'un logement. La majorité de l'échantillon infirme toute influence de la qualité paysagère du Val de Loire, dans leur choix d'habiter la région. Toutefois, beaucoup reconnaissent le fait d'habiter dans cet environnement, qui est selon eux de qualité, tel un avantage indéniable. En effet, la majorité des habitants interrogés considèrent les bords de Loire et ses affluents comme des espaces de détente, récréatifs et agréables. La population ne met pas en avant le fait que la région soit attractive mais semble être plutôt, attachée au lieu. La renommée du Val de Loire apparaît tel un atout pour les acheteurs extérieurs à la région venant s'y installer.

Les opérateurs ne semblent pas intégrer le Val de Loire à leurs opérations et n'ont aucune prétention de contribuer au patrimoine ligérien. D'une part, ils considèrent la Loire comme pouvant générer sur l'activité immobilière, un surcoût lié aux contraintes d'inondabilité. D'autre part, elle peut être perçue en tant qu'argument de vente, dans les rares cas où une visibilité sur le fleuve peut être mise en valeur. Le côté attractif de la région ne permet pas aux opérateurs immobiliers de vendre plus cher mais probablement de vendre davantage de logements.²¹⁰

Du point de vue de l' élu, la Loire apparaît comme un élément qui possède une place primordiale dans l'identité ligérienne. Elle évoque les risques d'inondation d'intensité variable selon la zone, mais également un patrimoine riche reconnu. Les élus rencontrés reconnaissent la valeur du Val de Loire comme permettant de freiner l'urbanisation et de valoriser leur territoire, mais ne font en général que peu d'actions visant à promouvoir ce patrimoine. Seules les communes de Saint-Pierre-des-Corps et Saint-Michel-sur-Loire ont un rapport plus ou moins tenu avec la Loire et ses affluents. Saint-Pierre-des-Corps tout d'abord, intègre la vulnérabilité dans son projet communal. A l'opposé, les communes qui ont une part de leur territoire sur le coteau, y privilégient un développement à l'abri des risques d'inondation. Bien que Saint-Michel-sur-Loire bénéficie d'un belvédère sur la Loire, ce dernier est davantage issu de la volonté du PNR LAT que d'une volonté de valoriser le patrimoine par la municipalité.

Ainsi, les acteurs politiques perçoivent le Val de Loire comme un patrimoine d'ores et déjà acquis servant la qualité de vie des habitants, mais qui n'a souvent pas de place dans les projets communaux. Concernant les documents de la « grande échelle » que sont par exemple les SCOT, celui du pays Loire Nature, intègre dans ses orientations des mesures visant à valoriser le Val de Loire.

²¹⁰ Entretien avec Laura Verdelli, attaché de recherche et d'enseignement en aménagement de l'espace, ancienne assistante des A.B.F. d'Indre et Loire, rencontrée le 20/06/08

5. Schéma-bilan : Positionnement des acteurs dans l'articulation entre projet de territoire et projet d'habitat.

A partir des différentes réflexions, analyses et entretiens effectués, une représentation schématique (cf. figure 20 ci-dessous) a pu être établie mettant en évidence les relations entre les acteurs de l'aménagement et les habitants mais aussi les liens entre projet de territoire supra-communal, communal et projet d'habitat.

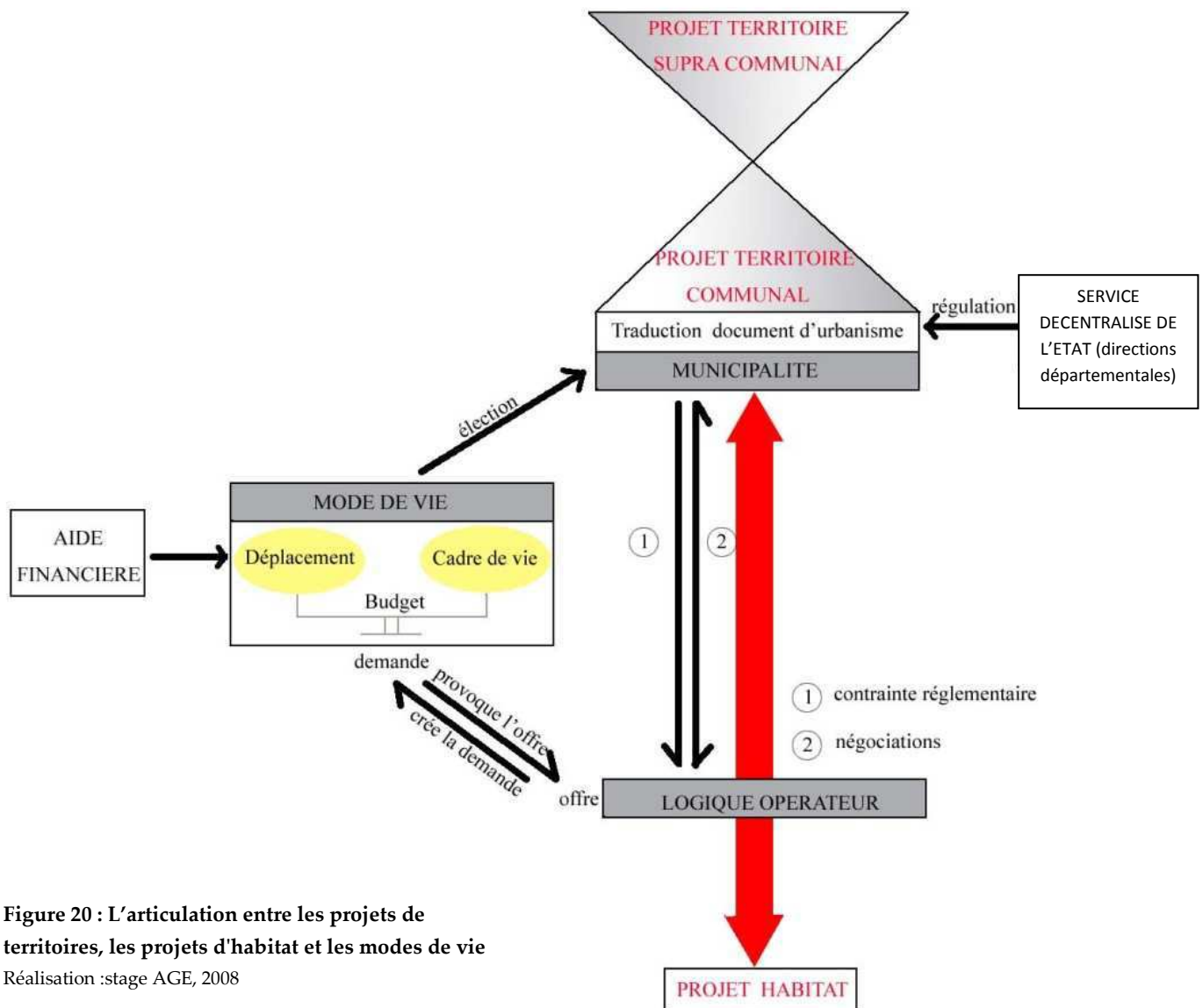


Figure 20 : L'articulation entre les projets de territoires, les projets d'habitat et les modes de vie
Réalisation : stage AGE, 2008

Le choix du mode de vie correspond, aujourd'hui, à une balance entre déplacement et cadre de vie, où la possession d'une maison individuelle pèse énormément dans le choix du logement.

L'habitant a aujourd'hui peu d'influence sur l'articulation des projets de territoire et des logiques immobilières. Son unique lien avec les projets de territoire est fonction des décideurs politiques qu'il choisit lors des élections. De même, il n'a qu'une faible influence sur les acteurs du projet d'habitat. En effet, dans le marché de l'immobilier, les habitants ont bien souvent du mal à se projeter et c'est l'offre qui façonne la demande.

En libérant des zones constructibles, le projet de territoire initie le projet d'habitat. Les opérateurs prennent alors en main ce projet selon une logique de marché à court terme. Sous la contrainte économique, le développement de la qualité de l'habitat se limite alors à satisfaire le client. Cependant, par acquis de conscience, mais aussi afin d'éviter les entraves réglementaires à leurs projets, les promoteurs s'attellent à s'accorder avec les élus. Les outils locaux que sont les POS/PLU permettent ainsi à l' élu mais aussi aux services décentralisés de l'Etat et aux acteurs du projet supra-communal de mettre en application leur vision de l'intérêt commun.

Les documents d'urbanisme associés à un véritable portage politique peuvent se révéler un outil adapté pour permettre à l' élu de délimiter un cadre d'action en accord avec le projet de territoire.

Lorsque les opérations d'habitat sont ensuite livrées aux habitants, le projet communal qui les a générées, si il y a, est souvent méconnu de ces derniers par manque de communication. C'est pourquoi, le point de vue des aménageurs peut être contredit par une réappropriation du quartier. Par exemple, le lotissement en impasse très controversé dans la profession est un lieu fort de relation sociale.

CONCLUSION

Récemment inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO, le Val de Loire est cependant peu présent dans le discours des différents acteurs du projet de l'habitat. Les spécificités de ce territoire marquent tout de même la pratique de ses acteurs. Ainsi, les projets d'urbanisation sont contraints de s'adapter aux caractéristiques des fleuves sauvages. Une part importante du territoire des élus est frappée d'inondabilité. De même, les opérateurs immobiliers doivent adapter leurs techniques de construction en terrain vulnérable. Les habitants pratiquent les bords de fleuve avec plaisir mais oublient la présence toute proche de l'eau quand ils n'y ont pas accès.

Néanmoins, vis-à-vis des personnes extérieures, les municipalités affichent le label UNESCO à l'entrée des villages et les promoteurs vont vendre un cadre de vie agréable aux acheteurs provenant d'autres régions. Ainsi, le caractère patrimonial du Val de Loire est plutôt un fait acquis que l'on utilise pour donner une bonne image.

L'articulation entre projet de territoire à grande échelle et projet d'habitat à l'échelle des opérations se fait au niveau d'une charnière, le PLU. Ce document d'urbanisme crée la relation entre intérêt général défendu par les municipalités et opérateurs soumis à la contrainte économique. L'outil réglementaire influence alors efficacement la construction de logements, à condition qu'il soit associé à un véritable portage politique. Les faibles exigences de certaines municipalités pourraient être à l'origine de dysfonctionnements d'articulation entre les échelles. Cela se fait d'autant plus ressentir en milieu périurbain éloigné. Une des solutions serait alors la présence supplémentaire et l'utilisation d'assistance à maîtrise d'ouvrage qui aiderait l'élus à connaître ses droits et sa marge d'influence sur les opérateurs.

Selon ces derniers, il leur est très difficile d'innover dans un marché où les prises de risques supplémentaires sont très dangereuses. D'une part, les opérateurs publics sont dans une logique de service public avec une rentabilité à long terme. Bien que la contrainte économique soit forte pour obtenir du logement social, leur démarche est d'abord de s'accorder au projet des élus. Ils s'organisent alors pour obtenir à long terme l'opération la plus économique possible. D'autre part, les opérateurs privés se placent dans une logique de marché à court terme. Leur objectif est de rester rentable pour obtenir la satisfaction du client à l'achat de leurs opérations. Ils fabriquent pour beaucoup un produit standard, une maison individuelle aux murs blancs et aux toits en ardoise industrielle.

En effet, du point de vue des habitants, être propriétaire d'une maison individuelle est un moyen de satisfaire leur désir d'intimité, d'espace et de sécurité. La demande représente un choix raisonné de mode de vie où vivre dans une maison à la campagne prend le pas sur les déplacements limités vers le travail. Les politiques d'accession à la propriété de l'état, l'offre très orientée des opérateurs et des habitants non sensibilisés au problème de l'étalement urbain ont assis la conviction que la maison individuelle offre une qualité de vie inégalable.

Toutefois, les habitants ne participent pas directement à l'élaboration des projets d'habitat et de territoire. Le rapport avec les élus et la participation aux enquêtes publiques étant rare, ils ne connaissent donc pas les objectifs d'aménagement du quartier. Ils se réapproprient alors les projets et parfois à l'opposé de l'intention des

planificateurs. Cette méconnaissance fait ressentir l'absence forte de pédagogie des institutions vers les administrés. Les habitants ont entendu parler de certaines caractéristiques qui vont rendre un quartier durable et aucun ne connaît les aides locales à l'éco-construction. Toutefois, dans le contexte médiatique mettant en avant quelques solutions durables, vivre dans des quartiers plus écologiques paraît envisageable pour les habitants. Beaucoup d'entre eux seraient prêts à utiliser des énergies renouvelables ou à privilégier les espaces verts à proximité au détriment des voiries.

C'est pourquoi, l'attachement inébranlable à la maison ne peut évoluer sans incitation et communication sur le sujet. Alors que l'étude s'est inscrite dans une période de forte augmentation du coût de transports, les ménages n'ont pas laissé l'impression d'envisager qu'une partie de la population pourrait passer d'une maison à un appartement proche des transports en commun. Ils remettent plutôt en question leurs modes de déplacement. Faire de l'information sur les enjeux de la limitation de l'étalement urbain paraît donc nécessaire, ce auprès des habitants mais aussi auprès des élus.

Cependant, comme la contrainte économique constitue le quotidien des habitants et des opérateurs, elle limite leur vision à long terme. Une simple publicité des solutions alternatives ne suffira pas à faire évoluer significativement les modes de vie. L'aide financière bien affichée et la contrainte réglementaire bien expliquée semblent être les moyens efficaces d'obtenir des projets plus durables acceptés par ses utilisateurs. L'objectif est de trouver un meilleur équilibre entre les envies, les contraintes et les besoins de chacun.

La qualité des opérations étudiées n'est pas toujours en adéquation avec la valeur architecturale et environnementale reconnue dans ce territoire. Aujourd'hui, la population n'a pas conscience des spécificités du cadre de vie que constitue le Val de Loire. Ce dernier est apprécié mais peu considéré, tout comme le risque d'inondation. Pourtant, ce paysage entre vallées verdoyantes et coteaux surmontés de châteaux, marque le quotidien de tous ces acteurs. Les débuts de communication faits sur le sujet pourraient être réorientés et élargis auprès des habitants et des élus qui les représentent. La beauté de ce paysage pourrait alors être au centre d'une promotion de la qualité du cadre de vie.

TABLE DES ILLUSTRATIONS

Tome 2 :

Cartes:

Carte 1 :Les communes étudiées dans les différentes formes d'espaces périurbains de Tours en 1999.....	10
Carte 2 : Deux SCOT limitrophes	10
Carte 3 : Membres du SCOT de l'agglomération de Tours.....	11
Carte 4 : membres de du SCOT NOT	13
Carte 5 : Organisation du territoire du SCOT NOT	15
Carte 6 : Les périmètres auxquels appartient Saint-Pierre-des-Corps	19
Carte 7 :Les périmètres auxquels appartient La Riche	25
Carte 8 : Les périmètres auxquels appartient Ballan-Miré	33
Carte 9 : Les périmètres auxquels appartient Cinq-Mars-La-Pile	36
Carte 10: Les périmètres auxquels appartient Villedary	42
Carte 11: Les périmètres auxquels appartient Saint-Michel-sur-Loire.....	46

Figures :

Figure 1 : Des SCOT postérieurs aux dernières révisions des POS	18
Figure 2 : Dix longues années d'élaboration.....	22
Figure 3 : Démarche d'élaboration des documents d'urbanisme et de la ZAC Grand' Cour.....	23
Figure 4 : Démarche d'élaboration des documents d'urbanisme et de la ZAC du Prieuré	27
Figure 5 : Démarche d'élaboration de la ZAC du Prieuré.....	29
Figure 6: Démarche d'élaboration des documents d'urbanisme et du lotissement de la Basse Bergerie.....	44
Figure 7: Les bons programmes et les autres, selon les opérateurs interrogés dans le cadre du stage AGE, mai 2008 ;.....	54
Figure 8 : Les opérations durables, selon les opérateurs interrogés dans le cadre du stage AGE, mai 2008 ;.....	58
Figure 9 : Ce qui fait un éco-quartier pour les opérateurs	59
Figure 10 : Urbanisme et planification, selon les opérateurs interrogés dans le cadre du stage AGE, mai 2008 ;	62
Figure 11 : Rapports à la Loire, selon les opérateurs interrogés dans le cadre du stage AGE, mai 2008 ;.....	66
Figure 12 : Facteurs décisionnels dans le choix du logement selon les habitants interrogés dans le cadre du stage AGE, mai/juin2008.....	73
Figure 13: Connaissance des documents d'urbanisme des personnes sondées selon les habitants interrogés dans le cadre du stage AGE, mai/juin 2008	73
Figure 14: Consultation des documents d'urbanisme selon les habitants interrogés dans le cadre du stage AGE, mai/juin 2008.....	73
Figure 15: Mode de vie et logement selon les habitants interrogés dans le cadre du stage AGE, mai/juin 2008	73

Figure 16 : Programmes durables, selon les habitants interrogés dans le cadre du stage AGE, mai 2008 ;.....	73
Figure 17: La voiture à 5min son logement, faisabilité selon les habitants interrogés dans le cadre du stage AGE, mai/juin 2008.....	73
Figure 18 : Maison individuelle à 40min ou appartement en centre ville, faisabilité selon les habitants interrogés dans le cadre du stage AGE, mai/juin 2008.....	73
Figure 19: Pratique et rapport affectif des bords de Loire selon les habitants interrogés dans le cadre du stage AGE, mai/juin 2008	73
Figure 20 : articulation entre les projets de territoires, les projets d'habitat et les modes de vie	73

Graphiques :

Graphique 1 : Répartition par âge et par communes des habitants interrogés, dans le cadre du stage AGE, mai/juin 2008.....	70
Graphique 2 : Part des adultes et enfants dans les ménages interrogés, dans le cadre du stage AGE, mai/juin 2008	71
Graphique 3 : Répartition des CSP des habitants interrogés, dans le cadre du stage AGE, mai/juin 2008.....	72

SOURCES DOCUMENTAIRES

Ouvrages :

Agence d'urbanisme de Tours. *Densité & formes urbaines dans l'agglomération de Tours*, 2006

COUDERC Jean Marie, *Dictionnaire des communes de Touraine*. Edition CLD, 1987.

Fédération Nationale des Agences d'Urbanisme (FNAU). *Vers une approche renouvelée du développement territorial pour les agglomérations françaises*. Paris : FNAU, septembre 2000.

MERLIN Pierre, CHOAY Françoise. *Dictionnaire de l'Urbanisme et de l'Aménagement*. Edition PUF, 2003.

ROUSTAN Frédéric et all. *Densité & formes urbaines dans la métropole marseillaise*. Marseille : Editions Imbernon, novembre 2005.

Rapports :

Agence d'urbanisme de Tours, *Valorisation du patrimoine Ligérien, Programme d'action des communes de Tour(s) plus*, Avril 2003.

ARNOULD Fanny, *La prise en compte de la qualité paysagère dans les opérations d'habitat des espaces périurbains du Val de Loire*, Projet de Fin d'étude, Polytech'Tours, département aménagement, Mai 2008.

Atelier AGE, *Pour une meilleure compréhension des relations entre projets de territoire, opérations d'habitat et mode de vie en Val de Loire. Cas d'études en zone périurbaine d'Orléans sur les communes de Bou, Chécy, Mardié et Mareau-aux-prés* », Polytech'Tours, département aménagement, Année 2007-2008.

BRIANCHI Mériel, *La qualité dans les opérations d'aménagement à vocation résidentielle dans l'aire urbaine de Tours*, Université de Tours François Rabelais, Année 2004-2005.

DAUPLE Julien, *Les représentations de la qualité architecturale et urbaine, enseignement pour le Val de Loire*, Projet de Fin d'étude, Polytech'Tours, département aménagement, Mai 2008.

FORTIER Mélanie, *Territoire et convention- La construction politique d'un espace commun d'action, le cas de l'agglomération tourangelle (1959-2003)*. Thèse : doctorat en géographie, Université François Rabelais, Tours, UFR de Droit, d'Economie et de Sciences Sociale, décembre 2003.

Micheau Michel, *Politiques d'habitat et démarches de labellisation en Val de Loire, Phase 1 : Diagnostic de l'habitat en Val de Loire*, Master d'urbanisme de Sciences Po, Mission Val de Loire, Mars 2006.

Revue et articles de revue :

Agence d'Urbanisme de l'agglomération de Tours. *L'agglomération aujourd'hui... et demain*, juin 2007.

Agence d'urbanisme de l'agglomération de Tours. *Portrait de l'aire urbaine de Tours*, Décembre 2001.

Agence d'urbanisme de l'agglomération de Tours, « Les activités de l'agence d'urbanisme de l'agglomération de Tours période 1999-2007 ». *Vues d'agglo* n° 38, Juin 2007.

Agence d'urbanisme de l'agglomération de Tours. *Observatoire de l'habitat de l'agglomération tourangelle* n°57, Décembre 2006.

Agence d'urbanisme de l'agglomération de Tours. « *Les mutations bâties et non bâties dans l'aire urbaine de Tours* ». Observatoire foncier, Décembre 2007.

BUREAU Pauline, COSTANZO Sabrina, LURAT Charlotte. « Urbanisme participatif, Faire la ville avec les habitants : une utopie ? » *Territoires* n° 489, (Juin 2008) : 19-33.

DREYFUS Monique. « La ville étalée, en perspective. » *Diagonale* n°155, mai-juin 2002

Documents d'urbanismes :

Agence d'urbanisme de l'agglomération tourangelle. *Programme Local de l'Habitat (PLH) de Tour(s)*, septembre 2006.

Agence d'urbanisme de l'agglomération tourangelle. *Tableau de bord des ZAC d'Indre-et-Loire 2007*, septembre 2007.

Agence d'urbanisme de l'agglomération tourangelle. *Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Nord Ouest Touraine* (Diagnostic, Documents d'Orientations Générale, PADD). Arrêté le 21 juin 2007

Mairie de Ballan-Miré, POS mis à jour en 1995

Mairie de Ballan-Miré, PAZ de la ZAC de la Pasqueraie approuvé en 2000

Mairie de Cinq-Mars-la-Pile, règlement du POS révisé en 2001 et rapport de présentation

Mairie de La Riche, POS modifié en 2007

Mairie de La Riche, PAZ de la ZAC du Prieuré de Saint Côme approuvé en 1992

Mairie de Saint-Michel-sur-Loire, POS

Mairie de Saint Pierre des Corps, POS révisé en 2000

Mairie de Saint Pierre des Corps, PAZ de la ZAC Grand'Cours approuvé en 1994

Mairie de Villandry, POS révisé en mars 2002

Mairie de Villandry, Autorisation de lotir de la basse Bergerie, Août 2000

Articles issus d'internet :

Baumel Laurent candidat aux élections municipales à Ballan-Miré en 2008.

« Une nouvelle page à Ballan-miré avec Laurent Baumel », [http:// www.ballan-mire2008.net](http://www.ballan-mire2008.net) (accès le 15 avril 2008)

Billard Gérard, Chevalier Jacques & Madoré François, « *Ville fermée, ville surveillée. La sécurisation des espaces résidentiels en France et en Amérique du Nord* », Rennes, Presses universitaires de Rennes, 2005, Compte rendu de Calbérac Yann, http://www.cafe-geo.net/article.php3?id_article=704.

Charmes Éric, Jouenne Noël, *La Vie périurbaine face à la menace des gated communities*. Préface de Jean Rémy. Paris, L'Harmattan, 2005, 219 p., bibl., fig. « Villes et Entreprises », *L'Homme*, 183, Comment être parents?, 2007 <http://lhomme.revues.org/document9781> (accès le 27 mai 2008)

Communauté d'agglomération de Tour(s) Plus. « Un territoire à part au cœur du Val de Loire », <http://www.tours-agglo.fr/heading/heading673.html> (accès 15 avril 2008)

Communauté de Communes Touraine Nord Ouest. « Présentation de TNO » http://www.touraine-nord-ouest.fr/accueil_fr.php (accès le 15 avril 2008)

Mairie de Ballan-Miré. <http://www.mairie-ballan-mire.fr/> (accès le 15 avril 2008)

Mairie de Cinq-Mars-la-Pile. <http://www.cinq-mars.fr/> (accès le 15 avril 2008)

Mairie de La Riche. <http://www.ville-lariche.fr/> (accès le 15 avril 2008)

Mairie de Saint-Pierre-des-Corps. <http://www.ville-saint-pierre-des-corps.fr/> (accès le 15 avril 2008)

Mairie de Villandry. <http://www.villandry.fr/> (accès le 15 avril 2008)

Mission Val de Loire. « Inscription sur la Liste du patrimoine mondial. » <http://www.valdeloire.org/?SectionId=1> (accès le 15 avril 2008)

VANIER Martin, L'interterritorialité : pistes pour hâter l'émancipation spatiale, septembre 2005.

http://halshs.archivesouvertes.fr/docs/00/17/75/81/PDF/L_interterritorialite.pdf (accès le 10 juin 2008)

Wivekens Anne. « La ville et le lien social, lieux de résidence et appartenances sociales », <http://www.ladocumentationfrancaise.fr/revues-collections/cahiers-francais/articles/328-wyvekens.pdf> (accès le 04 juin)

GLOSSAIRE

D

Densité brute (densité bâti ou COS « réel »)

$$= \frac{\text{nombre de niveaux visibles x emprise au sol bâti (m}^2\text{)}}{\text{Surface de l'îlot, de l'opération ou du quartier}}$$

$$\text{Densité net (densité perçu)} = \frac{\text{nombre de niveaux visibles x emprise au sol bâti (m}^2\text{)}}{\text{Surfaces des parcelles}}$$

E

Ecohameau: Est une agglomération de maisons écologiques reliée administrativement au village, où les résidents participent à un mode de vie communautaire actif et dont les activités sont axées sur la protection de l'environnement et la réduction de l'empreinte écologique globale. <http://ecohameau.tripod.com/defini.html>

G

Gated Houses : Quartiers dont l'accès est contrôlé, et dans lequel l'espace public (rues, trottoirs, parcs, terrains de jeu...) est privatisé. L'accès en est permis aux résidents et à leurs invités.

H

Habitat individuel groupé : Il s'agit d'une forme d'habitat individuel comportant un logement par bâtiment où l'entrée est individualisée. Les constructions sont contiguës aux limites séparatives où forment, parallèlement à la voie, un ensemble bâti continu. <http://www.mairie-laterrasse.fr/plu/plu-reglement-lexique.htm>

Habitat individuel diffus : maisons individuelles espacées les unes des autres avec jardins ou parcs.

Habitat semi-collectif ou habitat intermédiaire: logements superposés comptant 3 étages au maximum et doté chacun d'entre eux d'un accès individualisé et d'un espace vert privatif, qu'il s'agisse d'un jardin ou d'une terrasse de grande taille (au moins 1/4 de l'appartement). <http://www.archi.fr/PUCA/article.php?sid=106>

M

Maison de caractère : Par maison de caractère on entend une maison ancienne, ou traditionnelle de la région, ayant du charme

T

Taux de croissance annuel moyen : Le taux de croissance annuel moyen, exprimé en pourcentage, sur n périodes (années, mois, semaines, etc.) est donné par la formule :

$$TCAM = \left(\sqrt[n]{\frac{\text{valeur final}}{\text{valeur initiale}}} - 1 \right) \times 100$$

L'intérêt du TCAM est de fournir une indication sur le taux de croissance *moyen* sur une période donnée. Et la comparaison de deux TCAM permet, par suite, de comparer les fluctuations du phénomène observé relativement à ces deux périodes.

Z

ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) : La ZAC est une zone dans laquelle « une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation, décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement ou l'équipement des terrains (...) en vue de les céder (...) ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés » (art. L. 311-1 du code de l'urbanisme).

TABLES DES MATIERES

PARTIE 1 : DES PROJETS DE TERRITOIRES S'INSCRIVANT DANS UN PAYSAGE INTERCOMMUNAL MORCELE	9
1. Deux SCOT aux évolutions asynchrones	10
1.1. Le SCOT de l'agglomération de Tours encore en étude	11
1.2. Le SCOT NOT, un SCOT abouti	13
2. Des communes urbaines se développant malgré le risque d'inondation	19
2.1 Saint-Pierre-des-Corps	19
2.1.1 Présentation de la municipalité	19
2.1.2 Une élaboration saccadée	21
2.1.3 Un projet communal aux exigences élevées, contraignant pour les opérateurs	23
2.1.4 Vivre avec la Loire et imaginer le futur avec elle	24
2.2 La Riche	25
2.2.1 Le contexte communal dans lequel s'inscrit le projet d'habitat	25
2.2.2 Une opération clé du projet communal	26
2.2.3 Conception et réalisation dans un contexte concret, des facteurs modifient l'opération	28
2.2.4 La ZAC du Prieuré en concordance avec les objectifs du PLH	31
2.2.5 La Loire : qualité de vie et argument de vente	31
3. Des communes périurbaines en plein développement	33
3.1 Ballan-Miré	33
3.1.1Présentation générale	33
3.1.2 La ZAC, un outil permettant la réalisation du projet communal	34
3.1.3 Le président de la Confluence tourné vers Tour(s)plus	35
3.1.4 La vallée du Cher, un espace à préserver et à valoriser	36
3.2 Cinq-Mars-La-Pile	36
3.2.1 Présentation générale	36
3.2.2 Des orientations omises au profit du développement communal	37
a) Le lotissement de l'Audrière, une opération répondant à la volonté communale	37
b) « Le Clos des Rimonières », un lotissement émanant de la volonté d'un particulier	38
3.2.3 L'importance de la concertation dans le montage d'une opération d'habitat	39
3.2.4 Une tentative de maîtrise de l'urbanisation à la « grande échelle »	40
3.2.5. Le Val de Loire	41

4.Des communes au développement modéré qui se sentent aux portes mais en dehors de l'Agglomération	42
4.1. Villandry	42
4.1.1 Présentation de la commune	42
4.1.2 Un particulier à l'œuvre	43
4.1.3 Villandry, en balance entre deux intercommunalités	44
4.1.4 Un frein contre l'urbanisation : la Loire, patrimoine mondial de l'UNESCO	45
4.2. Saint-Michel-sur-Loire	45
4.2.1 Présentation de la commune	45
4.2.2 Deux opérations visant à accroître substantiellement la population et à renforcer la mixité sociale	46
4.2.3 Un POS appelé à évoluer n'entravant pas l'évolution de l'habitat	47
4.2.4 Le Val de Loire	47
4.3 Comparaison entre deux politiques de développement modéré sur les communes de Villandry et de Saint-Michel-sur-Loire	48

PARTIE 2 : LOGIQUE IMMOBILIERE DANS LE VAL DE LOIRE 51

1. Un échantillon d'opérateurs différencié	52
2. Logique d'action immobilière : l'opération réussie selon les opérateurs	54
2.1. La satisfaction du client , premier critère d'une opération de qualité	54
2.2. Vendre vite et bien	55
2.3. Un terrain pas cher, bien situé et constructible est un bon terrain	56
3. Le positionnement des constructeurs face à la durabilité	58
3.1. Les bases d'un éco-quartier pour un promoteur	58
3.2. Des opérateurs réservés ne percevant pas de réelles attentes des habitants et attendant les contraintes étatiques	60
4. Comment accorder les projets des opérateurs immobiliers et les projets territoriaux ?	62
4.1. Le POS/PLU : un document cadre de référence	62
4.2. La négociation élu-opérateur : pierre angulaire entre intérêt privé et intérêt commun	63
4.3. Des opérateurs associés à l'écriture des documents d'urbanisme intercommunaux pour plus d'opérationnalité	65
5. Un patrimoine ligérien peu pris en compte par les opérateurs immobiliers	66

PARTIE 3 : HABITER LE VAL DE LOIRE	69
1. Caractéristiques de l'échantillon interrogé	70
1.1. Données quantitatives	70
1.1.1 Diversité des classes d'âge	70
1.1.2 Moins d'enfants que la moyenne nationale pourtant plus d'occupants par logements	71
1.1.3 Sur-représentativité de la classe économique tertiaire	72
1.2. Portraits habitants	73
2. Un choix de logement dicté principalement par la volonté de posséder un pavillon individuel	74
3. Du projet de territoire au projet d'habitat, les documents d'urbanisme mal connus	76
3.1. Des documents connus de nom mais pas de fonction	76
3.2. Des documents consultés qu'en cas de besoins	77
4. Besoins et aspirations des habitants	78
4.1. Quelle adéquation entre mode de vie et logement ?	78
4.2. Quelles sont les aspirations des habitants en termes de logement ?	80
5. Les éco-quartiers pour quartier idéal	82
5.1. Déplacer la voiture hors du cœur de l'îlot	82
5.2. Des mesures pro-environnementales peu appliquées par méconnaissance des aides financières	84
5.3. La maison individuelle même à 40 min	85
6. Val de Loire, quelle conscience de ce patrimoine ?	87
6.1. Les bords de Loire, un espace récréatif	87
6.2. Le Val de Loire, un bonus pour l'habitant	88
PARTIE 4 : ARTICULATION PROJETS DE TERRITOIRE, PROJETS D'HABITAT, MODE DE VIE	90

1. La coopération entre les élus et les opérateurs une étape nécessaire, mais peu connue des habitants	91
2. Une demande latente difficile à cerner, une demande apparente déterminée par l'offre	92
3. Quels sont les freins à la construction durable ?	93
4. Le patrimoine ligérien a-t-il une influence sur la relation entre projet de territoire et projet d'habitat ?	95

5. Schéma-bilan : Positionnement des acteurs dans l'articulation entre projet de territoire et projet d'habitat	96
CONCLUSION	98
TABLE DES ILLUSTRATIONS	100
SOURCES DOCUMENTAIRES	102
GLOSSAIRE	106
TABLES DES MATIERES	108

STAGE DE GROUPE



POUR UNE MEILLEURE COMPREHENSION
DES RELATIONS ENTRE PROJETS DE
TERRITOIRE, OPERATIONS D'HABITAT ET
MODES DE VIE EN VAL DE LOIRE.

Cas d'études à l'intérieur et à proximité de
l'aire urbaine de Tours sur les communes de
Ballan-Miré, Cinq-Mars-La-Pile,
La Riche, Saint-Michel-sur Loire,
Saint-Pierre-des-Corps, Villandry

ANNEXES

Juillet 2008

STAGE DE GROUPE AGE

CAILLE Débora
GAYME Steven
LARMAILLARD Laurie
LEBON Sigrid
PRAGOUT Elisa
ZHENG Kehan

Tuteurs
DEMAZIERE Christophe
HERNANDEZ Frédérique
Encadrant
BLONDEL Cyril

TABLE DES ANNEXES

Table des annexes	5
Annexe 1 : Liste des personnes ressources	7
Annexe 2 : Définition des documents d'urbanisme	9
Annexe 3 : Grille d'analyse des documents d'urbanisme	11
Annexe 4 : tableaux d'analyse et de dépouillemnt opérateurs	15
Annexe 5 : guide d'entretiens habitants	5
Annexe 6 : Tableaux d'analyse et de dépouillement habitants	14

ANNEXE 1 : LISTE DES PERSONNES RESSOURCES

Organismes/ Catégories	Nom	Titre	Communes/ Sociétés/ Bureaux d'études
AUT	M. BARATIER Jérôme	directeur	
	M. HUET Alain	architecte-urbaniste	
	Mme. OESCHNER DE CONINCK Alice	chargé de mission habitat	
	Mme TANGAY Céline	paysagiste	
Communauté d'Agglomération Tours +	M. TALLOIS	chargé du SCOT de l'agglomération tourangelle	
Pays Loire Nature	M. DUPONT Xavier	chargé de mission en charge du SCoT NOT	
Elus Communaux	Mme BEAUFILS	maire	Saint Pierre des Corps
	M. GOUZY	maire	Cinq Mars la Pile
	M. JOSSE	maire	Saint-Michel sur Loire
	M. LANGEAIS	adjoint à l'urbanisme	La Riche
	M. METAIS	maire	Villandry
	M. SAUTEJEAN	adjoint à l'urbanisme	Ballan-Miré
Techniciens	M. CAPELLE	responsable du service urbanisme	La Riche
	Mme RIVIERE Barbara	responsable du service urbanisme	Saint Pierre des Corps
Opérateurs	M. ABIB ALLAH,	chargé d'opération	Nexity Georges 5
	M. CAILLOT J.Pierre	directeur régional de Bouwfonds Marignan	région Centre
	M. COURTIOUX	directeur de Touraine logement	
	M. CRUNEAU	Khor Immobilier	
	M. DEROCHE	Ronce	

Organismes/ Catégories	Nom	Titre	Communes/ Sociétés/Bureaux d'études
Opérateurs (suite)	Mme FOUQUET	montage financier	Touraine logement
	M. GOUJON	directeur du service développement	Val Touraine
	M. LE MOAL Xavier	chargé d'opération	Val Touraine Habitat
	M. LORIDO	géomètre	Tours
	M. PLISSONEAU		Bouygues immobilier
	M. THOMAS	particulier et lotisseur ponctuel	
SET	Mme LAVAT	chef de projet	La Riche, Prieuré
	M. PASTORELLO	urbaniste	La Riche, Prieuré
	M. SEVIN	chef de projet	Ballan-Miré, Pasqueraie
Autres	M. BIDAULT	directeur du PNR Loire-Anjou-Touraine	
	Mme VERDELLI Laura	attaché d'enseignement et de recherche en l'aménagement de l'espace	

ANNEXE 2 : DEFINITION

DES DOCUMENTS

D'URBANISME

Selon l'article L.121-1 du code de l'urbanisme, en France, les documents d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer :

1. « L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;
2. La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;
3. Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »¹

Les principaux documents d'urbanisme utilisés actuellement sont : la carte communale et le PLU, qui succède au POS au niveau communal ; le SCOT, qui succède au schéma directeur au niveau supra communale ; les directives territoriales d'aménagement.

¹ L.121-1 du code de l'urbanisme

ANNEXE 3 : GRILLE

D'ANALYSE DES

DOCUMENTS D'URBANISME

Plan Urbanisme
Construction et architecture
PUCA

CNRS
Université François Rabelais
TOURS

PROGRAMME DE RECHERCHE
« ARCHITECTURE DE LA GRANDE ECHELLE »

GRILLE D'ANALYSE DES
OPERATIONS ET DOCUMENTS D'URBANISME

COMMUNE :

DOCUMENT :

ENQUETEURS

Avril 2008

Le calendrier de l'opération

1 – Date ou période des premières rencontres entre la collectivité locale (Maire, Adjoint, Technicien) et l'opérateur.

2 – Date ou période des premières réflexions au sein de la Collectivité Locale sur l'éventualité d'une opération de logements

3 – Période d'élaboration du document cadre régissant l'opération côté collectivité locale (sorte de cahier des charges)

4 – Date ou période d'achat des terrains par l'opérateur (qui achète CL ou opérateur privé)

5 – Date ou période de la phase programmation/conception côté opérateur

Interface opération / projet urbain / PLU

6 - Nature et cible de l'opération

7 - Comment a été gérée la maîtrise du foncier nécessaire à l'opération, par quel outil d'urbanisme cela est-il passé.

8- Quels sont les différents documents-cadres de l'opération (Cahier des charges, charte, Règlement POS ou PLU / ZAC...).

9- Nature du contenu de ce(S) document(s)-cadre(s)

10 – Quel articulation entre ce document cadre et le PLU

11 – Quelle simultanéité et réciprocité entre la conception de l'opération et les réflexions sur le PLU et la nature de son règlement

12 – Date ou période des premières sur le PLU

13 - Articulation de l'opération avec un projet plus large répondant à des objectifs d'urbanisme

14 – expression de ce projet plus large dans le PLU (dans les documents graphiques et écrits)

15 – expression de l'opération de logement dans le PLU (dans les documents graphiques et écrits)

16 – Contenu du PLU en termes de logements, d'habitat, d'extension urbaine et de Formes urbaines (dans les documents graphiques et écrits)

17 – Contenu du PLU en termes de démographie et de développement (dans les documents graphiques et écrits)

18- A quels enjeux majeurs le PLU souhaite-t-il répondre ?

Interface PLU / SCOT (ou CHARTE)

19 – Nature de l’interface PLU / SCOT du point de vue de l’AUAO

20– Nature de l’interface PLU / SCOT du point de vue de la communauté d’agglomération

21 – Nature de l’interface PLU / SCOT du point de vue de la commune

22 – Date ou période des premières réflexions sur le SCOT

23 – Quelle simultanée et réciprocité entre la conception du SCOT et les réflexions sur le PLU et la nature de son règlement ?

24 – Contenu du SCOT en termes de logements, d’habitat, d’extension urbaine et de formes urbaines (dans les documents graphiques et écrits)

25 – Contenu du SCOT en termes de démographie et de développement (dans les documents graphiques et écrits)

26 – Quelle vision de la politique foncière à travers le SCOT ?

27- A quels enjeux majeurs le SCOT souhaite-t-il répondre ?

ANNEXE 4 : TABLEAUX D'ANALYSE ET DE DEPOUILLEMENT OPERATEURS

THEME 1 : Les bons programmes et les autres

THEME 2 : Urbanisme, planification

THEME 1 : LES BONS PROGRAMMES ET LES AUTRES		1 /11
5) Quels sont les critères qui permettent de dire qu'un terrain est un bon terrain ?		

1	Constructible	Facilement viabilisable	Dans la périphérie du bourg		La forme du terrain (pas trop en longueur)	
2	Permette des loyers modérés	Bon sous sol, qui évite de faire des fondations spéciales	Bonne localisation		Un coût d'opération le plus optimisé possible grâce à un terrain coûtant peu cher qu'il soit aménagé ou nu.	
3	D'abord, selon lui, c'est qu'il ne soit pas cher ! : dépend du type de produit réalisé En locatif, c'est avant tout pas cher sinon ils ne s'en sortent pas. En accession, on regarde plus la situation pour pouvoir dégager de la marge après.	Aspect physique du sol Forme du terrain (on regarde où l'on peut complètement utiliser le droit à bâtir offert par les règlements)	Nature du sol Pollution du sol Bien desservi par les réseaux de construction, viabilisation L'orientation Terrain constructible.		Desservi par les transports en commun Proche des services et commerces Un bon terrain est avant tout pas loin d'une grosse agglomération, la géographie est importante aussi.	Eloigné des nuisances (lignes hautes tensions, antenne radio et téléphoniques, aéroport, cimetière...).
4	« Parfois, on achète des terrains pas cher non constructible qui évolueront des dizaines d'années plus tard. Ainsi, on anticipe et forme une réserve foncière qui nous permet de sortir une opération et dégager de la marge »					
	Qu'il soit opérationnel au niveau du PLU (constructible)	Pas cher	Situé dans l'aire urbaine, périurbain		Bien placé, qu'il n'y ait pas trop de nuisances (plus facile à vendre si l'environnement proche est agréable)	
5	« Pas de bons ni de mauvais terrains »					
	Bon moment	Bonne durée	Bon emplacement		Bon marché	Nature du terrain
6	Une bonne situation notamment par rapport à la proximité des Commerces, quartier en développement		libéré de toute occupation, évitant d'engager une somme trop importante pour monter une Opération, faibles coûts ou pas de dépollution			
7	Le prix	Le droit à construire	La situation géographique		La capacité d'extension	
8	Une ville attractive avec de grosses entreprises, services, commerces, comme Nantes. A la différence de Tours où nous avons fini par nous retirer car le marché commençait à saturer.	Le prix d'achat du terrain adapté	les services de proximité		La configuration du terrain : taille du terrain grande (que l'on puisse construire plus de 40 logements), être plat.	Bonne visibilité, pas de nuisances,
9	L'adaptation par rapport aux lois sur l'eau, on regarde à l'œil nu la surface du versant	Distance par rapport à une agglomération et à ses couronnes ; l'emplacement	Mais aussi le besoin de la commune. (on demande au maire ce dont il a besoin, et on s'adapte)	L'accès, c'est-à-dire la position par rapport aux axes, la taille de ces axes et la gratuité de ces derniers. (dans le cas d'Azay le Rideau ou de Saint Michel, l'autoroute gratuite joue pour beaucoup).		La faisabilité, les réseaux et extensions, eau, électricité, bassin d'orage
10	Pas du logement dense, préfère fortement le « soyons chez nous », « pas l'un sur l'autre », n'est pas contre l'étalement urbain (puisque l'on peut se déplacer sans problème).			Le lotissement est fait selon lui « en fonction du terrain », c'est pour cela qu'il est « étalé ».		

THEME 1 : LES BONS PROGRAMMES ET LES AUTRES	2 /11
6) Qu'est-ce qui fait aujourd'hui, qu'un programme peut « marcher » mieux qu'un autre ?	

1	La distance par rapport à la ville	Aménagement paysagé	Lotissements aérés
2	La localisation	Construction de logements individuels, car « les gens ne veulent presque plus de collectif », les logements individuels sont très demandés	Les charges : il faut être attentif à la qualité énergétique du logement
3	Le logement locatif social, il marche de toute façon. Si on sait faire son métier, il n'y a pas de mauvais programmes.	Il faut être attentif à la demande du client du marché local, être entouré de professionnels, offrir des produits aux normes avec un niveau architectural.	Un mauvais programme, c'est quand les clients ne sont pas satisfaits. Le problème est plus lié aux dépôts de bilan et aux promoteurs véreux.
4	Le prix de sortie	Localisation	L'environnement (cadre de vie)
5	« un bel emplacement sans un marché ne sert à rien mais un mauvais emplacement avec un marché peut être bon » « la connaissance du site est importante »		
	Bon prix	Bon moment	Bon endroit
6	Un programme peut mieux marcher qu'un autre si il trouve sa clientèle c'est-à-dire qu'il y ait « une adéquation entre le rapport qualité/prix et l'attente du marché ». Quand il y a une véritable adéquation entre le marché immobilier local et le produit sur le marché, le promoteur peut alors réaliser le rythme de vente déterminé au départ et voir le dépasser. Adéquation passe par une étude de marché précise et réaliste permettant de définir le produit, son prix par rapport au client ciblé. On cherche à savoir « qui voudra acheter le produit à cet endroit et à tel prix ».		Après cette étude, en fonction des charges incombant au projet, le promoteur va chercher à acquérir un terrain lui permettant de tenir les prix de vente voulus. Le promoteur est tenu par le marché immobilier et foncier. Prix du foncier
7	La proximité avec centre ville ou une grosse agglomération		40 % de résidents principaux
8	Cf. question 5 Un bon terrain	L'emplacement: par exemple au centre de la ZAC ou en périphérie, Mais aussi, l'hyper centre, le centre ville permet de vendre à n'importe quel prix.	la prestation du promoteur, un gros promoteur qui fournit plus de services (comme le syndic), ou qui a une image de qualité ça peut faire la différence.
9	La demande, s'il y a un besoin réel.	L'emplacement par rapport aux bourgs, aux commerces. Si l'on est trop éloigné et qu'il y a besoin de 2 véhicules, on réfléchit par rapport au coût du pétrole.	la commercialisation et la communication avec par exemple si c'est sur un axe passant de gros panneaux.
10	Si l'opération était à refaire il la ferait faire par un promoteur, car la juridiction est complexe et les mécontentes nombreuses : « on vous pousse dans le ravin ». De plus, les contraintes imposées par la DDE sont certainement plus importantes aujourd'hui.	Attendre pour vendre ses lots, les prix du marché ont évolué à la hausse : « les derniers ont été vendus le double des premiers ».	Il la referait en s'inquiétant moins pour diminuer les coûts de construction car les gens ne sont plus à 10 000 euros près quand ils achètent.
			Il aurait souhaité également une synchronisation entre les différents projets concernant les parcelles du POS, mais pas de volonté du maire de l'époque, selon lui. « chacun creuse son trou et le rebouche après », selon lui on aurait évité des coûts, si tout avait été installé synchrone.

THEME 1 : LES BONS PROGRAMMES ET LES AUTRES	3/11
7) Assurez vous un suivi après la vente (un service après vente) de vos opérations ?	

1	Le SAV s'arrête au moment de la réception des travaux.	
2	Oui. Pour l'accession à la propriété : garantie de parfaite achèvement ; mais l'organisme a aussi une volonté d'assurer un suivi durant les dix années suivantes, bien que juridiquement le bien soit à la charge de l'acquéreur.	Pour le locatif, l'organisme gère les locataires, les garanties (parfaite achèvement, décennale) et le patrimoine.
3	<ul style="list-style-type: none"> ○ Garantie de parfait achèvement : pendant 1an. Après cette année, un syndic dans les logements collectifs gère l'opération. TL assiste ensuite le syndicat en cas de problèmes (« c'est notre politique »). ○ Pour les maisons individuelles construites en VEFA (vente en état de futur achèvement), TL effectue le suivi d'un an obligatoire et prolonge ce suivi pendant une période de 10ans (suivi commercial). Cette prolongation n'est pas obligatoire. 	C'est différent pour notre partie locative, nous produisons depuis 30 ans et nous avons par conséquent un service maintenance. Au bout de 25 ans, c'est obsolète, nous devons donc faire une réhabilitation globale. On a pu obtenir le plafond des loyers ainsi pour un coût mensuel égal, grâce à l'efficacité énergétique importante et ainsi diminuer.
4	Ce sont les garanties réglementaires : Garantie de parfait achèvement, garantie décennale Ce SAV est réalisé par les artisans. Leur objectif est de réduire au maximum le nombre de réserves.	
5	Oui, certifié NF logement et NF logement démarche HQE, donc obligation de SAV.	4 garanties : parfaite achèvement, un an après remise des clefs -garantie biennale -garantie décennale -garantie trentenaire
6	Les garanties mises en place sont : <ul style="list-style-type: none"> ▪ la garantie de parfait achèvement ▪ la garantie biennale ▪ la garantie décennale Une fois livrée et l'année de parfait achèvement écoulée, le service après vente prend en charge l'opération. Ce service est valable pour les acquéreurs et lors de la rétrocession à une collectivité.	
7	Oui 1 ou 2 ans si quelque chose est mal réalisée. De la livraison à la réception, il y a 3 mois de réserves possibles (fissures,...). Qui sont souvent utilisées par le particulier et plus particulièrement par les organismes d'évaluation.	
8	Ce qui est particulier à monné décroix pour un gros promoteur, c'est que quasiment tout le temps, parfois depuis trente ans (a Toulouse), monné gère le syndicat et donc suit l'évolution après la vente : « contrairement à nos collègues, les immeubles sont en très bon état dix ans après ». Nous avons la volonté d'avoir un suivi à vie.	
9	Notre après vente va pour l'entretien des espaces verts et communs. Quand la commune s'engage à la rétrocession dans le domaine public. La commune s'engage à faire la police, la gestion des déchets ménagers. Nous faisons un premier goudron, et achevons les finitions 3 ans après. Pendant ce temps quelqu'un de chez nous s'occupe de l'entretien (tonte...).	Il y a aussi les garanties biennales pour les petits œuvres (serrure, etc....) et décennales pour les gros œuvres. Un service s'occupe de ça dans notre cadre promotionnel.
10	Pas de question s'apparentant	

THEME 1 : LES BONS PROGRAMMES ET LES AUTRES	4/11
8) Quels sont les principaux ratios et les principales contraintes financières qui s'imposent à vous en matière d'opérations d'aménagement ?	

1	Pour le lotisseur ; que le coût d'aménagement soit < à la vente.
2	Ne les connaît pas précisément : - en aménagement : il n'y a pas de contrainte - En construction : ils investissent à partir de leurs fonds propres ; pour un logement de 130 000 euros, 20 000 euros viennent des fonds propres, le reste vient des subventions des communes (2000 euros par logement), du conseil régional et de celui général, de l'Etat et des emprunts : livret A (80%)
3	Coût du foncier (m² en fonction de la SHON bâti). On ne devrait pas dépasser 90 100 euros du m² dans le logement social en comptant la construction, -----architecture et le coût des études ; plafond du prix de vente imposée pour les logements sociaux ; coûts liés aux exigences des labels HPE (haute performance énergétique), THPE et à la réglementation RT 2005 ; ratios de construction, honoraires -prise en compte des aides que bénéficient les clients (PLUS, PLAI (Prêt locatif d'aide d'intégration), PLS) ; des subventions Le tout doit s'équilibrer au bout de 32 ans. Pour l'accession c'est facile, on veut ici dégager de la marge qui compense le tout.
4	Une contrainte s'impose de plus en plus par les mairies par rapport aux espaces en communs (trottoirs, VRD, espaces vert....).Sinon, ils ne peuvent pas supprimer les coûts liés au foncier, des travaux. Ils vont souvent eux même se fixer la contrainte du prix de sortie pour en déduire les autres investissements.
5	Foncier : 10-15 % de la valeur de l'opération Coût des travaux : 50-60%, augmentation due au surcoût de la construction basé sur des problèmes normatifs (loi PMR : personnes à mobilité réduite) Frais financiers : 6-7% variables Cache flot (tout ce qui rapporte au promoteur : honoraires, marges en dehors de prix de revient) : 8%
6	Les principales contraintes financières sont : - Le coût des travaux qui varient et ont tendance ces dernières années a augmenté. Il est donc nécessaire de monter un produit le plus quantitatif possible en tenant compte de ce coût et de l'intégrer au bilan de l'opération. C'est l'un des postes de dépense le plus important. - La charge foncière qui comprend le prix du terrain mais aussi des taxes, le coût de dépollution, le prix et les honoraires des intermédiaires comme le notaire lors de l'acquisition. - Les charges de commercialisation (publicité, marketing, agences immobilières), agences immobilières rémunérées par rapport au pourcentage de leurs ventes
7	Les ratios sur les terrains ne peuvent pas vraiment être fixés mais petite idée : 900 e/m² S. Habitable, 10% honoraires d'archi/bureau d'études, honoraires commerciaux, 1,5 % honoraires publicitaires, on arrive à 2000 2400 euros du m² en prix de sortie.
8	Le prix du foncier, le coût des travaux, le coût de la vente, la hauteur du bâti par rapport au prix du sol (nombre de logements), le prix bâti, des frais financiers, des frais commerciaux, la marge du promoteur (normalement 8%). Taxe de la ville, mais généralement c'est epsilon sauf quand il y a une PAE importante (des coûts pour les travaux par exemple sur une ZAC. Ou une proportion importante de logements sociaux réclamée par l' élu. On raisonne plus au prix de vente au m² mais plutôt au type dans quelle localisation (ex : t2 en centre ville).
9	Nous fonctionnons sur des fonds propres et des emprunts bancaires. Exemple de la ZAC, 11M€, 10M€ de coûts, 1M€ sur 10ans ce n'est pas énorme. 6 à 7,5 % sont impliquées par les agios financiers. On se base plus sur 2 ans d'agios pour un lotissement. C'est pourquoi il y a un risque avec un aléa très fort. Ce qui diffère fortement de l'OPAC, qui travaille en fond public avec des taux de prêts imbattables.
10	Il a dû engager de l'argent et énormément de temps. Il gérait sa production laitière et céréalières et sa vie familiale simultanément. <i>(La vie familiale en a pâti apparemment, les filles mises en pension ; en été il travaillait de 6H à 23H). (Il a été au conseil municipal pendant 7 ans).</i>
	La répartition des prix des lots a été faite par lui et le notaire, en fonction des travaux réalisés : environ 70 000 Frs le lot.

THEME 1 : LES BONS PROGRAMMES ET LES AUTRES		5/11
9) Si on en faisait la distinction entre une « bonne » opération, (une opération qui marche bien) et une «mauvaise » opération (une opération qui ne marche pas), qu'elles seraient les différences ?		

1	Pour lui, c'est l'habitant voir les élus qui peuvent déterminer si une opération est bonne ou non. Tout d'abord les habitants, car c'est eux qui vivent dedans. Ensuite les élus car c'est eux qui reçoivent les plaintes des habitants.			
2	l'opération se loue bien ou pas	localisation		
3	Une mauvaise opération ne se vend pas, ne trouve pas de clients.	Mauvaise localisation	Trop cher	Erreur de programme, de typologies, le produit ne plaît pas
4	Bon prix, se vend, prix en adéquation avec le produit	bien localisée	Demande	Peu d'offres
5	La marge			
6	rythme de commercialisation	Frais financiers	Un chiffre d'affaire qui ne rentre pas	des invendus
	« Il faut laisser tomber l'image des promoteurs véreux que l'on pouvait avoir dans les années 80. Le but est de satisfaire le client	Aller jusqu'au bout de l'opération car des sommes sont engagées ».		
7	pas de portage financier	Tout a été vendu à la fin		
8	Une bonne opération, c'est une opération qui se commercialise vite. A hauteur de 5 ventes par mois c'est bien. Parfois c'est 10 ou 15.	Le mieux c'est quand ce n'est pas cher et bien placé.	Car à la fin ce qui compte c'est la marge.	rapidité de l'opération avec terrains où permis purgé des tiers.
9	Bonne +10 à +12% Mauvaise jusqu'à -10% mais on essaye de sortir à 0% L'Aumônerie si ça continue, ça va être négatif.	Mais « on n'est pas toujours lié à la finance quand même, et heureusement. ». On peut investir dans l'image de marque vis-à-vis de l'élus comme ici, ou vis-à-vis des futurs acheteurs comme pour Neuille.		

THEME 1 : LES BONS PROGRAMMES ET LES AUTRES	6/11
10) Quel est, pour vous, le modèle d'une opération de qualité ?	

1	« où les gens s'y trouvent bien »			
	Les espaces publics doivent être suffisants.	Les voies doivent être aérées.	On doit plus voir de végétale que de minérale	
2	Pas cher à la construction	loyers peu chers	Qualité environnementale	
3	« Tout ce qui ce fait en France est de qualité car les normes sont contraignantes. »			
4	bien s'insérer dans son environnement	projet doit être pensé dans la globalité	l'architecture ou les matériaux	les habitants s'approprient le terrain.
5	Pas besoin de services après vente			
6	Bonne acquisition du foncier c'est-à-dire pas à un prix trop élevé car le promoteur est tenu par le prix du marché. Où l'on a négocié le terrain à moindre coût.	« Une opération de qualité est une opération où le client est satisfait, où il a envie de racheter chez nous. » Il n'y a pas de réclamations de la part du client. Enquêtes de satisfaction sont effectuées auprès des clients.	Où l'on peut dégager la marge prévue lors du bilan de l'opération Où l'on a tenu les objectifs de rémunération, de commercialisation	Cependant, il est important de trouver l'équilibre entre la satisfaction du client et la réalisation d'un profit financier.
7	« Pour moi c'est beaucoup mieux de parler de rapport qualité/prix ».	Certifiée CERCAL habitat et environnement, qui reprend les 14 sites de la HQE avec des prestations de qualité.	Belle terrasse, une belle orientation, bel espace boisé classé, dans un environnement de qualité	Bonne étude de marché, pour répondre aux besoins du client et ainsi obtenir sa satisfaction
8	Bon emplacement : « l'emplacement, l'emplacement et l'emplacement »	Le coût et toutes les phases de l'opération sont respectés : permis de construire...	L'architecture sympathique et bien intégré à l'environnement	Des clients (peu de réserves) et des élus qui sont satisfaits.
9	Opération qui va répondre aujourd'hui plus écologiquement qu'auparavant.	Les HQE commencent à rentrer en place car on entend des « il n'y a qu'à », ou des « il faut qu'on » mais ça coûte extrêmement cher. Les fabricants travaillent et proposent mais c'est toujours beaucoup plus cher.	La mise en place avec un bon architecte urbaniste, vis-à-vis de l'exposition, du recyclage des eaux. Nous créons déjà des cuves pour une utilisation de 8000 L d'eau par mois. Nous voudrions essayer d'alimenter les toilettes en eau de pluie mais on nous le refuse. Ballon d'eau chaude. Avec le choix aussi de végétaux peu consommateur en eau.	Utiliser de la basse consommation pour l'éclairage (attention au discours commercial). L'isolation, l'étanchéité extérieure.
10	Quel est, pour vous, le modèle d'une maison de qualité ? rien			

THEME 1 : LES BONS PROGRAMMES ET LES AUTRES		7/11
11) Aujourd’hui, on parle beaucoup « d’éco quartiers » et de développement durable. Qu’est ce qu’un éco quartier pour vous ?		

1	Limitier ordures ménagères	Maisons énergétiquement économiques, des choses faciles d’entretien	Une voiture et pas 25 par famille	Pas d’éclairage public	Aménagements publics simples	Orientation par rapport au soleil intéressante
2	Contexte Habitat et Environnement					
3	« C’est un mythe, une utopie. Les éco quartiers ne sont pas reproductibles, on a l’impression d’aller à la foire. Il n’y a pas d’intégration dans la ville. L’éco quartier est un quartier expérimental qui permet de faire de l’affichage. Cependant, le concept n’est pas inutile puisse qu’il permet de faire de la sensibilisation. » « Je suis allé à Fribourg ou à Reims, il faut tendre vers ça, mais j’ai l’impression d’aller à la foire de Paris. [...] mais ce qu’on ne sait pas c’est que ce n’est pas dépollué sous fribourg, Reims ou deux lions. » « Pour moi les éco quartiers, c’est un ghetto pour bobo. On s’aperçoit qu’il n’y a pas de mixité mais que c’est branché. » « C’est très militaire, très rigide » <u>Elle</u> Ce sont de belles expériences. Mais pour moi dans la vraie vie, je ne sais pas ce que c’est. <u>Lui</u> DD oui mais éco quartier non !					
4	Economies d’énergies			L’utilisation de certains matériaux.		
5	Portage de la collectivité	Traitement des eaux sur place	Le quartier doit se suffire à lui même	Quiétude, calme (éloigner les nuisances sonores des véhicules), bien être pour les habitants et les visiteurs		Prise en compte de tous les éléments liés à l’écologie
6	Démarche H et E (Habitat et Environnement) ayant pour objectif de diminuer l’émission de CO ₂ et d’avoir une démarche environnementale concernant la construction (énergie, gestion des déchets lors des travaux). Les labels CERQUAL, H et E sont certifiés par des organismes indépendants et obligent Bouygues à respecter certaines règles, contraintes. Pour lui, « ces labels ne sont pas justes du marketing que l’on jette sur des feuilles ». Toutes les opérations possèdent le label H et E dont la première est Boréal à Tours Nord. Cette labellisation permet aussi de se démarquer des concurrents auprès du client.					
7	Réflexion en amont sur les transports, le mode de vie et les nuisances.	Pas de voitures (Fribourg)	Matériaux	Energies renouvelables	AEU : Approche Environnementale de l’Urbanisme (ademe...).	3 échelles copropriété, quartier, îlot,
8	Définir jusqu’où va le quartier.	Quartier construit favorablement au DD	Matériaux environnementaux	Energies renouvelables, thermiquement performant	Le transport doux	Toitures végétalisées
9	Un éco quartier c’est consommer et polluer le moins possible.	En réduisant les circulations automobiles pour des circulations douces.	Travail sur la récupération des déchets	Stationnements centralisés pour avoir des accès piétons. « L’automobile est un fléau mais on ne peut pas s’en passer ». On rassemble les pollutions (voitures et poubelles), on évite le goudron (stationnement avec infiltration d’herbes.		
10	Flou concernant la notion d’éco quartier, peu de connaissances sur ce point.					

THEME 1 : LES BONS PROGRAMMES ET LES AUTRES	8/11
12) Croyez-vous qu'il y ait là une réelle attente du public ?	

1	Pas aujourd'hui, c'est toujours pour les autres.	Il n'y a que la pénurie	le prix	ou les contraintes qui peuvent arriver à les faire changer de mentalité.	
2	Pense qu'il n'y a pas d'attente,	mais que ça viendra un jour			
3	Il y a une attente concernant le développement durable	mais le public n'est pas prêt à payer pour ça. Ils préfèrent rajouter 5000 euros pour avoir une cuisine équipée.			
4	Probablement,	mais à son avis, il y a toujours un problème au niveau du prix de sortie.			
5	Non, « les gens ne savent pas ce que c'est »				
6	« le public n'est pas encore prêt à payer plus pour avoir du développement durable ».	La démarche H et E attire le client mais l'achat de produit développement durable dépend de sa capacité monétaire.	Cette démarche est un moyen d'atteindre de nouveaux clients mais ne permet pas d'augmenter le prix de vente. C'est un plus qui permet de faire la différence.		
7	Plutôt non	Vu le contexte économique, c'est seulement le prix qui va faire la différence.	Si on peut, il y a vraiment une préférence	En utilisant leur point de vue ce qu'on peut faire c'est utiliser la proximité domicile travail pour densifier la ville.	
8	Oui, c'est un quartier et pas seulement un bâtiment. Il y a une opération expérimentale sur Nantes, formée de terrasses végétales, mitoyennes,		C'est vrai qu'il y a une demande mais c'est beaucoup plus difficile à vendre.		
9	Oui	l'attente est là mais pas près à investir autant. Cependant très peu de gens sont près à payer 4 à 5 fois le prix	Un tas de lotisseurs privés veulent faire le minimum mais il faut être professionnel et accepter la contrainte.	On ne peut y arriver que si l'on nous y oblige (exemple des radars).	portage politique « Il faut que l'état incite et déclenche une réflexion. Le retour n'est pas dans 8 ans mais 12 ans et les gens ne vont pas plus loin. »
10	Aucune question s'apparentant mais ne s'est visiblement pas poser la question				

THEME 1 : LES BONS PROGRAMMES ET LES AUTRES	9/11
13 Seriez-vous prêt à monter des opérations de ce genre ?	

1	Pourquoi pas, mais il n'est pas le seul acteur. <i>(il n'est pas opérateur).</i>		Pour lui, on ne peut pas être contre.	
2	Oui. Il y a une opération en préparation dans la zone urbaine sensible à Joué-Lès-Tours		avec de l'habitat intermédiaire et individuel à consommation énergétique réduite, un terrain bien orienté et peu cher.	
3	Il faut y aller de façon pragmatique mais sans affichage.		TL fait de la THPE (Très Haute Performance Energétique) et faire des bâtiments positifs.	
4	Le problème du développement durable est surtout économique. En effet les solutions techniques entraînent un surcoût à la construction.		A son avis, il faut une réelle volonté politique pour pouvoir développer ce genre de construction (Subvention ou contrainte par la Loi) sinon ne peut être réalisé que par des SEM car leur équilibre de budget n'est pas le même.	A la limite, ce genre d'opération aurait pu être réalisé dans une période économique différente (il y a quelques années).
5	Oui, avec pour actionnaire principal un Néerlandais, l'entreprise a une logique de respect de l'environnement, demande des certificats de sols non pollués sinon ne construit pas			
6	Toutes les opérations de Bouygues sont H et E. C'est un acte fort pour le développement durable.			
7	Je travaille actuellement sur de l'habitat rural pour faire de l'habitat ossature bois chez Pays Loire Touraine.		Par exemple critère HQE : insertion dans le site.	Nous essayons aussi de travailler avec le logement social, ça s'ancre dans le DD.
8	Oui, mais il y a le problème pour se projeter. On n'a pas de recul pour l'instant. Je pense qu'il faut faire attention. On ne sait pas comment cela va évoluer. mais il faut faire attention que ce n'est pas seulement HQE, mais vient de la notion d'environnement <i>(insertion etc....)</i> .	Le prix de la construction s'élève à 15% de plus, mais nous allons quand même les vendre le même prix qu'une opération classique.	Pour lui, payer moins de charge, ou la gestion de syndicat, c'est développement durable. Dans l'ensemble la démarche intelligente, elle ne s'ancre pas seulement sur des critères HQE.	Tout promoteur immobilier s'axe sur le développement durable mais il ne faut pas oublier que nous sommes soumis à la contrainte économique et il ne faut pas que les élus en demandent trop.
9	Quand ils construisent Oui si on a le débit de vente en face. Mais il faut que ça passe dans l'idée des gens, et en Touraine ça ne va pas vite (2-3 ans pour que ça rentre).		Pour les lots à bâtir ? L'éco quartier ça commence au moment de la construction. Nous essayons de mettre en place avec la direction du travail, des tris sur les chantiers. Avoir des bennes. Pour ne pas vider les parpaings n'importe où, brûler les sacs sur les chantiers ou décharger le ciment dans les espaces verts.	
10	Il pense qu'ils coûtent plus cher, qu'ils ont une durée de vie limitée, qu'ils ne forment pas un patrimoine.	Mais si les coûts étaient moins élevés il ne serait pas contre.	Pensent que ça ne sert à rien de se casser la tête car on a déjà réfléchi au sujet, (et que le crépis c'est très bien).	Il développerait plus des changements d'isolation en la passant à l'extérieur, et en utilisant du triple vitrage.
	"Mais bon, des chalets en bois en Touraine, vous trouvez ça normal vous ? ».			« Quel va être le patrimoine après, hein ? (dans le sens argent) »

THEME 1 : LES BONNS PROGRAMMES ET LES AUTRES	10/11
14 Y a t-il un écart entre la façon dont vous vous représentiez ce métier avant de l'exercer et la réalité que vous vivez aujourd'hui ?	

1	Non, pas d'écart Son métier évolue juste avec l'arrivée des nouvelles règles.
2	Le métier est plus compliqué aujourd'hui, les acteurs prennent énormément de précautions, il y a de longues discussions, ce qui allonge et alourdit les procédures (par exemple en négociation foncière)
3	Oui, il y a une différence entre ce que l'on a appris lors des études et le métier. Les études ont servis à développer la capacité d'adaptation. Mais les études n'apprennent jamais un métier.
4	Il est arrivé par hasard dans le métier. Il n'avait donc aucune représentation du métier. Il trouve ce métier intéressant du fait de la rencontre entre les personnes : habitants, services techniques, élus, professionnel... C'est un métier diversifié, toutes les opérations sont différentes.
5	Non, pas de grandes évolutions dans la mentalité, ni dans le marché immobilier... Le marché a toujours été important ; colle toujours à la réalité
6	Pas d'écarts dans sa représentation du métier. Le métier est bien celui que j'imaginai, était déjà pas mal au fait par rapport aux stages effectués.
7	Surtout différents métiers, j'ai maintenant un véritable rapport à la clientèle. On n'est plus dans un bureau mais plutôt on rencontre les clients. On obtient des travaux modificatifs pour les acquéreurs, ma vision était très horizontale avant et dans le social mais on fonctionne plutôt en aller-retour.
8	Oui, la notion a évolué : Il y a 8 ans on sortait de la crise et on était hyper vigilant. On est revenu sur des terrains que l'on avait refusés trois ans avant car c'était la folie de l'immobilier. Et aujourd'hui on ressent que ça va redevenir moins important. C'est mieux on prend en compte le DD, Réglementation Handicapées mais cela a impliquée une augmentation du coût par 1,7. Par contre je pense que dans l'esprit des gens on reste des escrocs.
9	Oui il y a 15 ans, on n'intégrait pas le paysage, on fabriquait à l'œil dans un objectif fonctionnel. On fait maintenant des vues paysagères. Et aussi grâce à l'urbanisme on a amélioré la part écologique. Aujourd'hui on fait maison sur des terrains plus petit (plus 4000m2, ni 1500m2) mais où on va améliorer la qualité de vie interne.
10	Pas de question s'apparentant mais ne connaît que son opération.

THEME 1 : LES BONNS PROGRAMMES ET LES AUTRES	11/11
15 Avez-vous en tête une vision de la ville idéale ? comment serait-elle ?	

1	Une ville en équilibre entre la ville et la campagne où il n’y a pas de délinquance (hériter de la culture américaine). Ne croit pas au principe des mégalofoles.	Moins de pollution Le traitement des déchets doit se faire sur place.	Il faut des contraintes et qu’elles soient respectées par un peuple adulte et responsable.	Où tout le monde peut se loger et se sentir bien chez lui
2	Ville sans voiture avec solutions alternatives	Ville où on respire bien	Bien équipée	Services et des soins à proximité
3	<u>Lui</u> Je crois qu’il n’y en a pas. Brasilia ne marche pas. La VI, existe déjà, c’est celle qui marche.		<u>Elle</u> « La ville idéale serait la ville où l’on a la possibilité de travailler non loin de son logement, où toutes les activités se combinent. C’est la plus grande injustice que l’on doive faire 25 km pour aller travailler. »	
4	Ville durable, comme en Hollande par exemple			
5	La ville qui se reconstruit sur elle-même	Distances à parcourir pour vivre seraient les plus faibles possibles		Respect du sol
6	La ville qui maîtrise le foncier et sait réaliser des bilans promoteurs (vente du foncier à des prix permettant la réalisation, la construction d’immeubles en adéquation avec leurs attentes).	L’aménagement du territoire met en jeux plusieurs maillons dont le dernier est le promoteur. « si tous les maillons qui précèdent le promoteur dérapent dans le temps, au niveau des coûts cela à des conséquences sur l’acte de construire (charge foncière trop importante, retard dans les travaux) »	« Il est important qu’il y ait une communication un dialogue entre les différents acteurs de l’aménagement pour développer une ville où tout le monde puisse s’intégrer.	Une réflexion préalable passant par : une démarche politique forte, des calculs de la charge foncière précis, un montage réalisé très en amont de la chaîne (collectivité, SEM).
7	Citadine, essentiellement piéton ou vélo,	Ville très dense avec maximum de relations entre les habitants.	Quelques parcs, espaces naturels respirant en centre	Réservée aux loisirs.
8	Cela dépend des contraintes du moment, exemple de la ville bâtie en cercle pour que tout le monde soit équidistant des services mais gros problèmes pour construire cette ville. Ce n’est pas fixe, tout doit être une évolution,			
9	Une ville où il n’y a plus de voitures dedans. Avec des dessertes électriques partout, autour d’un pôle central et favoriser cette aspiration de l’homme vers ce qui est « naturelle ».	Une ville plus faite de micro quartiers.	Il faut transformer la ville polluée en poumon vert.	Mais pour moi il faut retravailler d’abord les moyens de transport avant le site de l’habitat.
10	Pas de question s’apparentant, il n’est de toute façon pas un citadin mais aime le chacun chez soi.			

Thème 2 : urbanisme et planification	1/8
16 Consultez vous des documents d'urbanisme avant de monter une opération ? lesquels?	

1	Oui, toujours, le POS/PLU représente son cahier des charges.			
2	L'équipe chargée du foncier et de l'aménagement du service développement, analyse les PLU et POS, vont voir les maires. L'organisme est parfois consulté pour la réalisation de PLU.		Il consulte les PLH pour assurer la qualité des opérations, ce sont des documents intéressants permettant une discussion avec les maires.	Il ne se sent pas directement concerné par le SCOT.
3	Oui, le POS et le PLU, on commence par ça souvent. Il est important de connaître ce que l'on peut faire sur le terrain pour pouvoir fixer et adapter le prix de vente.		PLH on participe	
4	Bien sur, ils sont obligés : PLU POS.		Autres règlements et cahier des charges concernant leur territoire.	
5	Oui évidemment, surtout le rapport de présentation du POS-PLU Certains POS ou PLU sont en contradiction		sinon avant code de l'urbanisme, RNU (règlement national d'urbanisme)	Connaît le SCOT mais pour lui permet juste d'avoir une idée globale du territoire
6	Tous les documents sont consultés (PLU, SCOT...)	pour savoir si le projet est conforme à la réglementation.	Le développeur foncier surtout les stratégies de la commune,	les réglementations de communes et les documents pouvant restreindre la construction du projet.
7	SCOT et PLH pour voir un petit peu à quelle vitesse ça va construire sur l'habitat	Une fois situé, on regarde le PLU, droit à construire, développeur veut construire en fonction de la SHON, va voir SHON, va voir COS, permet de savoir où on a le plus de logement, le plus rentable.		L'architecte lui consulte, avec ses 14 articles du règlement de zone regardé point par point, dans le PLU. On fait seulement une vérification à la fin des plans des architectes pour savoir si c'est conforme.
8	Oui, POS/PLU, règlement des services d'études. Avec le document graphique d'abord puis le règlement Cela permet de monter un bilan prévisionnel du nombre de logements que l'on peut construire. « Sincèrement la règle du jeu est donnée (le POS), et puis c'est tout ».			Ne regarde pas vraiment PLH ou schéma d'aménagement mais on le survole au départ pour voir la philosophie du territoire.
9	Oui, nous collons un architecte urbaniste, on lui délègue, on le paye pour ça.		Et il nous fait un rapport de synthèse. Une synthèse aussi de la population, des âges. Un client nous donne les notifications.	
10	<u>Quels documents d'urbanisme avez-vous consulté avant de monter l'opération ?</u> a consulté uniquement le POS : « c'était déjà pas mal » et ce qui « pouvait passer par la petite porte y passait » Le pos et il a découvert par hasard qu'au-delà de 2 maisons, il faut faire une procédure de lotissement. Mais considère son interlocuteur comme étant la mairie.			

THEME 2 : URBANISME ET PLANIFICATION	2/8
17 On dit souvent que les opérateurs considèrent ces documents comme trop contraignants. Est-ce votre avis ou non ?	

1	Oui, car certains urbanistes n'ont pas les notions du terrain.		Non, cela peut aussi être la volonté des maires.	
2	Les PLH ne sont pas contraignants	Les PLU : il pensait que le passage des POS aux PLU diminuerait les contraintes (surtout architecturales) mais ça n' pas été le cas, bien au contraire. La DDE, ne voulant pas prendre de risques, interprète ces contraintes en les maximisant.		
3	Non on s'adapte aux contraintes imposées.			
4	Pour lui, il faut des règles pour pouvoir maîtriser les opérations. Ils vont même rajouter des contraintes à travers le cahier des charges dans les lotissements.			
5	Il y a des règles et il faut les suivre, c'est le jeu			
6	Ils ne sont pas trop contraignants	mais plutôt complexes, se chevauchent. « On n'y voit pas toujours très clair ».		
7	Ce n'est pas la hauteur mais le nombre d'étages. La contrainte la plus dure est le stationnement, prend de la place sur le plan masse. Ou les contraintes techniques comme ici le parking souterrain en zone Sincèrement, implique technique qui coûte cher.		On signale à l'acquéreur qu'il est en PPRI, aléas faible dans le contrat de réservation, et une signature atteste qu'il la lu. De la même façon quand on achète les terrains.	
8	Non, c'est bien, ces documents, plus il y a de contraintes, plus c'est clair, ce n'est pas si simple de construire. Cela permet moins d'interprétation, tout est clair, on remplit des cases, c'est bien.		De plus ça permet au moment de la concurrence pour l'achat du foncier d'être sur la base (par rapport aux concurrents). On se bat, quand la règle du jeu est clair, il n'y a pas moyen de bifurquer, de construire plus.	
9	Nous callons tout ce que nous faisons sur le POS. Moi ça ne me gêne pas.	A part quelques exceptions. Nous allons prendre l'urbanisme et nous allons nous adapter.	On est en train de se battre avec les bâtiments de France. « Ils sont en train de devenir complètement fou, il faut les enfermer ces gens là. D'ailleurs les urbanistes le pensent aussi. » Nous allons d'ailleurs nous plaindre au SNAD (syndicat des aménageurs).	« trop contraignant, vous allez entendre ça chez les aménageurs qui veulent dépenser le minimum de fric. »
10	Après que 2 permis de construire lui aient été concédés, une période de 10 ans s'est écoulée (il « n'était pas pressé », « pas besoin d'argent »), suivirent 2 demandes de permis de construire qui furent refusées par la DDE et ralenties par le maire. La mairie aurait voulu lui faire réaliser une mini station d'épuration. Le propriétaire du château l'a accusé de polluer son ruisseau.			Procédure de lotissement en s'appuyant d'abord sur le POS et ensuite sur un cahier des charges.

THEME 2 : URBANISME ET PLANIFICATION	3/8
18 Pour vous, dans la pratique, qu'est ce qui est le plus important : le droit des sols ou bien la négociation avec les élus ?	

1	Le droit des sols car c'est son cahier des charges		Les élus pour que le déroulement du projet se passe bien	
2	Il n'y a plus de négociation avec la DDE, elles ont été vaines. « On applique simplement »			
3	La négociation avec les élus est obligatoire mais difficile « La négociation avec les élus est difficile car ils s'immiscent au-delà de leurs prérogatives et s'approprient le terrain acheté par l'opérateur ». Ils pensent que c'est leur droit, quand ils donnent l'autorisation de s'implanter. Un élu donne l'autorisation de s'implanter. Un élu peut nous brimer. Ce qui ne paye pas. Ils ont souvent de grandes idées Ils vont souvent trop loin, ils essayent tout ce qu'ils peuvent tirer pour leur commune.			
4	Les deux sont indispensables			
5	Contre la négociation avec les élus			
6	Il est important qu'il y ait des règles. Si on ne peut pas construire par rapport aux règles, il ne peut y avoir de négociation.		Cependant, la négociation avec les élus, les collectivités est nécessaire. Il faut qu'il y ait une concertation entre les différents intervenants le plus en amont possible pour que l'on puisse prendre en compte les différentes préoccupations, problématiques des uns et des autres. « Grâce à une bonne concertation en amont, on peut arriver à monter un quartier réussi ».	
7	Le droit des sols est le plus important	Mais négociation : de temps en temps, développeur demande quelques modifications du COS (pas souvent, mais généralement on prend acte des éléments. Avec parfois des modifications du COS.		Ce qui est important c'est si votre projet est porté par un élu ou non, car sinon ça met des bâtons dans les roues.
8	Le droit du sol est imparfaitible.		Normalement droit des sols mais avec le recul, c'est la négociation avec les élus. Même si ce n'est pas légal, c'est imparable. C'est essentiel pour avoir un permis irréprochable. Il y a des élus qui sont plus importants et d'autres qui ne savent pas.	Le maire nous connaît. Le but est de savoir ce qu'ils veulent. Et ce n'est pas si simple car peut-être que les élus n'apprécieront pas. Au final nous avons tous notre casquette et ce n'est pas plus mal.
9	Le droit des sols n'est pas trop problématique.		Mais la négociation avec les élus est la partie la plus importante. Pour beaucoup d'entre eux, ils ne sont pas du tout dans la réalité, il y en a même des fois certains des élus qui sont arrivés là par hasard. Mais avant d'appliquer le droit des sols, il faut d'abord rencontrer le maire, normalement c'est lui qui connaît son terrain. Le droit des sols arrive après. Et puis quand un maire trouve quelqu'un qui lui fait de la qualité on ne va pas chercher plus loin.	

THEME 2 : URBANISME ET PLANIFICATION	4/8
19 Quel est votre avis sur la loi SRU ?	

1	Le terme paraît généraliste et pompeux. (Le terme solidarité, renouvellement urbain, etc.)		Il y a des bonne choses quand même mais ne règle pas tout les problèmes.		Il n'est pas touché par cette loi dans son métier.	
2	Les 20% de logements sociaux ne sont pas appliqués par toutes les communes.		La création des PLU a été une bonne chose.		Le concept de « construire la ville sur de la ville » a amené du changement et des améliorations dans la vie quotidienne de certains quartiers (ex. ZUP à Joué)	
3	Sur le renouvellement urbain, nous ne sommes pas trop impliqués car seulement 44 logements sur 5000 sont ANRU.	Elle permet de redynamiser, la réflexion sur l'urbanisme, de ralentir ou stopper le mitage. Elle permet une réflexion globale.	De toute façon, notre spécialité, c'est le logement individuel, donc on fait forcément du mitage. Elle a le mérite de poser des questions. Moi je suis pour les tours R+4, R+8 ou R+10.		La loi SRU n'a rien changé, concernant les 20 % de logements sociaux, elle n'a pas boostée la construction de logements sociaux sauf au niveau de certaines communes par rapport aux amendes. Ca me paraîtrait tellement naturel d'avoir ces 20 %.	
4	Elle est bonne à la base pour par exemple maîtriser le foncier, Elle était nécessaire.					
5	Loi intéressante surtout pour la partie « la ville sur la ville », « construire des espaces non construits mais déjà desservis » : construire dans des espaces déjà viabilisés.				Loi SRU va plus loin que le HQE	La loi n'est pas vraiment maîtrisée par les élus sauf ce qui concerne les 20% de logements sociaux.
6	Cette loi a permis de simplifier certaines choses mais reste tout de même complexe					
7	Bien car elle a imposé les 20% de logements sociaux.				De plus c'est une bonne loi en termes d'aménagement urbain.	
8	Renouvellement urbain c'est bien, il n'y a plus de surface minimale, on peut construire n'importe où, notamment pour redensifier.		C'est très bien la solidarité, mais pas simple, la plupart sont convaincus que la mixité sociale c'est bien. Cependant c'est plus difficile à vendre. Surtout que dans la plupart des endroits, les gens ont l'impression de payer le supplément.		Pour éviter cela l'agglomération Nantes métropole rajoute la différence par rapport au seuil des opérateurs sociaux et les coûts de construction. Nous ne faisons pas de marge et c'est normal, mais nous n'avons pas de coûts supplémentaires non plus. Il y a encore plus de volonté à rennes quand on lit les PLH, je crois que c'est 40 % de logements sociaux	
9	La réforme a tardé à se mettre en place. Elle est bien, pas trop contraignante, voir pas assez, il faudrait un COS ou un minima fixé.		La commune ne peut plus rien faire, l'aménageur débarque. Il faudrait appliquer la responsabilité du maire mais sous un contrôle. Pour éviter l'urbanisme à tout va. La loi a permis d'avoir un relais sur des communes où on interprétait encore directement le code civil		Pour le social, on est en train de créer du faux social, c'est-à-dire des loyers au même prix qu'un privé depuis qu'ils ont augmenté les plafonds, mais avec des aides qui compensent. « Je ne trouve pas ça très sain. »	

THEME 2 : URBANISME ET PLANIFICATION	5/8
20 Comment faire pour améliorer les documents d'urbanisme selon vous ?	

1	Faire participer les professionnels du terrain (pas que urbanistes de bureaux) et des gens extérieurs ayant déjà réalisé un document dans une commune équivalente.				Les maires doivent avoir le dernier mot sur la construction d'un document car c'est leur territoire	Conforme au SCOT
2	Les contraintes restent un souci					
3	Du POS au Plu, on a eu une sacré amélioration, vision beaucoup plus d'ensemble et oblige à repenser chaque POS. C'est beaucoup plus interprétable et c'est un support technique aussi.				La réforme du permis de construire datant du 01/01/07 est une erreur car elle a réduit la durée des instructions. Ce n'est pas clair, elle va engendrer des contentieux à l'avenir.	
4	Il faudrait un document où tout le monde a les grandes lignes, et qui s'adapte au territoire. Pour lui les documents sont trop hétérogènes.					
5	les faire réaliser par des gens compétents pour qu'ils soient COHERENTS.	Faire des règles d'urbanisme de façon générale et pas à l'exception.	Les docs d'urbanisme doivent être appliqués tels quels et ne doivent pas laisser de place à la négociation.	Avoir une bonne connaissance du foncier	Traiter les POS et les PLU à une échelle plus grande pour avoir une cohérence entre les docs d'urbanisme et entre les communes : échelle de l'agglomération est plus intéressante par exemple car il y a là une économie réelle	Avoir des structures administratives territoriales cohérentes : Revoir l'organisation administrative (plus de départements)
6	Avoir une cohérence entre les documents			Quand on monte un projet que l'on sache ce qui risque d'être bloqué		
7	Le problème c'est les listings : façade...			BIEN pour le cas qui implique quelque chose, avec une occupation du sol sur la parcelle		
8	Ça lui va, en France on veut tout changer tout le temps mais là pour lui c'est bien.					
9	Il faudrait pouvoir accéder plus et mieux au PLU et à son règlement.	Les communes qui mettent en place le Plu le font soit par les dde soit par des cabinets privés, or ces derniers ne consultent pas les professionnels. Si C'était le cas, ils auraient peut-être des orientations différentes.		Le marché de l'immobilier n'est écrit nul part, ce n'est pas comme l'argus pour les voitures. c'est nous qui le pratiquons qui savons comment ça fonctionne en local, tous les prix sont obsolètes à leur sortie.		Les DDE ont mis en place des documents d'urbanismes non maîtrisés, avec des promoteurs nationaux qui débarquent et font leur grille de rentabilité.
10	Trouve le POS « pas mal », il n'avait pas demandé la constructibilité de ses terrains et pourtant il « l'a eu ».		Vis-à-vis des PPRI, il rejoint le point de vue de Saint pierre, il ne trouve pas ça normal de ne pas laisser les communes de la vallée se développer. Pour lui, on doit laisser un couloir d'eau mais permettre la construction autour des bourgs déjà construits.			La Terre est avant tout un outil de travail, elle doit ramener de l'argent, mais cet argent doit être réparti équitablement entre ceux qui travaillent

THEME 2 : URBANISME ET PLANIFICATION	6/8
21 Y a-t-il des choix stratégiques en matière d'aménagement pris par les planificateurs et les décideurs que vous considérez comme incompréhensibles ?	

1	Oui, quand ils veulent appliquer des théories sans se soucier du territoire. Ex : vouloir absolument densifier alors que c'est en raz campagne.	
2		/
3	Oui tout le temps surtout de la part des aménageurs et des cabinets d'urbanisme. On a des aberrations entre pratique et règlement. Les élus ne les voient pas et il n'y a pas de consultations des professionnels.	
4	Pour lui, il n'y a pas assez de concertation entre privé et public.	Ce sont certaines décisions ponctuelles, des choix qu'il ne trouve pas cohérent. Ex : certains zonages de PLU, choix de construire des collectifs dans certaines zones...
5	Incohérence territoriale (d'une part d'une frontière, un COS de 0,1 de l'autre 0,8 alors que c'est le même type de terrain).	Non respect des règles édictées dans les documents d'urbanisme
6	Il peut exister des avis divergents et par conséquent, le but est de discuter pour prendre en compte les problématiques de chacun car au final, c'est la satisfaction de l'habitant qui prime. Pour lui, le rôle du promoteur est de construire les logements, les aménagements afin de permettre à l'habitant d'être en adéquation avec son environnement. Il est donc important de prendre en compte la vision plus large de la commune et de discuter. Il faut que promoteurs et collectivité exposent leurs préoccupations. Mais c'est la collectivité qui prend les décisions, les promoteurs ne font que lui exposer des demandes de permis de construire.	
7	/	
8	Je ne trouve pas l'architecture sur l'île de Nantes belle, mais il faut faire confiance à l'aménagement et à l'urbanisme.	
9	Ce cas là. Ainsi que l'absence de minima. Les aberrations issues des problèmes des administrations. Les permis qui n'arrivent pas en même temps depuis dda, dde, onf qui habitent juste à un étage différent. « L'autre jour, nous avons montré les aberrations issus du PLU, et la DDE nous a répondu ah effectivement, mais nous ne pouvons pas changer car c'est signé maintenant.	
10	Il faut contrôler, mais ne pas bloquer le développement de la commune.	A l'époque où il était au conseil municipal, la question des communes de défense contre la Loire n'était pas d'actualité. Les constructions ont été trop rapides à Villandry selon lui, ce qui fait qu'il y a trop d'enfants à l'école. Les habitants ont été attirés par la position de la commune par rapport à Tours, ils cherchaient selon lui de l'espace, un patrimoine (vieilles maisons, village). Ce sont des jeunes ménages (pas plus de 40 ans).

THEME 2 : URBANISME ET PLANIFICATION		7/8
22 La proximité de la Loire a-t-elle une influence dans votre manière de faire de l'aménagement ou de la promotion immobilière ?		
24 En quoi ce que vous faites construit l'identité ligérienne ?		

1	influence indirecte	Sa vision du Val de Loire : La Loire, le climat tempéré, les rois du France, la qualité de vie		/	
2	Oui, par rapport au PPRI, qui peut créer de nouvelles contraintes.			/	
3	Non, on ne construit jamais à proximité de la Loire. Parce qu'il va falloir aller voir la mission Val de Loire.			/	
4	NON	un + pour la communication pour la belle vue		/	
5	Non, bien qu'elle puisse impliquer certaines techniques spécifiques du fait que ce soit un fleuve.	Plus de nuisances près de la Loire parfois, dues aux voies routières qui la longent		En rien, Il pense « qu'on doit construire en son siècle pour pouvoir dater les constructions, ce qu'on ne fait pas aujourd'hui »	
6	il ne faut pas que cet espace soit en zone inondable.	Oui, dans un sens c'est un attrait, un espace agréable et donc qu'il existe un marché.	Aux alentours avec vue sur la Loire, la demande est très forte et donc il y a un marché à analyser. « La Loire est un bel espace pouvant être un attrait au projet ».	On construit des immeubles en adéquation avec le patrimoine local. Je respecte et utilise l'architecture (forme, les matériaux locaux (toit en ardoise par exemple), la végétation...) dans mes différents programmes. Ainsi, je préserve l'identité ligérienne. Je ne m'engagerais pas dans d'autres types d'architecture plus moderne sauf exception pour ne pas déplaire aux potentiels clients (locaux, provenant de Paris) et correspondre au mieux à ses attentes.	les règles d'urbanisme permettent aussi de préserver l'identité ligérienne.
7	Non peut être pour l'architecte	Plus pour la commercialisation.		En ville très peu car on ne construit pas sur ce tableau.	Mais à Azay le Rideau on s'est aidé dans le cadre de la construction d'une résidence de tourisme. On a créé un petit espace par un paysager avec végétation et cours d'eau rappelant la Loire.
8	Dans certains cas, c'est une contrainte, (zone inondation) (obligation de construire en RDC parking ou duplex)	Sur l'île de Nantes, il y a des bâtiments décalés pour permettre la vue sur l'eau à un maximum d'appartement. L'opération qui a la vue vers la rivière se vend bien.		Nantes, ça change pas grand chose, elle est moins présente. A part peut-être sur l'île de Nantes. Avec l'influence que provoque la présence de l'eau. Aux 2 lions, on le sent forcément un peu. On sent que l'on a de l'eau sous les pieds. Pas sûr que le bâti change quoi que ce soit.	
9	« Oui une vue sur la Loire, c'est un point positif. Pour le citoyen, c'est une référence de vie ça.» Chaque fois qu'on a un emplacement avec une vue sur la Loire, on le prend évidemment. Il n'y a pas d'inquiétude pour sa revente. La vue de l'eau pour l'être humain est importante.			On n'a pas vraiment d'éléments sur le sujet, pas vraiment sensibilisé. Il préfère donc rester limité là-dessus.	

THEME 2 : URBANISME ET PLANIFICATION	8/8
23 D'après vous, est-ce que le classement du val de Loire au patrimoine mondial de l'UNESCO peut avoir une influence sur votre activité ? si oui, comment ?	

1	Pas trop,	c'est juste qu'il ne faille pas se relâcher pour la qualité architecturale	
2	Non pas vraiment,	il amène peut-être de nouvelles contraintes qui sont à suivre (liées aux risques selon lui).	Le Val de Loire favorise l'étalement urbain, au contraire il faudrait éviter de gaspiller de l'espace.
3	Non, pas vraiment car nous sommes un organisme social peut-être pour les accédants.		
4	Non		
5	Non, aucune.	Ce classement apporte plus de contraintes instaurées par l'ABF.	Ce classement devrait être valorisant pour le tourisme
6	Le classement est considéré comme un atout marketing : « surtout pour les investisseurs provenant de Paris et qui souhaite investir dans un appartement, on le met. On peut ainsi vendre un appartement à Tours proche de la Loire plus facilement par rapport à un appartement à Saumur. La gare avec la ligne TGV aussi est un atout. »		
7	Unesco, pas de conséquences,	plus facile quand même en communication depuis Paris de vendre Tours plutôt que Le Mans (r.p. et investisseurs). Nexity patrimoine (Paris) s'occupe de ce type de clients particuliers.	
8	Oui, je pense mais je ne connais pas assez l'objet UNESCO.		Je pense notamment au niveau de contraintes architecturales, et être encore plus vigilant avec le patrimoine classé.
9	Cela ne peut-être que positif, il y a un pôle de vie autour qui est sacré. Chaque individu de Tours est déjà allé flâner au bord de la Loire. C'est le plus important.		
10	Selon lui chaque région a son charme, son identité. La région doit son charme à la participation de chacun de ses habitants.	Le patrimoine UNESCO, « ça fait bien », « la Loire existait avant d'être patrimoine mondial ».	L'aspect touristique du château profite aux chambres d'hôtes, gîtes. Les gens qui vivent à Villandry rendent sympathique la ville en été, le côté vallonnée et les petites maisons anciennes aussi. (Il possède un gîte depuis 14, 15 ans, revenus supplémentaires)

ANNEXE 5 : GUIDE

D'ENTRETIENS HABITANTS

PUCA CNRS Université François Rabelais TOURS	PROGRAMME DE RECHERCHE « ARCHITECTURE DE LA GRANDE ECHELLE »
---	---

ENTRETIENS « HABITANTS »

Adresse :

Type habitat :

Ménage :

Date / heure :

DUREE DE L'ENTRETIEN :

REMARQUES D'ENSEMBLE SUR LES CONDITIONS DE L'ENTRETIEN :

**AVEZ VOUS RELU VOTRE QUESTIONNAIRE ET COMPLETE DE FACON LISIBLE LES
REponses ECRITES AU FIL DE LA CONVERSATION ? (une autre personne que vous doit
pouvoir vous relire sans difficulté au moment du dépouillement)**

1. Je voudrais tout d'abord savoir s'il y a longtemps que vous êtes installés dans ce logement ?

- Etes-vous locataire(s) ou propriétaire(s) de ce logement ?
- Avant d'être dans ce logement où habitez-vous ? Pouvez-vous m'indiquer le lieu où vous habitez et de quel genre de logement il s'agissait ? (pavillon avec ou sans jardin, dans un lotissement ou non, HLM, maison rurale...).

Logement	Année d'installation	Commune de résidence ou département	pavillon	Appartement dans un immeuble de ville	Appartement en immeuble collectif HLM ou résidence	Ferme ou maison rurale	Autres (préciser)	Pro	Loc.	Autre
Logement actuel										
Logement précédent										

2. Pouvez-vous m'expliquer comment vous avez été amené (s) à venir habiter ici, dans ce logement ?

- votre choix, est-ce d'abord un choix pour la localisation géographique de la commune ? Un choix pour le quartier, ou bien pour le logement proprement dit ? Pouvez-vous essayer de mettre en ordre les raisons de ce choix, en commençant par les plus importantes ?
- Finalement, diriez-vous que vous avez vraiment eu le choix, ou bien que venir habiter ici, c'était plutôt une obligation, pour vous ?

3. On dit que les français sont de plus en plus mobiles... donc, pour compléter notre information, je voudrais savoir si, parmi les personnes qui habitent ce logement, il y en a une ou plusieurs qui habitent aussi à d'autres endroits ? Je ne parle pas de séjours de vacances, mais je voudrais savoir s'il vous arrive (vous même ou les autres personnes qui habitent ici) d'habiter régulièrement ou de temps à autre un logement autre que celui ci ?

- (si oui) pouvez-vous m'expliquer les raisons de cette situation ?
 - (si oui) pour vous, cette situation se présente-t-elle plutôt comme un choix délibéré, plutôt comme une contrainte de la vie ?
4. Nous allons revenir à votre logement actuel : pour vous et votre famille, cela a-t-il changé quelque chose de venir vivre dans ce logement ? Je veux dire est ce que cela a changé quelque chose dans votre façon de vivre ?
- Qu'est-ce que cela a changé ?
 - Qu'avez-vous trouvé ici que vous ne trouviez pas avant ?
 - Est-ce un changement plutôt heureux ou plutôt malheureux pour vous ?

Je vais maintenant vous demander de me parler des avantages et des inconvénients de votre logement, et aussi de votre quartier.

5. Nous allons commencer par les avantages du logement et du quartier : pouvez vous me dire ce que vous appréciez le plus dans votre logement ? et dans votre quartier ?

	LOGEMENT	QUARTIER
Pour vous ?		
Pour les enfants ?		

6. Au contraire, quels sont les inconvénients principaux de votre logement ? et de votre quartier ?

LOGEMENT	QUARTIER

7. Comment s'organise votre quartier ?

- Quelles activités pratiquez-vous à pied de chez vous ?
- Quelles sont vos relations avec vos voisins ?
- Aimerez-vous qu'elles évoluent ? Quelles évolutions ?

8. Le logement et le quartier, c'est important, mais nous aimerions savoir si, pour vous, il y a quelque chose entre les deux, un espace de vie important pour vous, qui ne serait ni le logement ni le quartier ?

- Est ce que, pour vous, il y aurait, entre le logement et le quartier, un espace qui serait votre territoire familial ? Pouvez-vous me le décrire et me dire si, pour vous c'est quelque chose d'important ou non ?

9. Quelles relations entretenez-vous avec les gens en général ?

- Qui voyez-vous en général ?
- Avec quelle régularité ?
- Aimerez-vous les voir plus souvent ?
- Quelle évolution voudriez-vous pour vos relations ?

- 10. Qui dit logement dit aussi mode de vie. Je vais maintenant vous demander si votre mode de vie et votre logement actuels vous conviennent, ou bien si vous préféreriez que cela évolue, et dans quel sens ? je veux dire : y a-t-il un mode de vie et un logement qui vous conviendraient mieux qu'actuellement, ou est ce que c'est bien comme cela ?**
- 11. Si on vous libérait de toutes contraintes matérielles..., si on vous offrait un architecte par exemple, dans quel type de logement vous aimeriez vivre ? Où aimeriez-vous vivre ?**
- 12. Soyons plus réalistes maintenant, si vous vouliez quitter un jour ce logement pour un autre, quel type de logement pensez-vous rechercher ? à quel endroit ?**
- 13. Croyez vous que vous aurez les moyens financiers nécessaires pour ce projet ?**
- 14. Dans combien de temps pensez vous que vous pourriez partir ?**
- 15. A propos d'évolution des modes de vie, nous voudrions savoir si vous avez déjà entendu parler des écoquartiers ? Savez-vous de quoi il s'agit ?**
- **Seriez vous prêt à garer votre voiture à 5min de votre domicile pour convertir les rues en espaces verts et ludiques et éviter les nuisances sonores ou visuelles ?**
 - **Seriez vous prêt à investir dans une maison économe en énergie sachant que votre investissement sera rentabilisé au bout de 15 ans ?**
 - **Préférez vous, vivre dans un appartement collectif prêt du centre ville et proche du tramway ou habiter dans une maison individuelle avec un grand jardin mais à 40 min du centre ville.**
- 16. D'après vous, est ce qu'une formule d'écoquartier est à développer ou non ?**
- 17. et vous même, seriez vous prêt(es) à vivre dans un quartier de ce type ?**

THEME HABITER LE VAL DE LOIRE

Cette enquête se déroule dans les communes de Val de Loire, et nous cherchons à savoir comment les gens vivent avec le fleuve + carte Val de Loire

18. Tout d'abord, je voulais savoir si vous fréquentez les bords de Loire ou non, et de quelle manière. Pouvez-vous me situer, sur cette carte, les lieux que vous aimez le plus, et me dire comment ils s'appellent ?

Lieux et sites fréquentés	Modes de fréquentation			Fréquence		
	A pied	Vélo	voiture	Tous les jours	1 ou 2 fois/sem	1 ou 2 fois/mois
1						
2						
3						
4						
5						

19. Qu'est-ce qui fait que vous aimez bien ces endroits là ?

20. Y a t-il, au contraire, en bord de Loire, des endroits que vous n'aimez pas ?

21. Qu'est-ce qui fait que vous n'aimez pas ces endroits là ?

22. La proximité de la Loire a-t-elle été un élément important ou non dans votre choix d'habiter ici ?

23. Savez-vous que le Val de Loire est inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO ?

24. Que représente le Val de Loire pour vous ?

THEME URBANISME – PLANS D’URBANISME – CAHIERS DES CHARGES LOTISSEURS / PROMOTEURS.

Je voudrais maintenant vous poser quelques questions sur l’urbanisme, pour nous permettre de comprendre comment les gens perçoivent les documents d’urbanisme :

**25. Savez-vous ce qu’est un document d’urbanisme, ce qu’on appelle un document d’urbanisme ?
Pouvez-vous me citer des documents d’urbanisme ?**

Ne Sait Pas	
POS	
PLU	
Cahier des charges (copropriété...)	

Autres définitions (les citer) :

26. Connaissez-vous le POS (Plan d’Occupation des Sols) ou le PLU (Plan Local d’Urbanisme) de votre commune ? L’avez-vous déjà vu ?

27. Avez-vous été amené à consulter le POS de votre commune avant de prendre la décision de venir habiter ici ?

28. Si oui, cette consultation vous a-t-elle servi, ou a-t-elle influencé votre décision ? Dans quel sens ?

29. Dans le quartier, ici, savez-vous s’il existe un cahier des charges à respecter pour les constructions, en plus du POS-PLU ?

- Si oui, l’avez-vous déjà consulté ?
- Que pensez-vous des contraintes qu’ils impliquent ?
- Avez-vous un avis sur le rôle et l’utilité de ce cahier des charges ?

THEME RAPPORTS A LA VILLE CENTRE – DEPLACEMENTS –

Je vais maintenant vous poser quelques questions qui vont nous permettre de mieux comprendre les choix des ménages dans leur localisation par rapport à la ville centre et aux services qu’elle offre :

30. Quelle est votre ville centre (votre commune, Tours, Langeais...) ?

31. Où faites-vous vos courses quotidiennes (pain, petites courses de dépannage... ? Vos courses hebdomadaires ? et vos courses plus exceptionnelles ? Pouvons-nous indiquer ces lieux sur la carte ? (remplir le tableau et la carte)

LIEUX	Quotidien	1 ou 2 fois/semaine	1 ou 2 fois/mois	1 fois/trimestre	Plus rarement

32. Vous arrive t-il ou pas d'aller à votre ville centre pour autre chose que pour faire les courses (par exemple pour aller voir un spectacle, voir des amis ou faire des démarches...) ?

Je vais vous montrer un tableau, et vous allez me dire tous les combien vous y allez :

	Tous les jours	1 ou 2 fois/semaine	1-2 fois/ mois	1 fois/ trimestre	Plus rarement
Travail					
Démarches administratives					
Voir des amis					
Voir un spectacle					
Participer à des réunions (associations...)					
Autres : précisez					

33. Si cette ville centre n'est pas Tours, reposer la question 32 pour Tours.

34. Pour vous, est-ce que c'est important de pouvoir aller en ville de temps en temps, ou bien est-ce que cela vous est égal ?

35. Qu'est-ce que vous appréciez le plus quand vous allez en ville ?

36. Et, au contraire, qu'est-ce que vous aimez le moins, en ville ?

Nous allons maintenant parler des déplacements et de la circulation :

37. Tout d'abord, je vais vous demander si vous pouvez me citer les différents déplacements que vous avez, personnellement effectués hier, et avec quels moyens de transports : nous allons reporter cela sur la carte de l'agglomération Tourangelle cf. fin.

38. Je voudrais également savoir quels sont les véhicules dont vous disposez, pour l'ensemble des personnes qui habitent ce logement ? Où les garez-vous le midi et le soir ?

	Voitures	Motos/scooters	Mobylettes	Vélos
Nbr de véhicules				
Lieu de stationnement dans la journée				
Lieu de stationnement le soir				

39. La question des déplacements, pour le travail et les courses a-t-elle joué dans votre choix d'habiter ici ? de quelle manière ?

- Je veux dire, est ce que le coût des déplacements a été un élément dans votre choix ?
- Ce facteur déplacements a-t-il été plus important ou moins important que d'autres comme le montant du loyer, le prix de la maison, les avantages de votre logement etc... ?

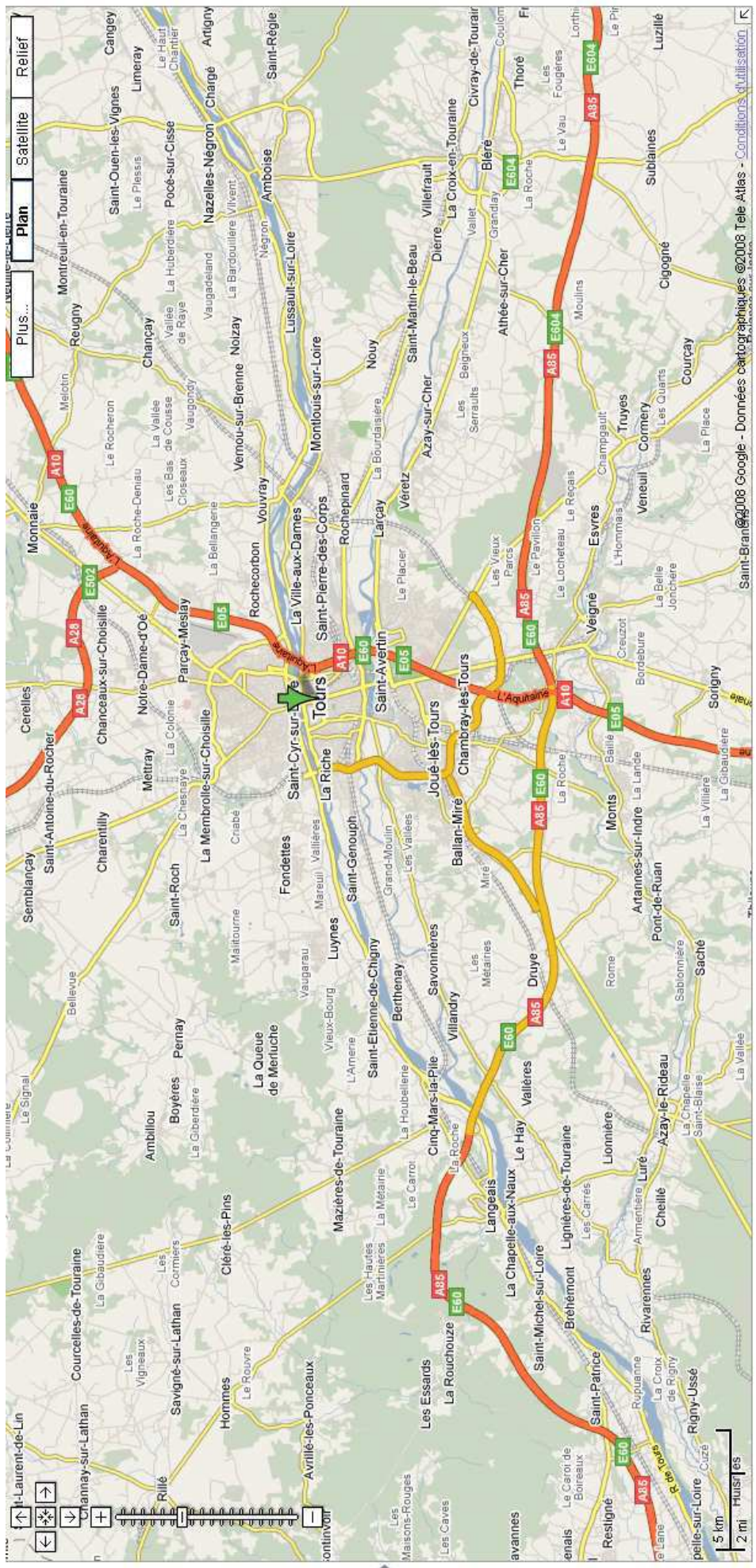
Pour terminer, je voudrais vous poser quelques questions statistiques qui nous serviront à classer les réponses :

40. Pouvez-vous me dire, pour chacun des membres de votre famille, son âge, sa profession ou ses études, l'endroit où il travaille et le moyen de transport utilisé ?

			Indiquer ici les 3 enfants à charge les plus âgés			TOTAL ENFANTS à charge ou non	
			Femme	Homme	Enfant 1		Enfant 2
Age							
Professions (1)							
Niveau d'études	Sans instruction						
	C.E.P						
	CAP - BEPC						
	BAC fin études secondaires						
	Etudes supérieures						
Lieu de travail ou école							
Moyen de locomotion							

- **Indiquer le métier et le niveau de responsabilité - Exemple : ouvrier chez un patron, artisan indépendant...**
- **Pour les chômeurs, indiquer dernier emploi +C**
- **Catégorie socio-professionnelle du ménage**

1	2	3	4	5	6	7	8	
							81	82



ANNEXE 6 : TABLEAUX D'ANALYSE ET DE DEPOUILLEMENT HABITANTS

THEME 1 : Itinéraire résidentiel et statistiques

THEME 2 : Mode de vie et logement préférés

THEME 3 : Habiter le Val de Loire

THEME 4 : Urbanisme

THEME 1 : ITINERAIRE RESIDENTIEL ET DONNEES STATISTIQUES

La Riche									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
4	3	1	2	4	1	9	1	5	1
4	3	-	7	6	7	3	-	6	7
36	33	-	67	34	87	50	-	41	82
4	82	4	7	5	-	4	4	2	-
36	24	21	66	39	-	50	59	40	-
2	1	0	0	2	0	7	0	3	0
2	1	0	2	2	2	7	2	3	0
2004	2005	2007	1976	2005	1975	1988	1975	2005	1975
Pavillon	Appart.	Appart.	Pavillon	Pavillon	Pavillon	Pavillon	Pavillon	Pavillon	Pavillon
Proprio.	Loc.	Loc.	Proprio.	Proprio.	Proprio	Proprio.	Proprio.	Proprio.	Proprio.
Tours centre	Alsace Petite ville	Roche-corbon	Saint Pierre des Corps	Tours	Tours jardin botanique	Paris	Tours	La Riche	La Riche
1994	2004	Native	1970		1945	1985	1972	1999	
Appart.	Appart.	Pavillon	Appart.	Appart.	Appart.	Appart.	Appart.	Pavillon	Appart.
Loc.	Loc.	Famille	Loc.	Proprio.	Loc.	Loc.	Loc.	Loc.	Loc.

Données statistiques		Nombre de personnes dans le logement
		CSP homme
		Age homme
		CSP femme
		Age femme
		Nombre d'enfants à charge
		Nombre d'enfants total
Itinéraire résidentiel	Logement actuel	Année d'installation
		Type de logement
		Propriétaire / locataire
	Ancien logement	Ville
		Année d'installation
		Type de logement
		Propriétaire / locataire

Données statistiques	
Itinéraire résidentiel	Logement actuel

Nombre de personnes dans le logement
CSP homme
Age homme
CSP femme
Age femme
Nombre d'enfants à charge
Nombre d'enfants total
Année d'installation
Type de logement
Propriétaire / locataire
Ville
Ancien logement
Année d'installation
Type de logement
Propriétaire / locataire

Ballan-Miré								
1	2	3	4	5	6	7	8	9
2	4	2	5	4	4	3	5	2
6	4	7	4	3	2	4	5	7
53	33	61	40	44	34	33	48	55
82	4	7	4	3	4	4	82	3
52	32	60	35	42	35	34	46	50
0	2	0	3	2	2	1	3	0
0	2	1	3	2	2	1	3	0
2008	2005	2004	2004	2004	2008	2004	2004	2008
Pavillon	Pavillon	Pavillon	Pavillon	Pavillon	Pavillon	Pavillon	Pavillon	Pavillon
Locataire	Propriétaire	Propriétaire	Propriétaire	Proprio.	Proprio.	Proprio.	Proprio.	Proprio.
Tours nord	Veretz	Région parisienne	Monts	Joué les Tours	Ballan-Miré	Chambray	Nancy	Paris
1985	2004		2001	1990	2006	2001		
Appart.	Appart.	Pavillon	Pavillon	Pavillon	Appart.	Appart.	Pavillon	Pavillon
Locataire	Locataire	Proprio.	Locataire	Proprio.	Loc.	Proprio.	Proprio.	Proprio.

Saint Pierre des Corps									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
3	1	3	2	4	3	2	2	5	2
3	/	5	3	2	/	4	5	5	/
26		36	26	44	/	26	/	41	/
	7	5	3	5	5	4	/	5	3
	60	31	24	38	43	27	36	39	53
0	0	1	0	2	2	0	1	3	1
0	?	1	0	2	2	0	1	3	2
2007	2007	/	2006	2004	2004	2008	2008	2007	2004
mitoyen	Indiv.	mitoyen	Appart.	mitoyen	mitoyen	Appart.	Appart.	mitoyen	mitoyen
Coloc.	Loc.	Prop.	Loc.	Loc.	Loc.	Loc.	Loc.	Loc.	Loc.
Tours centre	St Maure deTouraine	?	Rennes	St Pierre des Corps	Azay le rideau	Paris	Paris	A côté de Loches	SPDC
/	1983	?	2004	2001	1994	2006	2007	2001	1994
App.	Indiv	?	App.	App.	ferme	Appart.	App	Maison	mitoyen
Coloc.	Prop.	?	Loc.	Loc.	Prop.	Loc.	Loc.	Loc.	Loc.

Données statistiques		Nombre de personnes dans le logement
		CSP homme
		Age homme
		CSP femme
		Age femme
		Nombre d'enfants à charge
		Nombre d'enfants total
Itinéraire résidentiel	Logement actuel	Année d'installation
		Type de logement
		Propriétaire / locataire
	Ancien logement	Ville
		Année d'installation
		Type de logement
		Propriétaire / locataire

Villandry				
1	2	3	4	5

Saint Michel sur Loire				
1	2	3	4	5

Données statistiques		Nombre de personnes dans le logement	3	4	3	4	3	2*	1	4	4	1
		CSP homme	3	3	4	4	2	7	7	/	4	/
		Age homme	36	33	33	40	45	57	58	/	44	68
		CSP femme	3	3	4	5	4	-	-	5	6	/
		Age femme	35	36	34	40	46	-	-	39	42	/
		Nombre d'enfants à charge	1	2	1	2	1	1*	-	3	2	0
		Nombre d'enfants total	1	2	1	2	1	1	0	3	2	0
Itinéraire résidentiel	Logement actuel	Année d'installation	2003	2001	2005	2002	1999	2007	2007	2007	1990	1967
		Type de logement	Pavillon	Pavillon	Pavillon	Pavillon	Pavillon	Pavillon	Pavillon	Individuel mitoyen	Pavillon	Maison rural
		Propriétaire / locataire	Proprio.	Proprio.	Proprio.	Proprio.	Proprio.	Loc.	Loc.	Loc	Proprio	Proprio
	Ancien logement	Ville	Tours	La riche	Tours	Tours	Tours	Saint Michel sur Loire	Dordogne	Langeais	Langeais	Paris
		Année d'installation	1995	1998	2002	1992		2004	1992	1989	1987	1960
		Type de logement	Appart.	Appart.	Appart.	Appart.	Appart.	Pavillon	Pavillon	Pavillon	Appart	Appart
		Propriétaire / locataire	Proprio.	Loc.	Loc.	Loc.	Loc.	Loc.	Famille	Proprio	Loc	Proprio

Cinq Mars la Pile					
1	2	3	4	5	6

Données statistiques	
----------------------	--

Nombre de personnes dans le logement
CSP homme
Age homme
CSP femme
Age femme
Nombre d'enfants à charge
Nombre d'enfants total

4	5	2	2	4	/
4	5	6	7	5	6
30	33	42	53	37	34
4	82*	5	4	4	6
30	30	43	53	35	33
2	3	0	0	2	2
2	3	0	0	2	2

Itinéraire résidentiel	Logement actuel
	Ancien logement

Année d'installation
Type de logement
Propriétaire / locataire
Ville
Année d'installation
Type de logement
Propriétaire / locataire

2006	2005	2008	2006	2006	2008
Pavillon	Pavillon	Pavillon	Pavillon	Pavillon	Mitoyen
Proprio.	Proprio.	Loc.	Proprio.	Proprio	Loc
Blaire	Cinq Mars la Pile	Cinq Mars la Pile		La Chapelle aux Naux	Saint Etienne de Chigny
2003		1998			2004
Pavillon	Pavillon	Pavillon	Appart.	Pavillon	Mitoyen
Loc.	Loc.	Loc.	Logement de fonction	Loc.	Loc

Thème 1 : Itinéraire résidentiel

	Ballan-Miré								
	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Pouvez-vous m'expliquer comment vous-avez été amené à venir habiter ici ?	Se rapprocher du travail (Ballan-Miré)	Se rapprocher du travail (Tours)	Cadre	Se rapprocher du travail (Tours, Monts)	Ascension résidentielle (plus grande maison)	Se rapprocher du travail	Opportunité terrain à bâtir	Se rapprocher du travail (Paris, avant Nancy)	Situation géographique (Paris, TGV)
	Ascension résidentielle (appartement à maison)	Seule opportunité de terrain à bâtir	Situation géographique Paris-Bordeaux	commune sympathique « village, campagne »	Proximité du lac des Bretonnières	Ascension résidentielle (appartement à maison)	Situation géographique (première couronne)	Bonne desserte en trains de Ballan à Paris	Recherche 2 maisons proches
	Meilleure ambiance, tranquillité		Opportunité terrain à bâtir	Cadre	Opportunité terrain à bâtir	Accession à la propriété		Qualité de vie	Calme de « province »
								Opportunité terrain à bâtir	Bonne desserte en TC pour travail (Tours)
	Opportunité	Choix	Choix	Choix	Choix	Choix	Choix commune	Choix région	Choix

	Saint Pierre des Corps									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Pouvez-vous m'expliquer comment vous-avez été amené à venir habiter ici ?	Situation géographique (« proche de Tours »)	Situation géographique (Tours)	Accession à la propriété	Se rapprocher du travail Rochecorbon, 2Lion/Poitiers	Se rapprocher du travail (Saint Cyr sur Loire)	Se rapprocher du travail	Immeuble neuf, moderne, appartement avec terrasse	Se rapprocher de la famille	Se rapprocher de la famille	Aime le secteur du vieux Saint-Pierre
	Opportunité (maison avec jardin en colocation)	Commodité des transports	Se rapprocher du travail (Tours)	Situation stratégique (Poitiers, TGV)	Originaire de Saint Pierre des Corps	Le plus proche de Tours dans ses moyens	Facilité de travail à Paris avec TGV	Trouver un équilibre entre logement et localisation	Se rapprocher du travail	quitter son ancien logement (isolation)
			Logement	Vue cathédrale			Quartier agréable, calme			
	Choix	Choix de sa fille, a vu le logement quand signe le bail	Choix	Choix	Choix	Hasard	Choix		obligation	choix

La Riche										
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Pouvez-vous m'expliquer comment vous-avez été amené à venir habiter ici ?	Accession à la propriété	Pas cher	Se rapprocher du travail (travaille à Bretonneau)	Facilité pour prêts	Originaire de La Riche	A vécu pendant son enfance à La Riche et à eu un logement de fonction à La Riche	Accession à la propriété	Accession à la propriété	Volonté d'être proche de la famille	Logement précédent trop grand par rapport au mode de vie (enfants ont quittés le logement, retraité)
								Situation géographique		Volonté d'avoir de l'intermédiaire par rapport au mode de vie
	Se rapprocher du travail	Logement neuf (1 ^{er} locataire)			Volonté d'être proche de sa famille vivant à La Riche		Se rapprocher du travail (Tours)	Se rapprocher du travail		Quartier « petit village »
					Ne souhaitais pas revivre en appartement		Indépendance des enfants plus tard	Prix maison		
	Choix	Choix	Choix	Choix	Choix	Choix	Obligation (mutation)	choix	choix	choix

Pouvez-vous m'expliquer comment vous-avez été amené à venir habiter ici ?	Saint Michel sur Loire				
	1	2	3	4 *	5 *
	Cadre, « marre du bruit de Tours »	Se rapprocher de la famille (souffre d'un handicap)	Nécessité d'un nouveau logement (divorce)	terrains trop cher à Langeais et pire à Tours	Merveilleux d'habiter st Michel, la vigne, la vue
	Ascension résidentiel appart à maison		Proximité du travail	Volonté de se rapprocher de Tours	Coup de cœur 12 ans après
	Se rapprocher des amis		Loyer pas cher	Construire une maison	
	Choix	N'aime pas le logement	Pas le choix	choix	Choix raisonné et réfléchi.

Cinq Mars la Pile, Audrière			
1	2	4	5
Accession à la propriété	Accession à la propriété	Amour de la région	Proximité du travail Chinon, Cinq Mars la Pile
Opportunité terrain à bâtir	Se rapprocher du travail	Se rapprocher des amis (Langeais)	Accession à la propriété
	Proximité de la famille	Opportunité terrain à bâtir	moins cher de faire bâtir qu'acheter
Pas eu l'impression mais heureux	Choix	Choix	Choix

Pouvez-vous m'expliquer comment vous-avez été amené à venir habiter ici ?	Villandry				
	1	2	3	4	5
	Ascension résidentielle (appart à maison)	Ascension résidentielle (appart à maison)	Ascension résidentielle (appart à maison)	Originaire de Villandry	Ascension résidentielle (appartement à maison)
	Le plus proche de Tours dans ses moyens	Accession à la propriété	Accession à la propriété	Proximité de la famille	Accession à la propriété
		Situation géographique	Situation géographique (Tours)	Situation géographique (Tours)	Le plus proche de Tours dans ses moyens (voulait Ballan)
	Choix	Choix	Choix	Choix	Non, voulait être plus près de la ville

Cinq Mars la Pile, Rimonière	
3	6
Originaire de Cinq Mars la Pile	Prix maison trop important donc location
Le logement (ont vu la construction)	Etre dans le coin, dans les environs de Tours
	Travaille à st cyr et à st pierre des corps
	Originaire de chinon
Choix	Choix par rapport à la localisation géographique

	Ballan-Miré								
	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Est-ce qu'un des habitants de la maison vit régulièrement dans un autre logement ?	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Fils étudiant, vit à Poitiers la semaine, revient le weekend end	Non
								Mari travaille à Paris la semaine	

	Saint Pierre des Corps									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Est-ce qu'un des habitants de la maison vit régulièrement dans un autre logement ?	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non

	La Riche									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Est-ce qu'un des habitants de la maison vit régulièrement dans un autre logement ?	Non	Non	Non	Non	Non	Non	A cause emploi, à La Riche que 8 jours/mois	Indépendance de chacun (couple tout deux vivent à La Riche)	Non	Non
							Impossibilité de vivre à Paris, trop cher			

	Saint Michel sur Loire				
	1	2	3	4	5
Est-ce qu'un des habitants de la maison vit régulièrement dans un autre logement ?	Le fils, dont la mère a la garde vient voir son père le weekend end	Non	Non	non	Oui, paris centre, j'y travaillais, j'y vais 1/10

	Cinq Mars la Pile, Audrière			
	1	2	4	5
	Non	Mari militaire, logement de fonction, aimerait travailler sur la région, contrainte	Non	Non

	Villandry				
	1	2	3	4	5
Est-ce qu'un des habitants de la maison vit régulièrement dans un autre logement ?	Non	Non	Non	Non	Non

	Cinq Mars la Pile, Rimonière	
	3	
	Non	non

Ballan-Miré									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Pour vous et votre famille, cela a-t-il changé quelque chose de venir vivre ici ?	Plus de tranquillité	Plus de proximité travail, commerce	Plus grand par rapport à Paris	Quartier zen, « petit village » sympathique	Calme	Logement plus fonctionnel	D'un appartement à la maison	Logement plus grand	Moins de stress par rapport à Paris
	Limite les temps de déplacements	Limite les temps de déplacements	Jardin	Saturation parkings dans le bourg		Vie différente par rapport à l'Italie	Rien de plus	Changement situation familiale enfants à l'université dans d'autres villes	Moins de bruit
	Moins stressé		Changement travail, chômage	Maison plus agréable		Moins de rapports avec la famille, moins pratique pour enfants			Moins de monde
			Amis sont loin						
	Changement heureux	Changement heureux	Changement heureux	Changement heureux	Changement heureux			Changement heureux	

Saint Pierre des Corps										
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Pour vous et votre famille, cela a-t-il changé quelque chose de venir vivre ici ?	Colocation = aventure humaine	Changement professionnel, retraite	Moins de stress	Plus d'espace	Plus d'espace	Desserte en TC facilite loisirs indépendance enfants	Plus de surface	A retrouvé sa famille	Indépendance des enfants	Utilise moins la voiture
		Nouveau quartier	Déplacements moins longs		Un jardin en centre ville	Regrette la campagne	Moins cher qu'à Paris			Indépendance fille avec bus
		Solitude			Bons rapports de voisinages	Moins isolé, plus de rapports de voisinage	Impression petite maison avec la terrasse		moins de relation qu'à la campagne	Etait à l'écart dans ancien logement en cité cheminote comme n'était pas de ce domaine
		Changement malheureux	Changement très heureux	Changement heureux	Changement heureux	Changement heureux	Changement heureux		Changement heureux	Changement heureux

La Riche										
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Pour vous et votre famille, cela a-t-il changé quelque chose de venir vivre ici ?	D'un appartement à la maison avec jardin	Espace	autonomie	espace	calme	Changement de mode de vie (retraite) « Nouvelle vie »	Qualité de vie	D'un appartement à la maison avec jardin	Possibilité des enfants de jouer dehors	Changement de mode de vie (retraite) donc plus souvent dans la maison
	tranquillité	Proximité du centre ville	Bien situé par rapport au travail	Jardin	jardin	Passage d'un logement de fonction à son propre logement		Cadre de vie	Jardin plus grand	calme
	Terrain plus grand	tranquillité			Il n'y a plus le bruit de l'ascenseur que l'on entendait dans l'ancien logement			Espace	Possibilité des enfants de rencontrer d'autres enfants	
								Devenir propriétaire		
	Changement heureux	Changement heureux	Changement heureux	Changement heureux	Changement heureux			Changement heureux		Changement heureux

Pour vous et votre famille, cela a-t-il changé quelque chose de venir vivre ici ?	Saint Michel sur Loire				
	1	2	3	4	5
	Moins cher	Pas de rapports de voisinage	Passage propriétaire à locataire	Nécessité d'avoir de l'espace « appartement trop petit pour fonder une famille	A l'époque, spartiate / à Paris, pas d'assainissement
	Plus de calme		Moins d'intimité	Voulait construction maison	Aujourd'hui, 500 Km , empêche tout activité
	Meilleur cadre de vie		Moins d'entretien (maison)		
	Bonne intégration dans le quartier et la commune		Trop petit (« T4 équivalent à T2 des voisins »)		
	Changement heureux	Changement malheureux	Changement de vie		Malheureux car veuf mais « ici je suis bien »

Cinq Mars la Pile, Audrière			
1	2	4	5
Moins de déplacements	Pas trop de changements, car pas beaucoup d'évolution / à l'ancien logement	Avait logement de fonction avant, sentiment de choix, liberté	Liberté, « on est chez nous »
Devenu propriétaire, « être chez nous »	Convivialité	Tranquillité, calme	Ouverture sociale
	Devenu propriétaire donc choix de leur logement		Changement humain
Changement heureux	Changement heureux	Changement heureux	Changement heureux

Pour vous et votre famille, cela a-t-il changé quelque chose de venir vivre ici ?	Villandry				
	1	2	3	4	5
	Plus de convivialité	Cadre de vie, campagne	Meilleur environnement à la campagne	Calme de la campagne	Convivialité
	S'organiser pour les courses		Plus d'espaces	Convivialité	Naissance des enfants
	Moins de sorties		Calme		
	Plus de tranquillité		Proximité de Tours		
	Changement heureux	Changement heureux	Changement heureux	Changement heureux	Changement heureux

Cinq Mars la Pile, Rimonière	
3	6
Meilleur voisinage	+ d'espace
Pas de grands changements	Petit coin vert
	Plus de confort, logement neuf (isolation)
	Plus de pièces
	Loin du trafic routier, calme
Changement heureux	Heureux sauf loyer élevé

		Ballan-Miré								
		1	2	3	4	5	6	7	8	9
Pouvez-vous me dire ce que vous appréciez le plus ?	Logement	Espace	Lumineux	Calme	Espace	Espace	Jardin	Plein pied	« Tout dessiné, tout construit moi même »	/
		Isolation	Espace	Environnement	Lumineux	Calme	Tranquillité	Grand jardin, terrain	Chambre plus grande avec salle de bain	
					Jardin		Chacun sa chambre		Piscine	
					Chacun sa chambre					
	Quartier	Calme	Proximité du centre ville	Proche de tout	Calme	Calme	Calme	Calme	Tranquillité, calme	« Quartier neuf donc c'est à eux de le créer, de tisser des liens relationnels »
		Proximité du centre ville « où tout est accessible à pied »	Proximité écoles	Moins de stress	Résidentiel		Plein d'enfants	Bien fréquenté « pour les enfants, c'est quand même bien »	Cadre	
		Proximité des autoroutes	Piste cyclable	Possibilité d'aller à Ballan à pied	15 min à pied école / centre loisirs		Liberté pour les enfants, sécurité			
			Convivialité	Convivialité, réunion de voisins						

		Saint Pierre des Corps									
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Pouvez-vous me dire ce que vous appréciez le plus ?	Logement	Jardin	Espace	Petit jardin agréable	Moins cher	Chacun sa chambre	/	Espace	Terrasse lumineuse sans vis à vis	Grand Salon	Au centre ville
		Espace	Proximité services			Jardin		Terrasse	tranquillité		Espace extérieur pas trop grand donc moins fatigant pour l'entretien
		Garage pour répéter	Proximité commerces			Garage					Loyer correct
											Maison confortable
						Moins de bruit					Maison bien isolée
	Quartier	Commerce à proximité	Assez calme	Proximité de Tours	Tranquillité	Tranquillité	Proximité des bus	Localisation	Proximité écoles, commerces	Calme	Agréable
		Proximité de Tours		Proximité travail	Convivialité voisinage	Convivialité voisinage	Proximité centre ville	Proximité autoroute	Proximité de Tours		Proximité de Tours
		Bonne desserte en TC		Environnement agréable	Proximité de Tours	Voiries neuves		Bonne desserte en TC			Proximité des arrêts de bus
		Calme		Commerce à proximité	Proximité gare TGV			Proximité grande surface			
				Facilité de nourrice				Proximité centre ville			

		La Riche									
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Pouvez-vous me dire ce que vous appréciez le plus ?	Logement	Garage fermé	Lumineux	Bien situé	Espace	enfants jouent dans l'impasse	Espace à jardiner	Facile à entretenir	Convivialité	fonctionnel	Tranquillité
		Espace	Orientation Nord-Sud	Pratique d'accès, se trouve facilement	Jardin	Calme	Nombre de pièces suffisantes	fonctionnel	Pas de nuisance	Neuf	
		Chacun sa chambre	espace	Insonorisé			Pas trop de circulation avec l'impasse	Chacun sa chambre		jardin	
			Sa fille à sa propre chambre							Possibilité de jouer dans l'impasse	
	Quartier	Proximité de Tours	neuf	Proche des commerces	Proximité de Tours	Convivialité	Tranquillité	Proximité services, centre commercial, (banques, dermatologue)	Proche de la ville	Convivialité	Accueillant
		« Ne pas avoir à traverser le pont »	Proximité centre ville, mairie, médiathèque		Tranquillité	Possibilité d'aller à pied à l'école		Proche de Tours	Desserte en TC	Desserte bus	Bon voisinage
		Taxe habitation moins cher qu'à Joué	Parc du Prieuré		Proximité des commerces	Proximité de la Rocade		Proximité de l'école	Proximité école, hôpital, commerces	Proximité commerces, services	
		Proximité écoles, médiathèque, centre de loisirs	Proximité de la Loire						Proximité de la voie rapide	Possibilité de faire beaucoup de chose à pieds	

		Saint Michel sur Loire				
		1	2	3	4	5
Pouvez-vous me dire ce que vous appréciez le plus ?	Logement	Jardin	Espace	Rangement	confort	Maison ancienne
		Bonne isolation		Peu de ménage car petit	Plus de pièces qu'avant	Grande surface
					Terrain agréable	
	Quartier	Calme		Proximité de l'école	Proximité languais	voisin
		Cadre		Plus l'animation qu dans sa campagne		
		Convivialité		Convivialité		

Cinq Mars la Pile, Audrière			
1	2	4	5
Terrain, jardin	Espace, chacun sa chambre	Espace	Nature à proximité
	Décoration personnelle	Pas de covisibilité	
	Pas de loyers	« A construit donc a fait ce qu'il voulait »	
	Plein pied		
Proximité du bourg	Convivialité	Convivialité	Convivialité
Proximité de l'école	« Campagne pas trop loin de Tours »	Ballades possibles	L'enclavement du quartier = coin isolé, pas très fréquenté
Proximité autoroute	Sécurité	Proximité nature	« Quartier fermé idéal »
Disposition des logements, pas trop loin les uns des autres	Paysage, environnement		Même tranche d'âge que les voisins donc bons rapports »
Espaces verts, paysages	Calme		
Peu de circulations avec l'enclavement du quartier			

		Villandry					Cinq Mars la Pile, Rimonière	
		1	2	3	4	5	3	4
Pouvez-vous me dire ce que vous appréciez le plus ?	Logement	Espace	Tranquillité	Espace	Espace	Tranquillité	Agréable	Récent, neuf
		Confort		Bon rapport de voisinage	Moins cher	Pas de bruit		isolation
					Moins de trajets	Pas d'odeurs		Espace, chacun sa chambre
	Quartier	Lotissement petit convivial	Tranquillité, impasse, pas de bruits	Petit lotissement agréable	Bon rapport de voisinage	Bon rapport de voisinage	Proximité du travail	
			Cadre de vie sympathique		Bien intégré à la commune	Sécurité pour les enfants		
		Bonne covisibilité	Bon rapport de voisinage		Espace de jeux, loisirs			

		Ballan-Miré								
		1	2	3	4	5	6	7	8	9
Pouvez-vous me dire ce que vous appréciez le moins ?	Logement	Trop de covisibilité	/	/	/	Affaissement du sol donc maison en travaux depuis 2 mois	Mal fini	Proximité avec les voisins	/	Certains choix faits par l'aménageur
		Manque de terrain								
	Quartier	Stationnement	Capacité d'accueil écoles	Manque de repères	Trop de maisons, « grosse urbanisation	Manque de TC (scolaires ou publics)			Pas d'ouverture	Travaux en cours
		Voisinage	Promiscuité	Trouver des spécialistes	Pour un petit bourg »					
		Desserte en TC			Ecoles bondées					

		La Riche									
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Pouvez-vous me dire ce que vous appréciez le moins ?	Logement	/	Manque d'espace dans le local poubelle	/	Un peu de bruit à cause du périphérique	/	Pièces de vie à l'étage	Pièces communes trop petites	Par rapport à l'âge, l'escalier est un problème	Manque d'espace	Petites pièces
			Quatre boîtes aux lettres dans l'escalier				Dispose d'un escalier qui peut être un problème à la vieillesse				Pas de débarras
	Quartier	Manque de petits commerces au sein de la ZAC	Trop de goudron	Vandalisme de voiture à l'intérieur du garage	/	/	Circulation dans la ZAC	Transports en communs	Blocage de la rue Belleau en cas de déménagement	Promiscuité (obligation de construire une maison jumelée alors que souhaitait une maison individuelle)	Commerces éloignés
			Végétation ne pousse pas				stationnement dans la ZAC		Impression d'arriver dans un cul de sac		Manque de repères
			Problème de stationnement						Rue étroite et dangereux		

		Saint Pierre des Corps									
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Pouvez-vous me dire ce que vous appréciez le moins ?	Logement		Gestionnaires loin (Biarritz)	Garage trop petit	Maison neuve, « ils essuient les plâtres »	Pas de travaux possibles car locataires	Moins d'espace	Mal fini	/	Chambres petites	Plus bruyant que l'ancien logement
							Garage peu pratique	Infiltrations d'eau		Pas d'accès direct au jardin	
				Bruit avions			Manque d'intimité	« construction bon marché fait à la va vite »			
	Quartier	Problème de stationnement	Bruit avions	/	/	Stationnement rare	Désordres dus aux chantiers	« Pas de grandes activités »	/	Pas assez convivial	Problème de stationnement
		Travaux	Désordres dus aux chantiers			Collectifs risquent de nuire à la convivialité					Problème de contact avec les nouveaux arrivants (parisien)
											En travaux depuis son arrivée (« C'est pénible »)

Saint Michel sur Loire

Cinq Mars la Pile, Audrière

		1	2	3	4	5
Pouvez-vous me dire ce que vous appréciez le moins ?	Logement	Pièces mal dimensionnées	Manque de confort	Garage petit, pièces petites	Petites pièces	/
		Finissions médiocres	Pas de jardins à cultiver	Mauvais agencement, du garage au jardin passer par le salon, froid et sombre		
				Manque une chambre		
				Moquette beige		
	Quartier	Loin de Tours	Trop de covisibilité	/	/	Eloignement de Langeais, si pas voiture, manque de transport régulier et efficace
		Pas de commerces				

1	2	4	5
/	Taxe foncière	/	A cause du budget, ce n'est pas le logement de ses rêves
			Pas de choix de l'architecture à cause la région
Pas de dessertes TC	Pas de dessertes TC	« Laissez aller de l'entretien des espaces verts »	/
	Contraintes dues au cdc		

		Villandry				
		1	2	3	4	5
Pouvez-vous me dire ce que vous appréciez le moins ?	Logement	Contraintes du permis (clôture)	Pas assez grand	Vue directe sur la rue	Aménagement coûteux	
		Eloignement du compteur d'eau (entrée du lotissement)				
	Quartier	Pas d'éclairage public (voie privée)	Commune peu dynamique	Nécessité de bien s'entendre avec le voisinage car petit quartier	Taxe espaces verts trop forte	Trajet jusqu'à Tours important, gros budget
		Pas de trottoir	Manque de servitudes		Mauvaise desserte en TC	
		Les éboueurs ne rentrent pas dans le lotissement	Ligne haute tension à proximité			
		Pas de tout à l'égout				

Cinq Mars la Pile, Rimonière	
3	
Difficultés avec l'agence	Antenne télé
	Qualité des logements, déjà des fissures autre côté de la rue
Proximité des voisins	

Thème 2 : Logement et mode de vie préférés

Saint Pierre des Corps									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
oui	Je m'en contente	oui	évolue	oui	évolue	oui	bof	oui	oui
10. Est-ce que vos logement et mode de vie actuels vous conviennent ? Quelle évolution voudriez-vous ?	S'installer avec sa copine , vivre à la campagne	Ici=premier investissement tremplin pour maison individuel	Projet déjà lancé de construction de maison pour devenir propriétaire	Pas d'évolution souhaitée, peut-être le salaire	-Redevenir propriétaire,	Aimerait évolution en maison, Surface 65 m2 suffisant	Aimerait bien travailler	Logement + bas accès au jardin , une chambre en plus	Si avait les moyens, choisirait un autre type de logement
		plus à l'écart de la ville			être moins les uns sur les autres, beau T7		Logement fonctionnel	Aimerais faire de la location vente en lien ac la mairie	
		avec énergie renouvelables			avec jardin et plus d'intimité				

	La Riche									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	11
	Oui	Oui	Oui, « lui convient très bien »	Oui	Le logement : oui ; « construit à la sueur de mon mari et mon beau-père »	Oui	Le mode de vie : oui	Oui	Oui	« Ca va bien »
10. Est-ce que vos logement et mode de vie actuels vous conviennent ? Quelle évolution voudriez-vous ?	en dépit de quelques travaux à réaliser dans la maison			« on adapte le logement à son mode de vie, et on s'adapte aussi à son logement », on prend conscience de ses limites, des autres...	Le mode de vie : non ; avec un seul salaire, « il faut faire attention à tout	Heureux dans sa maison, avec son jardin ouvrier	Le logement : non			Manque un débarras pour bricoler, a dû arrêter car pas assez de place

	Ballan-Miré								
	1	2	3	4	5	6	7	8	9
	Il y a toujours mieux	oui		Oui, c'est très bien	oui	oui	Mode de vie lui convient	Oui,	Convient parfaitement, ils l'on choisit
Est-ce que votre mode de vie et votre logement vous conviennent ou bien aimeriez vous autre chose ?	A la retraite, quitter la Touraine pour aller au bord de l'eau		1 ^{ère} fois qu'ils construits, ils ont fait des erreurs dans l'aménagement intérieur		Avec de l'argent pourrait faire mieux, globalement satisfait, ont fait en fonction de leur besoins		Aimerais plus d'infrastructures, piscine proche ballan, parc pour enfant, « Dès que l'on veut faire quelque chose, on est obligé de s'éloigner »	mais au départ voulais une maison en bois qui a été refusée	

	Saint Michel sur Loire					Cinq Mars la Pile, Audrière			
	1	2	3	4	5	1	2	3	4
Est-ce que votre mode de vie et votre logement vous conviennent ou bien aimeriez vous autre chose ?	oui	oui	oui	oui	oui	Lui convient	Voudrait agrandir le terrain, la maison	oui	Ça va mais evolura
						Il faut voir quand les enfants vont grandir	Voudrait travailler ici	Ne se plain pas, il y a des gens moins bien lotit	

	Villandry					Cinq Mars la Pile, Rimonière	
	1	2	3	4	5	1	2
Est-ce que votre mode de vie et votre logement vous conviennent ou bien aimeriez vous autre chose ?	Oui,	Oui, logement correspond au mode de vie	Oui,	C'est pas la maison de leurs rêves	Oui, heureux ici	oui	oui
				plutôt dans leurs moyens			
	« la maison a été faite en fonction des besoins »		aimerait faire plus pour la protection de l'environnement	Veut travailler plus près du domicile			Loyer moins chers
				Aimerait passer plus de temps en famille			

11. Si on vous libérait de toutes contraintes matérielles, où aimeriez-vous vivre ?

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Madame : centre ville de tours	Madame : architecture moderne, villa avec jardin et piscine...	Plus de campagne, de verdure	Maison de plein pied car vieillit	La Riche	Non	Maison ancienne dans le Vieux Tours	Appartement de 3 pièces	Longère en pierre	Une petite maison avec garage et terrain
Monsieur : Plus grand,	Monsieur : peu importe maison ou appartement,	Un logement équivalent	En Touraine mais pas à la Riche à cause de la vulnérabilité	Maison clef en mains, sans travaux	Se plaît où il est		avec vue sur la mer, Méditerranée	La Riche, les alentours de Tours	Maison simple, fonctionnelle, moderne
à moins de 15 km de Tours,	avec ou sans jardin/piscine, le tout serait de pouvoir partager le maximum d'espace (piscine, parc...) pour multiplier les rencontres		« mieux dans le Midi », mais on serait loin des enfants	Une chambre par enfants ; 2 salle de bain					A proximité de la ville, pas à la campagne
maison avec jardin			Une maison différente côté matériaux	Confort, liberté					Pas forcément à la Riche mais même climat
			petit jardin peu d'entretien						

11. Si on vous libérait de toutes contraintes matérielles où aimeriez-vous vivre ?

Saint pierre des corps									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	Maison	Petite		Ballan Miré					
Retire dans la	avec un	ville	4	5	6	7	8	Maison	9
Belle maison au bord de l'eau (Arcachon)	Dans le Sud pour avoir du soleil	Cuisine avec puit de lumière	Très moderne, avec des baies vitrées	Amélioration de certaines pièces	Retourner en Italie, dans une rue précise de Rome	En provence	En polynésie	avec beaucoup d'espace	A Saint Pierre pour eux ils n'ont pas le même goût
Plus de 2 chambres pour recevoir de la famille	Maison avec piscine	Pièces plus petites et chaleures uses	Sud de la France	Améliorer esthétique exterieur de la maison	Proche mer	Mas provençal e avec piscine	En bois	Sinon pièce ouverte et pas trop grand	
	Même architect ure que celle où elle vie car l'archite cte a pris en compte ses attentes	Dans la même région et la même ville	Terrain plus grand en dehors d'un lotissement, avec moins de vis à is	Nantes ou Bordeaux	Il y a beaucoup de parcs dans la ville	Je me contente de ce que j'ai	Pas forcément unpavillon avec grand jardin	Utopie : vieille longère(ferme en longueur)	
	sans que ce soit trop grand			de l'exterieur . longère	priori tours mais préfère le sud			Pas trop loin, équilibre entre commerce et campagne	
				ou alors contemporain					véranda

11. Si on vous libérerait de toutes contraintes matérielles, où aimeriez-vous vivre ?

Saint Michel sur Loire				
1	2	3	4	5
Chalet en savoie	Une ancienne maison	maison	Maison bois	/
		Pas loin du travail	Dans les environs	
		Plein pieds	A la campagne	
		4 chambres	Pas trop de promiscuité	
		Economique en fonctionnement		

Cinq Mars la Pile, Audrière			
1	2	3	4
longère	Resterait ici	Un chalet en Savoie	Maison plein pied
			Avec du charme, du bois
Au milieu d'un champs ou d'une forêt	Agrandirait la maison et le terrain		Dans le tarne

11. Si on vous libérerait de toutes contraintes matérielles, où aimeriez-vous vivre ?

Villandry				
1	2	3	4	5
Maison en bois	Touraine		Maison en bord de mer	sa maison, mais plus grande et avec plus de terrain
			Véranda, piscine	
Dans la nature mais pas trop isolé	Petite maison, vieille longère	aimerait faire plus pour la protection de l'environnement	Mais pas forcément plus grande	Dans la même zone
« Profiter des avantages de la ville avec le calme de la campagne »				Maison écolo

Cinq Mars la Pile, Rimonière		
1	2	
+ environnemental		Maison e bois contemporain e
En campagne	Loyer moins chers	Autonome en énergie
		Juste à côté

12. Soyons plus réalistes, si vous vouliez quitter un jour ce logement pour un autre, quel type de logement rechercheriez-vous ?

La Riche									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	11
Maison individuelle, plus grande	L'appartement actuel leur convient	Un appartement par rapport à l'âge	Maison de l'idéal	Ballan-Miré	Pas en	Logement plus petit	Appartement avec une grande terrasse	Maison avec âme, pas d'autre optique	Logement
à Saint Avertin, G4	Je ne sais pas	Appartement par rapport à l'âge	Idem que l'idéal	Appartement en centre ville de Tours vers 60 ans	Lieu où on n'est pas isolé		Appartement avec une grande terrasse	Idem idéal	
Arcachon, sinon Ballan		L'espace doit correspondre au mode de vie, un pavillon serait trop dur à entretenir	Le plus grand terrain que l'on puisse trouver			Petite ville dans une maison	St Avertin, Tours Sud, zone urbaine pour rester proche des attaches et des commerces	Maison en bois en Polynésie	Et pièces plus grandes
plutôt qu'un autre commune de touraine					Chambres plus grandes, jardin plus grand				

12. Soyons plus réalistes, si vous vouliez quitter un jour ce logement pour un autre, quel type de logement rechercheriez-vous ?

Saint Michel sur Loire				
1	2	3	4	5
Resterais sur la commune	Maison avec garage	Pareil que l'idéal	Logement plein pied (retraite)	/
		Pas loin du travail		
Même type de logement (T3)		Qu'il n'y ai pas de travaux à faire	Se rapprocher du centre ville	
		Plein pieds 4 chambres		
		Economique en fonctionnement		

Cinq Mars la Pile, Audrière			
1	2	3	4
Idem que l'idéal	maison	Ne sait pas	Idem que l'idéal
longère		En fonction de l'âge	Maison en plein pieds,
Au milieu d'un champs ou d'une forêt	Pour se rapprocher de la famille	N'a pas envi de déménager	Avec du charme, du bois
			Dans le tarne

12. Soyons plus réalistes, si vous vouliez quitter un jour ce logement pour un autre, quel type de logement rechercheriez-vous ?

Villandry				
1	2	3	4	5
Appartement à Tours	Maison traditionnelle	Maison plutôt ancienne	Maison écologique	Fermette déjà rénové
Quand ils seront plus agés	Pas plus grande	A la campagne	Ici, campagne	Dans les environs, campagne

Cinq Mars la Pile, Rimonière	
1	2
Maison avec terrain	Appartement HLM
Proche du travail	Touraine

13. Croyez-vous que vous aurez les moyens financiers nécessaires pour ce projet ?

Saint Pierre des Corps									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
En train d'y réfléchir avec les nouvelles lois	non	Oui mais on le fera que si l'on est sûr	C'est déjà plié avec la banque	Oui et non selon évolution salaire et coût de la vie (actuellement non)	A répondu à côté : « pour devenir propriétaire, si travail m'appelle ailleurs mais c'est les enfants d'abord. »	oui	Non pas pour le moment	oui	Non pas pour le moment
Dans 1 an environ	Je ne sais pas	Entre 5 et 10 ans	Dans 1 an (été 2009)	Pas de date		Dans 1 ou 2 ans	Ne se projette pas ailleurs	En septembre	Ne se projette pas ailleurs

14. Dans combien de temps ?

13. Croyez-vous que vous aurez les moyens financiers nécessaires pour ce projet ?

14. Dans combien de temps ?

La Riche									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Oui quand les enfants seront partis	Pas en projet	Dans l'année qui vient	Pas en projet	Pas en projet	non	Quand les enfants seront indépendants	Oui en vendant la maison	Pas en projet	Ce n'est pas un projet
	Selon l'évolution de la famille		Ne pense pas avoir les moyens non plus			Dans une dizaine d'année	Dans les 2 prochaines années		Ce serait toujours avec les opérateurs sociaux ; faudrait sûrement compter 3 ans après la demande

13. Croyez-vous que vous aurez les moyens financiers nécessaires pour ce projet ?

14. Dans combien de temps ?

La Riche								
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Non, pas pour Arcachon	Ne sait pas	Oui, si vend maison	non	Oui, si pas d'accident de la vie	oui	Oui, si vend la maison	Non pas pour le moment	oui
A la retraite ou mutation possible	Je ne sais pas	10, 15 ans, selon évolution de la santé	On y pense pas on est bien	Pas de date vers 60 ans	Pense qu'elle partira dans très longtemps (France)	Dans 25 ans	Ne se projette pas ailleurs	Ils ne savent pas

13. Croyez-vous que vous aurez les moyens financiers nécessaires pour ce projet ?

14. Dans combien de temps ?

Villandry				
1	2	3	4	5
Oui, en vendant la maison	Oui	Non	On essayera de se donner les moyens	non
C'est pas encore posé la question	Plus tard, dans longtemps	/	Ne sait pas, pas pour l'instant	/

Cinq Mars la Pile, Rimonière	
1	2
Non, pas pour l'instant	Oui
Selon les opportunités	

13. Croyez-vous que vous aurez les moyens financiers nécessaires pour ce projet ?
14. Dans combien de temps ?

Saint Michel sur Loire				
1	2	3	4	5
Un jour peut-être	Un jour peut-être	Dépend du cours de l'immobilier	On fera avec nos moyens	Pas en projet
		A peur du prêt		
Quand il y aura une opportunité		Veux bénéficier du prêt à taux 0	Le plus tard possible	
		Minimum 2 ans		

Cinq Mars la Pile, Audrière			
1	2	3	4
Changement si changement de région au niveau professionnel	Dépend du prix de revente	Dépend de la situation familiale	Maison en plein pieds,
			Avec du charme, du bois
Sinon jamais	Ne sait pas, pas tout de suite		Dans le tarne

15. Avez-vous déjà entendu parler des éco quartiers ?

Saint Pierre des Corps									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
non	non	Oui, très sensible énergie renouvelable, matériaux, réduction pollution	Non, ce n'est pas un label ?	non	non	Oui, économie d'énergie comme aux deux lions.	non	non	non

15. Avez-vous déjà entendu parler des éco quartiers ?

La Riche									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	11
Non	Oui, comme en Angleterre (recyclage, eau...)	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non

15. Avez-vous déjà entendu parler des éco quartiers ?

Ballan- Miré								
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Non	Non	Non	Non	Oui, c'est quelque chose de très intéressant, surtout économie d'énergie	Non	Non	oui	Non

15. Avez-vous déjà entendu parler des éco quartiers ?

Saint Michel sur Loire				
1	2	3	4	5
Connaît vaguement	Non	non	non	Oui

Cinq Mars la Pile, Audrière			
1	2	3	4
non	non	non	Connaît vaguement

15. Avez-vous déjà entendu parler des éco quartiers ?

Villandry				
1	2	3	4	5
non	Oui	Non	non	non

Cinq Mars la Pile, Rimonière	
1	2
Non,	Oui

15. Seriez-vous prêts à laisser votre voiture à 5min de chez vous pour convertir les rues en espaces verts et ludiques et éviter les nuisances sonores et visuelles ?

La Riche									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Non	Oui	Non	Oui	Oui	Non	Oui	Oui	Oui dans l'absolu	Oui
	« Dans la pratique, il faudrait un grand parking extérieur »	, 5 min « c'est trop loin »	S'est défendu contre le stationnement gênant sur trottoir ou route, dans la ZAC		La voiture dans le garage	A cherché un garage pour la journée mais n'a pas trouvé		Non car pas pratique	Si quartier sécurisé
	« Tout le monde a un garage pour son bordel, et 2 ou 3 voiture dehors »								Si quartier sécurisant
Ballan-Miré									

15. Seriez-vous prêts à laisser votre voiture à 5min de chez vous pour convertir les rues en espaces verts et ludiques et éviter les nuisances sonores et visuelles ?

1		2	3	4	5	6	7	8	9
Non	Oui	Non	Oui	Non	Non	oui	Oui	Oui	Non
« Pour avoir sa voiture à proximité » notion matérielle			Dans un endroit sécurisé	Trop loin, s'il pleut, si on rentre tard...	Dans le quartier il n'y a pas de nuisance liée aux voitures	Mais difficile pour les enfants	Si je peux déposer les courses	Même plus loin, avec une voiture électrique et parking relais à l'extérieur de l'agгло	La voiture ne la dérange pas, aucun intérêt
						Ou pour la météo			
					Il existe déjà une allée piétonne	Oui pour les espaces verts			

15. Seriez-vous prêts à laisser votre voiture à 5min de chez vous pour convertir les rues en espaces verts et ludiques et éviter les nuisances sonores et visuelles ?

Saint Michel sur Loire				
1	2	3	4	5
oui	oui	non	Oui	non
		Pour la sécurité		Probleme de la santé

Cinq Mars la Pile, Audrière			
1	2	3	4
oui	non	Non	Oui sûr
Si parking sécurisé		Sécurité de la voiture	

15. Seriez-vous prêts à laisser votre voiture à 5min de chez vous pour convertir les rues en espaces verts et ludiques et éviter les nuisances sonores et visuelles ?

Villandry				
1	2	3	4	5
non	Oui	Oui	Oui, si peut améliorer l'environnement	oui
Sécurité de la voiture				

Cinq Mars la Pile, Rimonière	
1	2
Non,	Non
Sécurité de la voiture	Froid, pluie
	sécurité

15. Seriez-vous prêts à investir dans une maison économe en énergie sachant que votre investissement sera rentabilisé au bout de 15 ans ?

Saint Pierre des Corps									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
complètement	Non, je n'existerai plus	oui	Oui, 15 ans maximum	Oui aujourd'hui, je recycle tout et j'ai organisé mon garage pour ça.	oui	oui	oui	oui	oui
	Mais je le conseillerai à mes enfants	« Si j'en avais les moyens, je mettrai des panneaux solaires. Mais je n'ai pas un sou d'avance car mon crédit est déjà au maximum. »							

15. Seriez-vous prêts à investir dans une maison économe en énergie sachant que votre investissement sera rentabilisé au bout de 15 ans ?

La Riche									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	11
Oui	Oui	Oui	Oui	Non	Non	Oui	Oui	Oui	Oui
			A condition que ce soit réellement rentable	Car n'a pas les moyens d'investir	Trop vieux	Mais un peu juste à faire aujourd'hui par rapport à leur âge	Si était jeune	Si avait les moyens	S'il était propriétaire

15. Seriez-vous prêts à investir dans une maison économe en énergie sachant que votre investissement sera rentabilisé au bout de 15 ans ?

Ballan-Miré								
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui
Monsieur connaît le métier des pompes à chaleurs...	/	Regret de ne pas avoir pu le faire à cause des contraintes ABF	Si c'était à refaire	« Il y a quatre ans les constructeurs n'en savaient rien »	Mais le pb c'est que c'est vraiment trop cher en investissement	Dans l'absolu y avait pensé	C'est ce que l'on a fait à travers l'isolation	Aides fiscales
								Ne croit pas trop dans les maisons écologiques
								Ici, pas possible car promoteur et construction ensembliste

15. Seriez-vous prêts à investir dans une maison économe en énergie sachant que votre investissement sera rentabilisé au bout de 15 ans ?

Saint Michel sur Loire				
1	2	3	4	5
oui	/	oui	Non, c'est très long 15 ans	non
S'ils avaient les moyen		S'ils avaient les moyen	Oui, si investissem t moins important	Trop vieux

Cinq Mars la Pile, Audrière			
1	2	3	4
oui	oui	Oui	Oui (conscience pas rentabilité)
Voulaient le faire mais crédit au départ étaient déjà au max	Prévu de mettre une PAC	Si on l'avait su avant pourquoi pas	Dépassait sa capacité d'investisse ment

15. Seriez-vous prêts à investir dans une maison économe en énergie sachant que votre investissement sera rentabilisé au bout de 15 ans ?

Villandry				
1	2	3	4	5
oui	oui	oui	oui	oui
Déjà fait par rapport à l'isolation	Déjà orienté dans cet esprit là	/	/	Commencé la démarche mais panneaux solaires vont pas dans la région, pompe à chaleur, trop chers

Cinq Mars la Pile, Rimonière	
1	2
oui	oui
Mais ne pouvait pas rajouter un crédit au départ	S'ils avaient les moyens

Saint Pierre des Corps

15. Préférez-vous vivre dans un appartement en collectif près du centre ville et du tramway ou habiter dans une maison individuelle avec un grand jardin à 40min du centre ville.

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Plus loin car ne travaille pas en ville mais à la maison	Appartement collectif	Maison	Appartement collectif	La maison (pour mr)	Plutôt appartement.	Maison individuelle	appartement	Appartement,	Maison pas à 40min du centre ville
si devait aller travailler en ville, appartement .	15 minutes maison. « on a de la chance en France d’avoir des banlieues pavillonnaires avec commerces. »	40 minutes, ça fait beaucoup,			pour le côté financier		mais pas en centre ville	avant, avait 35 min de trajet, c’est trop long	Avait du mal en appartement, manque d’espace vert
		Mais pour le jardin.			et pratique				
		Relance Steven : avec des parcs urbains ? non			Sans les enfants, une maison individuelle certainement				

**15. Préférez-vous
vivre dans un
appartement en
collectif près du
centre ville et du
tramway ou habiter
dans une maison
individuelle avec un
grand jardin à 40min
du centre ville.**

La Riche									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	11
Appartem ent	Appartem ent	Appartem ent	Appartem ent	Maison	Maison	Appartem ent	Appartem ent	Appartem ent	Appartem ent
		La maison mais pas à plus de 25 min	Maison à 40min du centre ville = « gâchis »	40 min c'est vraiment loin, « une maison de ville plutôt »	Pour le jardin	N'aime pas le concept de l'appartem ent	« Pense à l'avenir »	par rapport aux déplaceme nts	40 min c'est beaucoup trop loin sinon choisirait la maison

**15. Préférieriez-vous
vivre dans un
appartement en
collectif près du
centre ville et du
tramway ou habiter
dans une maison
individuelle avec un
grand jardin à
40min du centre
ville.**

Ballan-Miré								
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Maison	Appartement	Appartement	La maison	Appartement	Appartement	Appartement	maison	maison
N'aime pas le centre ville car trop de monde	Si pas d'enfants	Proche des commodités	Car 3 enfants	40 min c'est beaucoup trop, 20 min c'est l'extrême		40 min c'est beaucoup trop		N'a pas envie d'être en ville
Si possible une maison à proximité de la ville	Car tout est à proximité							

15. Préférez-vous vivre dans un appartement en collectif près du centre ville et du tramway ou habiter dans une maison individuelle avec un grand jardin à 40min du centre ville

Saint Michel sur Loire				
1	2	3	4	5
maison	maison	Maison, a l'habitude de la campagne, le tramway fait du bruit	maison	Appart si travail, maison si à la retraite

Cinq Mars la Pile, Audrière			
1	2	3	4
maison	maison	maison	maison
		Pb de promiscuité	N'aime pas la ville,
			veux un jardin

15. Préférez-vous vivre dans un appartement en collectif près du centre ville et du tramway ou habiter dans une maison individuelle avec un grand jardin à 40min du centre ville

Villandry				
1	2	3	4	5
maison	maison	appartement	maison	maison
Pas de centre ville	N'a rien à faire au centre ville	Pourrait laisser sa voiture et prendre les transports en communs	jardin	

Cinq Mars la Pile, Rimonière	
1	2
maison	maison

16. D'après vous, est-ce qu'une formule d'éco quartier est à développer ?

Saint Pierre des corps									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Bien sûr, semble obligatoire pour l'avenir	non	oui	Oui	oui	Oui	oui	Oui, bien sûr	oui	oui
	« J'aurais 30 ans oui [...] il ne faut pas être égoïste » contradiction	Dans des proportions raisonnables en termes de densité d'habitation (max 3 ou 4 niveaux)	« on est un peu obligé »	A donné l'exemple de l'Allemagne	« Le côté écologique, les beaux principes c'est sûr, mais il faudrait que tout suive ! »				
	« il en faut pour tout les goûts »								

16. D'après vous, est-ce qu'une formule d'éco quartier est à développer ?

La Riche									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	11
Oui	Oui	Oui	Oui	Non	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui
Surtout pour le stationnement	« Au moins, les gens sauraient à quoi ils s'engagent en arrivant »		Habitats collectifs mieux pensés	« Les gens auront dû mal à s'adapter dans ce genre de quartier »	« On parle de développement durable depuis très peu de temps mais c'est nécessaire »		« Eviter de saturer les villes »	« Pourquoi pas »	« Ce serait préférable pour les générations à venir »
	Améliorer stationnement								

16. D'après vous, est-ce qu'une formule d'éco quartier est à développer ?

1	2	3	4	5	6	7	8	9
Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui
Surtout pour les économies d'énergies		Mais est-ce qu'on est prêt, il faut une évolution des mentalités, les gens ne respectent pas les règles	Surtout en terme de transport, car scolaires	Voitures électriques (pollution et bruit) Energies renouvelables	Pense que les Français sont prêts pour ça		Eco lotissement	
				Penser un quartier dès le départ (Londres)				

16. D'après vous, est-ce qu'une formule d'éco quartier est à développer ?

Saint Michel sur Loire					Cinq Mars la Pile, Audrière		
1	2	3	4	5	1	2	3
oui					Energies oui		Oui, il faut évoluer, car il n'y aura pas forcément de terrain
« Beaucoup de choses sont à améliorer aujourd'hui, mais il y a des obligations comme la voiture auxquelles on ne peut rien faire »	Pourquoi pas	oui	oui	oui	Mais pas possible de vivre les uns sur les autres	Oui, dans les grandes villes	

16. D'après vous, est-ce qu'une formule d'éco quartier est à développer ?

Villandry				
1	2	3	4	5
non				
C'est bien comme c'est maintenant avec les voitures, mais travail sur les dechets possibles	Oui	oui	oui	oui

Cinq Mars la Pile, Rimonière	
1	2
oui	
« Pb de Cinq Mars et que trop de dev pavillonnaire pour un trop petit centre ville »	Oui, dans les grandes villes

17. Seriez-vous prêt à vivre dans un quartier de ce type ?

Saint Pierre des corps									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
oui	Non	oui	Oui	oui	Oui	Oui	Oui, pas de problème	oui	oui
	Ou au maximum 4ème étages		« ça améliore la qualité de la vie »	«seulement si c'est en maison individuelle »	Sans avoir le problème de la voiture (veut avoir sa voiture proche)				Ça l'intéresse de faire cette expérience

17. Seriez-vous prêt à vivre dans un quartier de ce type ?

La Riche									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	11
Oui	Oui	Oui	Oui	Non	Non	Oui	Oui	Oui	Oui
	« Les gens s'engagent »	« Dommage qu'il n'y ait pas plus d'appartements écologiques » « Il y a une véritable attente »	« Aucun élu ne dirait le contraire car ils font tout pour, ils y pensent »	Pense qu'un éco quartier serait trop calme, et veut vivre dans un quartier « où il y a de la vie »			Si en ville		« Sans problème »

17. Seriez-vous prêt à vivre dans un quartier de ce type ?

Ballan-Miré								
1	2	3	4	5	6	7	8	9
oui	Oui	oui	Oui	oui	Oui	Oui	Oui,	oui
	Car il faut faire des efforts			«pourquoi pas conviendrait bien à mon esprit »	jolie	On fait attention à l'écologie		Si ce n'est pas un appartement
					Tout le monde peu se rencontrer			

17. Seriez-vous prêt à vivre dans un quartier de ce type ?

Saint Michel sur Loire				
1	2	3	4	5
oui	/	oui	oui	oui
		Si pas d'appartement		

Cinq Mars la Pile, Audrière			
1	2	3	4
non	/	Non, plus maintenant	Oui, si ça s'impose et que c'est pour tout le monde, on y va mais on y va tous

17. Seriez-vous prêt à vivre dans un quartier de ce type ?

Villandry				
	2	3	4	5
non	Oui	oui	Pourquoi pas, avec maison en bois	Oui
		Si financièrement suportable		

Cinq Mars la Pile, Rimonière	
1	2
oui	Oui, mais c'est une mentalité à avoir, peut être plus pour les jeunes

Thème 3: Habiter le Val de Loire

	La Riche									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	11
18. Fréquentez-vous les bords de Loire ?	La Riche : Prieuré ; La Riche, Tours centre A pied, ½ fois par mois	Pont Wilson La Riche, St Genouph ½ fois par mois	Amboise avant	St Genouph avant le périphérique A pied ½ fois par semaine	La Riche ou St Sauveur Vélo Tous les jours	Non, depuis la nouvelle levée, n'a plus accès aux petites plages	St Genouph A pied ou en vélo Tous les jours	St Genouph – La Ville aux Dames ; A pied, en vélo, ½ fois par semaine	La Riche, Tours A pied, 1 fois par trimestre	St Genouph, La Riche, A pied, ½ fois par semaine
	Rochecorbon A pied, voiture ½ fois par mois							Prieuré, A pied, Tous les jours		
	St-Pierre, Montlouis A pied, En été ½ fois par mois	Vouvray voiture A pied, en, 1 fois par trimestre						Savonnières, En voiture, à pied, ½ fois par semaine		
19. Pourquoi aimez-vous bien ces endroits là ?	« On respire un peu d'air »	L'eau qui coule	Plage aménagée, agréable, bien pour les rencontres	Fleuve agréable comme tout cours d'eau	Nature, apprentissage pour les enfants	Profitait des petites plages, c'était agréable	La paix de l'eau	Le fleuve, aime le bord de l'eau	Calme à côté de l'eau	Attirance de l'eau
	« Sympa à côté de chez nous »	La verdure, les arbres,		Quand était élu, y allait pour améliorations	Calme		Ambiance de la Loire	La nature, les arbres	Balades en famille	Campagne
	Rochecorbon, c'est + animé, vélo, jeux pour enfants	Le bruit des oiseaux			Bruit animaux ,		Fleuve sauvage, un côté ancien préservé à certains endroits	Les différentes ambiances		Jardins
					fleuve					
	St Pierre des Corps									

	1	2	3	4	5	6	7	8, pas seule	9	10	
18. Fréquentez-vous le Val de Loire	Tours, st pierre, 1 fois/ semaine	Rives du cher, Parc, île Balzac animaux, feu artifice En voiture ballade pied ½ fois par mois	St pierre (mr) tours (mme) pied et vélo sur « la Loire à vélo » ts les jours	Endroits en général entre Tours et Amboise, 1 fois tous les 6 mois	Non	Ville aux dames, Amboise, St avertin en moto 1 fois par semaine	Amboise en voiture 1 ou 2 fois par mois.	Montlouis en voiture, ballade à pied 1 fois par mois	Ile du lac (<i>Balzac</i>) en voiture, à pied (n'est pas là depuis longtemps) 1 ou 2 fois par semaine si beau	Lac de chenillé en voiture à 1 heure, à la journée pour pique nique	
	A l'occasion plus loin en bord de Loire, plus rarement		Piste cyclable vers île la métairie, vélo 1,2 fois par mois								Boucle de 3h par rochecorbon à vélo 2 fois par ans
			Châteaux de la Loire, 1 fois par trimestre	Vers Langeais en voiture, à pied sur bord de Loire		Bord de Loire à st pierre à pied 3 */an	Ouest de Tours en voiture, à pied	Ile en dessous du pont Mirabeau			
19. Pourquoi aimez-vous bien ces endroits là ?	Vraiment belle	Agréable car Bord de l'eau	fraicheur	Joli, calme		<i>Le vin du coup ?</i>	« c'est super joli »	Belle	Connais sances	Aménagemen t table, pédalo...	
	donne de l'énergie « je m'y sens bien »	Calme	Calme et sérénité de l'eau qui coule	L'eau		Tranquillit é	Ça prend un peu l'eau,	Fleuve sauvage	Terrain de jeu pour enfants	« on ne voit pas de bâtiments »	
	Elle me rappelle la mer	<i>Ballade quotidienne quand avait chien</i>	C'est reposant	<i>Paysage : exemple de la ville aux dames avec coteau châteaux</i>		Verdure	il y a des chemins pour se ballader	Belles couleurs		pour la verdure et les animaux	
	N'est jamais pareil selon les saisons				Manifestatio n type « Jour de Loire »		Environne ment		Luminosité		
	Ballan-Miré										
	1	2	3	4	5	6	7	8	9		

18. Fréquentez-vous le Val de Loire	en vacances oui	non	oui, y va en vélo 1 ou 2 fois par mois, ou à pied 2 ou 2 fois par semaine	oui, y va en voiture 1 ou 2 fois par mois	oui, a pied pour le footing 1 ou 2 fois par semaine, à vélo en été	non	non, rien à y faire de spécial	oui, à vélo 1 ou 2 fois par semaine, en voiture 1 fois par mois	oui, à vélo 1 ou 2 fois par mois, à pied 1 ou 2 fois par semaine
19. Pourquoi aimez-vous bien ces endroits là ?			calme et l'absence de circulation automobile	la beauté des jardins du château de villandry	accessibles			convivial	la tranquillité permettant de se ressourcer, de se balader, de discuter
			beauté	agréable	agréable: cadr e sympathique, pas de pollution car pas de voitures			bien aménagé : « donne envie d'y aller »	
			les pistes cyclables	sympa	très bien aménagé, pour les vélos			aller voir les châteaux, les caves	
			la convivialité		les gens sont plus détendus				

18. Fréquentez-vous le Val de Loire

19. Pourquoi aimez-vous bien ces endroits là ?

Saint Michel sur Loire				
1	2	3	4	5
oui, à pied ou à vélo, 1 ou 2 fois par semaine	non	non	oui, à pied ou en voiture, 1 ou 2 fois par mois en été	oui, à pied tous les jours, en voiture ou en bateau plus rarement
tranquillité calme			pour les promenades en famille	Loire sauvage oiseaux, plantes

Cinq Mars la Pile, Audrière			
1	2	4	5
oui, à pied ou en voiture, 5 fois par an	occasionnellement, à vélo, à pied ou en voiture	oui, à vélo tous les jours, à pied 1 ou 2 fois par mois	oui, à pied ou à vélo, 1 ou 2 fois par semaine
les infrastructures	calme	l'eau	tranquillité

18. Fréquentez-vous le Val de Loire

19. Pourquoi aimez-vous bien ces endroits là ?

Villandry				
1	2	3	4	5
oui, à pied, tous les 8 ou 15 jours	oui, à pied, à vélo, ou en voiture, 1 ou 2 fois par semaine	oui à pied 2 fois par mois	oui, en vélo 1 ou 2 fois par mois	oui en vélo 1 ou 2 fois par semaine, selon le temps
côté campagne, nature	paysage vallonné, jolis reliefs	les cours d'eau	paysage, magnifique, sauvage	beauté, on s'y sent bien
			perspective sur un château	la côté nature
			sécurisant	

Cinq Mars la Pile, Rimonière	
3	6
oui, en voiture occasionnellement, à	oui, à vélo ou en voiture
pied tous les jours	climat pas trop mauvais

20. Au contraire, au bord de Loire, est-ce que vous n'aimez pas des endroits ?

21. Pourquoi ?

La Riche									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Non	Les chiens qui gueulent	Aimerait avoir plus d'espaces aménagés au bord de Loire	Non	A la Riche	Non	Sur les zones urbaines, pas d'aménagements,	Tanneurs, pont Wilson : pas facile de se promener	Non	Non
	La voie rapide		c'est beau partout	Pas beaucoup d'accès en vélo, à cause des escaliers		Pollution	Mal fréquenté	fréquente pas de lieux désagréables	
	Pas très sécurisé, squat SDF			Manque éclairage, mobilier urbain pour pique-niquer, et quand existe trop proche des berges		pas propres, Déchets abandonnés	Manque de pistes cyclables		
	Quelque fois manque d'aménagements, mal déblayé			Pas assez dégagé au niveau des arbres		Pas d'aménagements sur ponts pour vélos et piétons			

20. Au contraire, au bord de Loire, est-ce que vous n'aimez pas des endroits ?

21. Pourquoi ?

Saint-Pierre-des-Corps									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
trop « humanisé » vers Nantes. A Tours, plus naturel	non	là où il y a du monde : parc, jardins	non	/	personnes bizarres	non	non	non	« gens malsains qui vous accostent »
		craint la foule			manque d'aération	mais manque d'aménagement			

20. Au contraire, au bord de Loire, est-ce que vous n'aimez pas des endroits ?

21. Pourquoi ?

Ballan-Miré								
1	2	3	4	5	6	7	8	9
/	/	pas praticable en vélo ou à pied	/	non	/	/	moins d'indications sur le trajet de la Loire à vélo à partir d'un moment	manque de sécurité dû à la présence des gens du voyage
		pas joli		ne fait pas attention à ces endroits				

20. Au contraire, au bord de Loire, est-ce que vous n'aimez pas des endroits ?

21. Pourquoi ?

Saint-Michel-sur-Loire				
1	2	3	4	5
oui	/	/	non, tout est joli	oui
les endroits non nettoyés avec des déchets				les décharges, rejets des stations d'épuration

Cinq-Mars-la-Pile			
1	2	4	5
oui	non, ne connaît pas assez	ne connaît pas assez	oui
endroits pas aménagés		n'aime pas le côté dangereux de la Loire	les endroits mal entretenus : herbe,...

20. Au contraire, au bord de Loire, est-ce que vous n'aimez pas des endroits ?

21. Pourquoi ?

Villandry				
1	2	3	4	5
oui	oui	oui	non	oui
sollicitation des gens du voyage	pas de vue sur le fleuve au centre ville de Tours	en général pas très sécurisant pour les enfants		endroits où il y a des déchets

Cinq-Mars-la-Pile	
3	6
non	oui
	faune et flore abîmée, le paysage est dénaturé

22. La proximité de la Loire a-t-elle été un élément important dans votre choix d'habiter ici ?
23. Savez-vous que le Val de Loire est inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO ?

La Riche									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Non	Non	Non	Non, mais ce n'était pas un élément décisif	Non	Oui	Non	Non	Non	Non
Oui	Oui, Loire = fleuve sauvage	Non	Oui	Non	Oui	Oui	Oui	Non	Oui

22. La proximité de la Loire a-t-elle été un élément important dans votre choix d'habiter ici ?
23. Savez-vous que le Val de Loire est inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO ?

Saint-Pierre-des-Corps									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
oui	non	non	non	non	non	oui	non	non	Non
oui	oui	oui	oui	oui	oui	oui	oui	non	oui

22. La proximité de la Loire a-t-elle été un élément important dans votre choix d'habiter ici ?
23. Savez-vous que le Val de Loire est inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO ?

Ballan-Miré								
1	2	3	4	5	6	7	8	9
non	non	non, c'est un atout pour la région surtout	non	non	non	non	Non	Non
oui	non	oui	non	oui	oui	non	oui	oui

22. La proximité de la Loire a-t-elle été un élément important dans votre choix d'habiter ici ?
23. Savez-vous que le Val de Loire est inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO ?

Saint-Michel-sur-Loire				
1	2	3	4	5
non	non	non	non	oui
oui	non	oui	oui	oui

Cinq-Mars-la-Pile			
1	2	4	5
non	non, mais c'est un plus	non	oui
oui	non	oui	oui

22. La proximité de la Loire a-t-elle été un élément important dans votre choix d'habiter ici ?
23. Savez-vous que le Val de Loire est inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO ?

Villandry				
1	2	3	4	5
non	oui, par le relief, les bois, ont un bateau	non	/	Non
non	oui	oui	oui	oui

Cinq-Mars-la-Pile	
3	6
non	oui
oui	oui

24. Que représente le Val de Loire pour vous ?

La Riche									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Les châteaux	De Nantes à Orléans	Spécificité de la région	Attachement personnel car y vit depuis longtemps	Châteaux	Les rois de France ont choisi la région	Région favorite des rois de France	Région des rois de France	Endroit agréable, tranquille	Secteur de vie : Nantes Saumur Tours
Une architecture			Paysage, climat	Vins	Magnifique région	Châteaux	Fleurs, allées pittoresques	Châteaux de la Loire	Châteaux, Prieuré, côté historique
Le bon vin, viticole			Tuffeau		Centre de la France	Fleuve sauvage	Le Cher, l'Indre	Patrimoine	Vins
			Mode de vie : calme, nonchalance			Espaces verts, forêts	Forêts domaniales	« Beau du ciel avec les châteaux »	Paysages

24. Que représente le Val de Loire pour vous ?

Ballan-Miré								
1	2	3	4	5	6	7	8	9
fleuve sauvage, agréable	richesse grâce aux châteaux et au tourisme	Châteaux, région des rois de France	châteaux	châteaux	beauté	châteaux	la région Centre	résidence des Rois de France
		écrivains			climat gênant	son histoire	les vins	
		douceur de vie						

24. Que représente le Val de Loire pour vous ?

Saint-Pierre-des-Corps									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Tours : ambiance	paysages, de la verdure	climat agréable	vallée culturelle	châteaux	patrimoine	vins	châteaux	agence immobilière	luminosité
	châteaux	diversité culturelle : châteaux	paysages variés	vignes	la Loire : beau fleuve	spécialités culinaires	la Loire		demeures, noblesse
	fleuve		manifestation	gastronomie	châteaux		le vin		« jardin de France »
	couché de soleil		culture, histoire		belle région				vignobles, pain

24. Que représente le Val de Loire pour vous ?

Saint-Michel-sur-Loire				
1	2	3	4	5
« jardin de le France »	de Tours jusqu'à Saumur	les villes proches de la Loire	région très belle	« beau pays »
gastronomie		région	manifestation	
vins				

Cinq-Mars-la-Pile			
1	2	4	5
terroir	logements sociaux	une partie de sa vie	région touristique
proximité de la Loire	joli		fait bon vivre, agréable
paysage	bord de la Loire		châteaux
	bâtiment		

24. Que représente le Val de Loire pour vous ?

Villandry				
1	2	3	4	5
châteaux	Pierre en tuffeau	nature	berceau de la France	belle région
vins	vin		écrin vert	forêt
cuisine	PNR		joyau	verdure
	végétation			fleuves
				châteaux

Cinq-Mars-la-Pile	
3	6
bord de la Loire	végétation
englobe Indre et Loire, Maine et Loire,..	fleuves
	style de vie, rabelaisien
	patrimoine historique
	vigne, gastronomie

Thème 4 : urbanisme

25. Savez-vous ce qu'est un document d'urbanisme ?
Quels documents connaissez-vous ?

Saint Pierre des Corps									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Non	Oui	Oui	Oui	Oui	Non	Oui	Non	Non	Non
	POS	POS	POS	POS	Cadastre	POS			POS
						Cdc			

25. Savez-vous ce qu'est un document d'urbanisme ?
Quels documents connaissez-vous ?

La Riche									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	11
Oui	Non	Non	Oui	Oui	Oui	Oui	Non	Oui	Non
POS	Définir les constructions		POS/PLU	Cahier des charges	POS	Cadastres	POS	POS	
Cahier des charges	Délimiter le territoire		Cahier des charges	Orienter l'aménagement de l'espace « C'est ce que l'on a le droit ou non de faire »		POS/PLU		Cahier des charges	
				Impression de « ne pas pouvoir faire ce qu'on veut, de ne pas être chez nous, on nous impose même le type d'arbre à planter »				« Régler circulation, eaux, ville »	« Prévoir les quartiers : commerce, routes, logements. »

25. Savez-vous ce qu'est un document d'urbanisme ?
Quels documents connaissez-vous ?

Ballan Miré								
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Oui	Non	Oui	Oui	Oui	Non	Non	Non	Non
POS	POS	Cdc	POS	POS			POS	POS
				Permis de construire				Cdc

Saint Michel sur Loire

Cinq Mars la Pile, Audrière

25. Savez-vous ce qu'est un document d'urbanisme ? Quels documents connaissez-vous ?	1	2	3	4	5	1	2	3	4
	Oui	non	oui	Non	Oui	oui	oui	oui	Oui, vague idée
	POS		Ce qui concerne l'entourage de la maison		Pos	Zones habitables, inondables, ce que l'on a droit de construire	Terrains constructibles	Permis de construire	zonage
					documents supra-communau x	Règlement du lotissement en complément du POS	Règlement du lotissement, contrainte architecturale		

25. Savez-vous ce qu'est un document d'urbanisme ? Quels documents connaissez-vous ?	Villandry					Cinq Mars la Pile, Rimonière	
	1	2	3	4	5	1	2
	Oui	Oui	Oui	oui	Oui	non	oui
	POS	POS/ PLU	POS	POS/PLU	POS		POS/PLU de nom Règlement de copropriété

27. Avez-vous été amené à consulter le POS de votre commune avant de venir habiter ici ?

28. Dans quel sens cette consultation vous a servi ou a influencé votre décision ?

1	2	3	4	5	6	7	8	9	11
Oui	Non	Non	Non	Non	Non	Oui, « pour connaître les terrains »	Non	Oui	Non
						A l'époque, le projet ne ZAC n'existait pas, si ça avait été le cas, ils auraient été autre part car beaucoup trop de contraintes		Aide	

27. Avez-vous été amené à consulter le POS de votre commune avant de venir habiter ici ?

28. Dans quel sens cette consultation vous a servi ou a influencé votre décision ?

Ballan Miré								
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Non	Non	Oui	Oui	Oui	Non	Non	Non	Non
		Pour s'éloigner de l'incinérateur	Choix de la localisation	Aucune influence			Règlement du lotissement	

27. Avez-vous été amené à consulter le POS de votre commune avant de venir habiter ici ?

28. Dans quel sens cette consultation vous a servi ou a influencé votre décision ?

[illegible]

27. Avez-vous été amené à consulter le POS de votre commune avant de venir habiter ici ?
28. Dans quel sens cette consultation vous a servi ou a influencé votre décision ?

Saint Michel sur Loire				
1	2	3	4	5
non	Non	Non	Non	Non
		pas ici, mais lorsqu'ils avaient acheté avant oui		

Cinq Mars la Pile, Audrière			
1	2	3	4
oui	non	non	non
A conforté sa décision			

27. Avez-vous été amené à consulter le POS de votre commune avant de venir habiter ici ?
28. Dans quel sens cette consultation vous a servi ou a influencé votre décision ?

Villandry				
1	2	3	4	5
Oui,	Non	Oui	non	Son mari
N'a pas influencé	à tort, c'était renseigné au près de Mr Thomas	Non, mais l'ABF très contraignant		Ne sait pas

Cinq Mars la Pile, Rimonière	
1	2
non	non

29. Savez-vous s'il existe un cahier des charges à respecter pour les constructions dans le quartier, en plus du POS-PLU ? Qu'en pensez-vous ?

La Riche									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Contraintes dues au Prieuré (couleur)	Pour orienter le développement du quartier	Important pour prévenir les risques (inondation)	« Indispensable pour éviter les abus »	Pour délimiter l'espace (clôture)	Non	Oui, « pour savoir ce qu'il disait »	« Utile pour accorder les gens »	« Manque de cohérence entre la mairie et l'ABF »	Peut être par rapport au Prieuré
Délimiter le territoire			« Ne doit pas être trop restrictif », « les contraintes de l'ABF le sont parfois trop »	« Injuste » car tous les habitants n'ont pas été contraints de respecter les mêmes règles		« Pas logique, dans la chronologie », « pas appliqué de la même façon pour tout le monde »		Précis (+/-)	Utile
« un peu chiant »				Utile pour éviter que « tout le monde ne fasse n'importe quoi »		« Permet d'homogénéiser les matériaux, constructions, l'esthétisme »		« Utile pour respecter l'environnement, pour que chacun ne fasse pas n'importe quoi »	« pour ne pas défigurer le paysage »
				Trop stricte, « il ne faut pas abuser »		« de garder une unité régionale »			« pour éviter de construire n'importe comment »

29. Savez-vous s'il existe un cahier des charges à respecter pour les constructions dans le quartier, en plus du POS-PLU ? Qu'en pensez-vous ?

Ballan-Miré								
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Non	Contraignant	Très précis	Un peu lourde	Incohérent	Injuste	Fixe des règles	Débile	Surpris par les contraintes
	Règlement dû au château	Pas trop contraignant	Pas respecté	Problème entre les aménageurs et l'ABF	Dans le même quartier, règles sont différentes	Ridicule		Listings ridicules
		Harmoniser	Pour homogénéiser	Utile	Utile pour la beauté du quartier	Dans le même quartier, règles différentes		Avoir unité dans le quartier
		Eviter les abus	En individuel, on devrait pouvoir être libre	Trop détaillé				

29. Savez-vous s'il existe un cahier des charges à respecter pour les constructions dans le quartier, en plus du POS-PLU ? Qu'en pensez-vous ?

Saint Pierre des Corps									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Non	Non	Oui	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non
		Coloris, peinture			Evite de faire n'importe quoi				Evite de faire n'importe quoi
		Implique trop d'uniformité							Instaure une uniformité
		Evite de faire n'importe quoi							Utile

Saint Michel sur Loire

Cinq Mars la Pile, Audrière

	1	2	3	4	5
	Pense qu'il y en a un	non	Non	Non	Non
29. Savez-vous s'il existe un cahier des charges à respecter pour les constructions dans le quartier, en plus du POS-PLU ? Qu'en pensez-vous ?			Mais sur le terrain d'à côté, faut pas être extravagant, mais trop contraindre c'est de l'idiotie		

1	2	3	4
Oui, l'Opac le transmet avant de construire	oui	oui	oui
Elles sont nécessaires pour que n'importe quoi ne soit pas fait	Bien pour l'harmonie mais tout le monde ne le connaît pas	Un peu chiant, propriétaire mais on peut pas faire ce qu'on veut	En global, pense qu'ils veulent quelque chose d'harmonieux, mais la différence ne les dérange pas
Mais trop contraignantes dès fois	Un peu trop restrictif	Sinon, on ferait n'importe quoi	Pb, doc caduc au bout de 10 ans, les personnes ne souhaitant pas revendre dans cette période n'ont donc aucune obligation de le respecter

	Villandry				
	1	2	3	4	5
	Oui	Oui	Oui	Non	
29. Savez-vous s'il existe un cahier des charges à respecter pour les constructions dans le quartier, en plus du POS-PLU ? Qu'en pensez-vous ?	Pas toujours très cohérent	Ni cohérence, ni contrôle, ni notion d'ensemble, ni prise en compte de ce qui a autour du lotissement	Pénible, contrainte		Est à part des autres maisons
		Utile pour l'harmonie, fait l'image d'un quartier, mais ne faut pas faire du similaire partout, il faut une libre pensée	mais compréhensible car besoin de cohérence		

Cinq Mars la Pile, Rimonière	
1	2
Non	Règlement de copropriété
	Ne pas dénaturer le paysage en faisant le moins cher
	Garder une image, une identité

Thème 4 : Rapports à la ville centre

2/5

30. Quelle est votre ville centre ?

La Riche									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	11
Tours	La Riche	Tours	Tours	La Riche	La Riche	La Riche	Tours	Tours	Tours

30. Quelle est votre ville centre ?

Ballan Miré									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
Tours	Ballan Miré	Ballan Miré	Ballan Miré	Tours	Ballan Miré	Ballan Miré	Tours	Tours	

30. Quelle est votre ville centre ?

Saint Pierre des Corps									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Tours	Tours	Tours	Tours	Saint Pierre des Corps	Tours	Tours	Tours	Tours	Saint Pierre des Corps

30. Quelle est votre ville centre ?

Saint Michel sur Loire				
1	2	3	4	5
Tours	Langeais	Langeais/Bou rgueil	Langeais/Bou rgueil	Tours

Cinq Mars la Pile, Audrière			
1	2	3	4
/	Tours	Tours	Cinq mars

30. Quelle est votre ville centre ?

Villandry				
1	2	3	4	5
Tours	Joué les Tours	Tours	Tours	Tours

Cinq Mars la Pile, Rimonière	
1	2
Cinq mars	Tours

		La Riche									
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	11
34-36. Pour vous est-ce important de pouvoir aller en ville de temps en temps, ou bien est-ce que cela vous est égal ? Qu'aimez-vous le plus en ville ? le moins ?		Oui	C'est important pour le shopping	Oui, c'est bien, ça change	On y va quand on en a besoin.	Oui, c'est important	C'est pratique	Non	Oui	Oui, c'est important	Peu importe, pourrait s'en passer si vivait plus loin.
	+	Les boutiques	Quartier Plumereau	Beaucoup de choix de boutiques	Tours est une belle ville	Beaucoup de monde		C'est important pour les vêtements des enfants	Voir du monde		Se procurer facilement tout ce qu'on ne trouve pas à La Riche
			Rue nationale bien centrée	On trouve tout ce dont on a besoin	On trouve ce qu'on veut	Discuter avec les gens	Rien de spécial	La librairie	L'animation, il y a de la vie	Faire du shopping	Manifestations
			Les Halles		Aime se promener	Bien desservi par les bus			Les commerces		Lèche vitrine
			L'hyper centre		Aime l'animation	Les commerçants			« Temps des imprévus, des surprises »		
			Les magasins ouverts						Les marchés		
			L'ambiance animée, le monde								
	-	« C'est l'enfer de se garer »		La liaison rues Nationale, Bordeaux		Le dimanche, tout est fermé	L'agitation	Trop de monde	Le bruit	Le monde	L'obligation de prendre les transports en communs
		Prendre le bus avec les courses						La braderie : trop de monde	La poussière	La circulation	Les travaux
									Le manque de respect entre les gens		Le peu de stationnement

34-36. Pour vous est-ce important d'aller en ville ou non ? Pourquoi ?

Ballan Miré								
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Important	Important	Important	Important	Important	Important	Important	Important	Important
Se promener	Commerces	Change de la campagne	Magasins culturels, FNAC...	Ville animée	Bruit	Commerces	Nouveautés	Voir du monde
Marché le matin		Contact avec les gens		Agréable en vélo	Voir du monde	Parc, jardin	Se plonger dans la civilisation	Ambiance
		Mode		Commerces				Rue nationale
Voitures	Circulation	Dimanche mort	Odeurs	Circulation automobile	Pollution	Circulation	Foule	Stationnement
Bruit	Prix stationnement	Petit centre ville	Pollution		Circulation automobile	Bruit	Clochard	
Vélos sur les trottoirs		Concentré, limité					Chauffard	
Foule, bousculade								

34-36. Pour vous est-ce important d'aller en ville ou non ? Pourquoi ?

Saint Pierre des Corps									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Important	Important	Cela m'est égal	Important	Important	Important	Cela m'est égal	Important	Important	Important
Aime se balader	Aime faire les boutiques		Bar	Se promener	Animations, spectacles, marchés	Boutiques	Belle ville	Changer d'environnement, moment détente	Ville diversifiée
Apprécie l'anonymat			Voir du monde		place Plumereau			Voir du monde	Mouvement, ambiance
La tension de la ville, gens nerveux	N'aime pas l'affluence	Foule, bousculade	Trop de monde	Manque de stationnement	Bruit	Foule	Pollution	Bousculades	La circulation automobile
				Foule	Pollution				

34-36. Pour vous est-ce important d'aller en ville ou non ? Pourquoi ?

Saint Michel sur Loire				
1	2	3	4	5
utile	Ça lui est égal	oui	Oui, surtout en hiver	
On trouve de tout dans les grandes surfaces	Voir du monde	Tout est centralisé	Un peu tout, lèche vitrine	
Le bruit, la circulation, difficulté pour se garer	Pas assez de commerces	N'aime pas piétiner, il faut que ça aille vite	Le monde, la queue, quand il y a trop de monde	
		stationnement		

Cinq Mars la Pile, Audrière			
1	2	3	4
Ce n'est pas vital, bien pour les besoins spécifiques	oui	oui	Aucun intérêt
Casser la routine	Voir du monde	Le contact avec les gens, le monde	Regarder l'architecture et le vieux Tours
	Les boutiques		
Bouchons, pollution	Le monde, attente aux caisses	La mandicité	L'anonymat
			Le béton, les murs gris
que tout le monde soit les uns sur les autres	les bouchons		Les odeurs

34-36. Pour vous est-ce important d'aller en ville ou non ? Pourquoi ?

Villandry				
1	2	3	4	5
oui	Ça leur est égal	oui	oui	oui
Commerces indépendants	divertissement	Un resto de temps en temps,	Les nouveautés, les boutiques	Boutiques
Ville sympa, fleurie, rues attrayantes		quartier piéton		
Difficultés pour se garer, parking payants	La circulation	Stationnement, pas de places, payant	foule	pollution
		Solution : parking relais	stationnement	Agressivité des gens

Cinq Mars la Pile, Rimonière	
1	2
oui	« ça me gonfle, si on pouvait trouver les choses dont on a besoins en dehors de la ville, ce ne serait pas utile d'y aller »
Faire les magasins	Animation
	boutique
La foule	Circulation, stationnement
	Foule



**Ecole Polytechnique de l'Université de Tours
Département Aménagement**

**35, Allée Ferdinand de Lesseps
37200 TOURS**

**stage_age2008@yahoo.fr
www.polytech.univ-tours.fr
02.47.36.70.48
02.47.36.14..5**

**POUR UNE MEILLEURE COMPREHENSION
DES RELATIONS ENTRE PROJETS DE
TERRITOIRE, OPERATIONS D'HABITAT ET
MODES DE VIE EN VAL DE LOIRE.**

**Cas d'études à l'intérieur et à proximité de
l'aire urbaine de Tours sur les communes de
Ballan-Miré, Cinq-Mars-La-Pile,
La Riche, Saint-Michel-sur-Loire,
Saint-Pierre-des-Corps, Villandry**

SYNTHESE

Juillet 2008

STAGE DE GROUPE AGE

**CAILLE Débora
GAYME Steven
LARMAILLARD Laurie
LEBON Sigrid
PRAGOUT Elisa
ZHENG Kehan**

**Tuteurs
DEMAZIERE Christophe
HERNANDEZ Frédérique**

**Encadrant
BLONDEL Cyril**

Le programme de recherche « Architecture à la Grande Echelle »

Ce stage collectif commandité par l'Agence d'Urbanisme de Tours (ATU) s'inscrit dans le cadre d'un programme interdisciplinaire de recherche sur « l'Architecture de la Grande Echelle (A.G.E) » coordonné par le Ministère de la Culture et de la Communication (Direction de l'Architecture et du Patrimoine - Bureau de la Recherche architecturale, urbaine et paysagère), le Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement durable et de l'Aménagement du territoire (Direction Générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction - Plan urbanisme, construction et architecture). Au printemps 2007, le Département Aménagement de l'Ecole Polytechnique de l'Université de Tours et l'Unité Mixte de Recherche CITERES ont répondu à l'appel à projet lancé pour le programme A.G.E. Tous deux, ont proposé un projet de recherche et d'expérimentation intitulé « **Ingénierie des projets de territoire et conduite d'opérations d'habitat dans une région urbaine à forte valeur patrimoniale, le Val de Loire** ». Il fait partie des huit projets sélectionnés au titre de la session 2007-2008 du programme A.G.E.

Le programme A.G.E cherche à étudier la collaboration entre les différents acteurs de l'aménagement sur des modes de faire et de penser les territoires. Il s'agit donc de s'interroger sur les processus de transformation de l'espace. Ce projet vise à expliciter dans le cadre spécifique du Val de Loire, les décalages possibles entre les opérations concrètes d'habitat (ZAC, Lotissement...), et les dispositifs plus généraux qui pensent et prévoient l'aménagement de l'espace (SCOT, Chartes de territoire...). Il s'agit donc d'explorer l'Architecture de la Grande Echelle tant à travers la fabrication et la recomposition de territoires urbains et suburbains (modes de faire et de penser les territoires) qu'à travers la réalité socio économique et spatiale de ces territoires nouvellement créés.

Tout au long de l'année universitaire 2007-2008, le projet AGE s'est décliné à Tours en une série d'opérations articulées : cycle de conférences, travaux de recherche d'élèves-ingénieurs, atelier,... Il comporte également un travail en groupe de stage réalisé par six élèves ingénieurs sur une période de trois mois, d'avril à juillet. Dans la synthèse qui suit sont recueillis les principaux résultats obtenus lors de ce stage d'investigations dans six communes : cinq appartenant à l'aire urbaine de Tours et une n'en faisait pas partie.

L'objet de l'étude

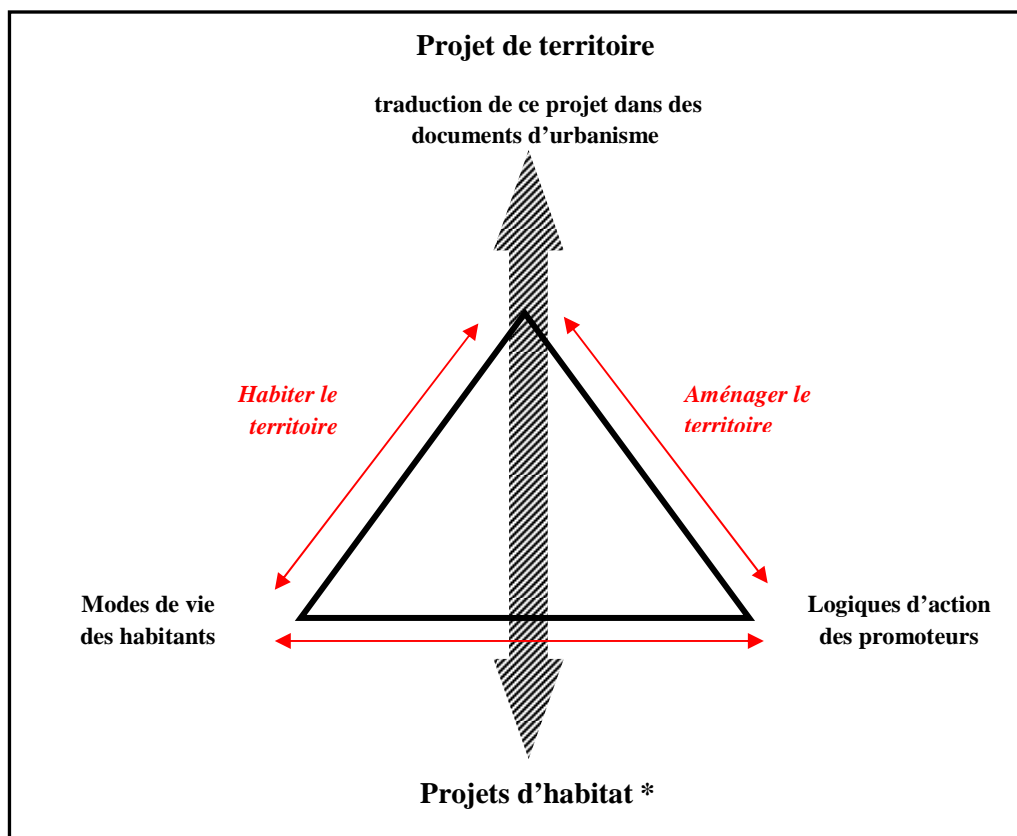
L'étude concerne six communes : deux appartenant à l'agglomération : Saint-Pierre-des-Corps et La Riche, une de première couronne : Ballan-Miré, deux situées dans l'espace périurbain : Villandry et Cinq-Mars-la-Pile et une rurale : Saint-Michel-sur-Loire. A travers l'analyse de documents de planification et d'entretiens auprès d'élus communaux, d'opérateurs immobiliers et d'habitants, la problématique « Ingénierie des projets de territoire et conduite d'opérations d'habitat dans une région urbaine à forte valeur patrimoniale, le Val de Loire » vise à mettre le projet urbain, ses figures et son processus d'élaboration à l'épreuve des situations de projet et de la réalité urbaine qu'il génère. Cette étude axée sur la région de Tours, va permettre par la suite une comparaison avec le travail effectué par l'atelier des élèves de dernière année sur l'agglomération orléanaise. La problématique peut être abordée sous trois angles, représentés à travers l'approche triangulaire ci-contre.

De plus, la localisation des terrains d'étude dans la partie du Val de Loire inscrite au patrimoine mondial de l'UNESCO en 2000 permet de s'interroger sur les conditions du maintien de l'identité ligérienne alors que se multiplient les opérations d'extension urbaine.

Au cours de ces trois mois de stage, les acteurs rencontrés ont été :

- les élus des six communes étudiées et quelques techniciens des services urbanisme,
- 10 opérateurs de l'habitat (8 privés, 1 public, 1 particulier) et 1 géomètre ayant travaillé ou travaillant sur les opérations étudiées,
- 45 habitants.

Approche triangulaire
Projet de territoire / Projets de
logement / Modes de vie
Source : Frédérique Hernandez



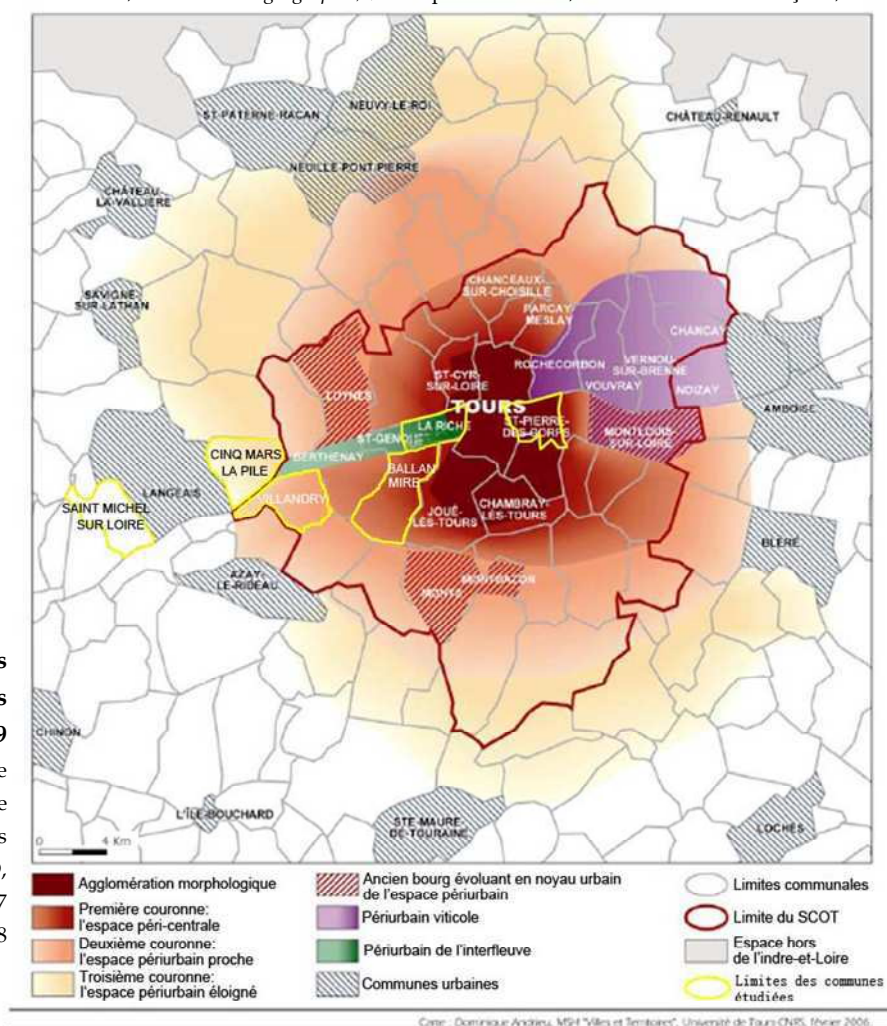
*par habitat, nous entendons « l'ensemble et l'arrangement des habitations dans un espace donné »
in Brunet et all, *Les mots de la géographie*, (Montpellier : Reclus, la documentation française, 1993)

Les communes étudiées dans les différentes formes d'espaces périurbains de Tours en 1999

Source, fond de carte : José Serrano, Corrine
Larrue, les espaces périphériques urbains et le
développement durable :analyse à partir du cas
de l'agglomération tourangelle, PIDUD,

Décembre 2007

Réalisation : stage AGE, juin 2008



Des projets de territoire s'inscrivant dans un paysage intercommunal morcelé

Des six communes étudiées, quatre sont concernées par le SCOT de l'agglomération tourangelles : Saint-Pierre-des-Corps, La Riche, Ballan-Miré et Villandry ; et deux par le SCOT Nord Ouest Touraine (SCOT NOT) : Saint-Michel-sur-Loire et Cinq-Mars-la-Pile. Ces deux SCOT dont les périmètres ont été arrêtés par le préfet d'Indre-et-Loire la même année, ont eu des évolutions et des parcours bien distincts. Les prescriptions concernant les communes de celui de l'agglomération tourangelles sont encore en discussion, tandis que le SCOT du Pays Loire Nature est à ce jour terminé.

En comparant les projets des communes, il a été constaté que les opérations, notamment les ZAC, situées sur des communes possédant des services techniques développés et des volontés municipales fortes, se révèlent être de véritables outils permettant de réaliser les projets communaux. Toutefois, certaines communes périurbaines voire rurales (Villandry, Cinq-Mars-la-Pile, Saint-Michel-sur-Loire) font remonter un manque d'aide et d'assistance à la maîtrise d'ouvrage.

Malgré les écarts qui existent au niveau des moyens techniques et financiers à la disposition des six municipalités étudiées, toutes s'accordent sur le fait qu'il est important de mettre en place une coopération plus étroite entre tous les acteurs de l'aménagement (élus, aménageurs, opérateurs, services de l'Etat) lors de l'élaboration des documents d'urbanisme.

En ce qui concerne la prise en compte de la Loire, peu d'actions effectives sont réalisées sauf à Saint-Pierre-des-Corps qui intègre la vulnérabilité dans sa politique de la ville et à Saint-Michel-sur-Loire, où un belvédère a été construit sous l'initiative du Parc Naturel Régional Loire Anjou Touraine. L'inscription au patrimoine mondiale de l'UNESCO ne fédère pas les élus et ce classement ne suscite pas directement leur intérêt. Pour eux, ce dernier est perçu comme un gage de qualité de vie à portée nationale, mais également comme étant porteur de contraintes supplémentaires.

Logique immobilière dans le Val de Loire

Dix entretiens ont été menés avec des opérateurs aussi divers que possible : deux sociaux, sept privés et un particulier qui s'est investi de la casquette le temps de réaliser un lotissement. Ce qui implique bien souvent des discours différents selon si l'enjeu est plutôt de l'ordre de l'intérêt général ou alors privé.

Il s'agissait de saisir leur perception des projets de territoire et des processus d'habitat des habitants pour comprendre leur logique d'activité.

Dans un premier temps, il est apparu que le logement est un produit. Ainsi la qualité d'une opération tient bien souvent à la rapidité de sa commercialisation. Elle doit dégager le maximum de marge financière et le plus rapidement possible. Dans l'ensemble, la localisation à proximité d'un centre ville, le potentiel constructible du terrain (taille, SHON), son coût et le marché immobilier sont les critères d'une bonne opération selon les opérateurs.

Ensuite, bien que conscients de l'existence d'une certaine attente en matière d'écodéveloppement sous condition de coûts abordables, les opérateurs ne semblent pas prêts à orienter la construction vers cette pratique à moins d'y être contraints. Pourtant ils s'accordent sur le fait que construire écologiquement valorise l'image d'une entreprise, mais, selon eux, l'initiative personnelle de la construction écologique risquerait de les mettre en déséquilibre dans un contexte de libre concurrence.

Concernant, l'inscription de leur activité dans le Val de Loire, il ne ressort des entretiens aucune volonté de faire fructifier le patrimoine ou de le mettre en valeur. Leurs opérations s'insèreraient bien souvent dans n'importe quelle région française. Toutefois, ils utilisent bien souvent le « Val de Loire, patrimoine mondial de l'UNESCO » comme un argument de vente pour les investisseurs nationaux.

Pour finir, ils considèrent que les documents d'urbanisme ne sont pas adaptés à leurs activités car ils seraient à priori trop exhaustifs et réalisés à une échelle trop grande ou trop petite par des professionnels de bureau qui oublient de prendre en compte la réalité du terrain. Les opérateurs semblent promouvoir un document d'urbanisme ambitieux qui traduirait un véritable projet de territoire et qui leur laisserait les moyens de s'exprimer.

Habiter le Val de Loire

Un échantillon de quarante-cinq ménages, se voulant le plus diversifié possible, a été questionné, suivant un protocole fixe durant cinquante minutes, pour déterminer leurs logiques d'habitat.

Dans un premier temps, il s'agissait de comprendre le mode de vie des habitants pour distinguer la demande latente¹ de la demande immédiate. Ainsi, il est apparu que ce qui comptait pour les habitants était la maximisation de leur espace associé à un cadre de vie de qualité. En effet, ils semblent souhaiter vivre dans des logements spacieux au sein de quartiers conviviaux situés dans la nature à proximité des services, commerces et surtout à proximité du travail. Il s'agit pour chacun des membres de la famille de pouvoir préserver son intimité tout en maximisant les échanges. Toutefois, nombreux sont ceux qui considèrent la maison individuelle, de préférence une maison de caractère, dans un petit lotissement en campagne comme la réponse à leurs besoins. Dans un second temps, il s'agissait de comprendre leurs attentes en matière d'écodéveloppement. Il ressort que d'une façon générale il y ait un véritable travail de pédagogie à mettre en place pour que la population comprenne les enjeux auxquels la société doit faire face actuellement et pour qu'elle ait toutes les cartes en main pour faire des choix raisonnés. Aussi, nombreux sont les habitants qui disent avoir abandonné l'idée d'équiper leur maison de dispositifs énergétiquement économes à cause des coûts à l'investissement sans avoir pris en compte les différentes aides mises en place par les collectivités... Il est donc urgent pour les décideurs de mettre en place les outils nécessaires pour répondre aux demandes des habitants, qui se projettent déjà parfaitement dans des maisons passives localisées dans des quartiers où la voiture serait reléguée à l'extérieur pour laisser la place aux espaces ludiques, par exemple.

De plus, il s'agissait de saisir l'importance du Val de Loire pour les habitants. Reconnaissants de la qualité de vie qu'offre cette région, les habitants jouissent de la multiplicité de ce patrimoine à travers ses fleuves, ses châteaux et jardins, ou encore sa gastronomie ; pourtant il reste pour eux un élément bonus dans leur processus d'habitat. Ainsi, seuls les habitants de résidences secondaires reconnaissent choisir la région pour sa qualité de vie ; dans les discours des autres habitants ce critère est beaucoup moins souligné que les origines ligériennes ou le rapprochement du travail. Enfin, un questionnement sur les documents d'urbanisme a permis de mettre en exergue que leur définition était assez floue et que leur consultation ne se faisait qu'en cas de nécessité.

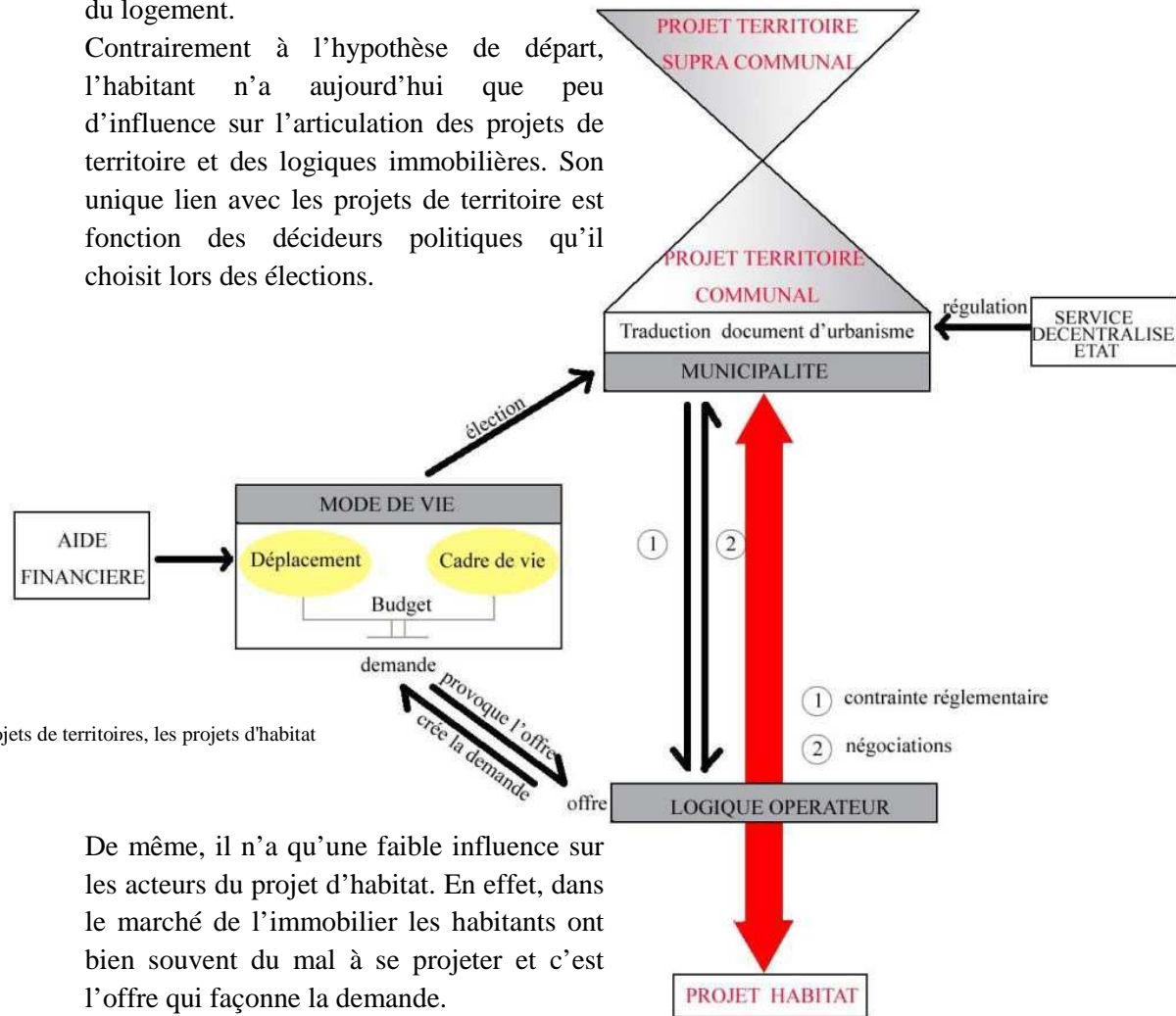
Dans l'ensemble, l'évolution des processus d'habitat ne pourra pas se faire sans une véritable pédagogie. La population semble prête à accepter que son mode de vie soit bouleversée s'il n'en perd pas en qualité et que rien ne lui soit imposé sans explication.

¹ Chambart de Lauwe

Articulation entre projets de territoire, projets d'habitat et modes de vie

Le choix du mode de vie correspond, aujourd'hui, à une balance entre déplacement et cadre de vie, où la possession d'une maison individuelle pèse énormément dans le choix du logement.

Contrairement à l'hypothèse de départ, l'habitant n'a aujourd'hui que peu d'influence sur l'articulation des projets de territoire et des logiques immobilières. Son unique lien avec les projets de territoire est fonction des décideurs politiques qu'il choisit lors des élections.

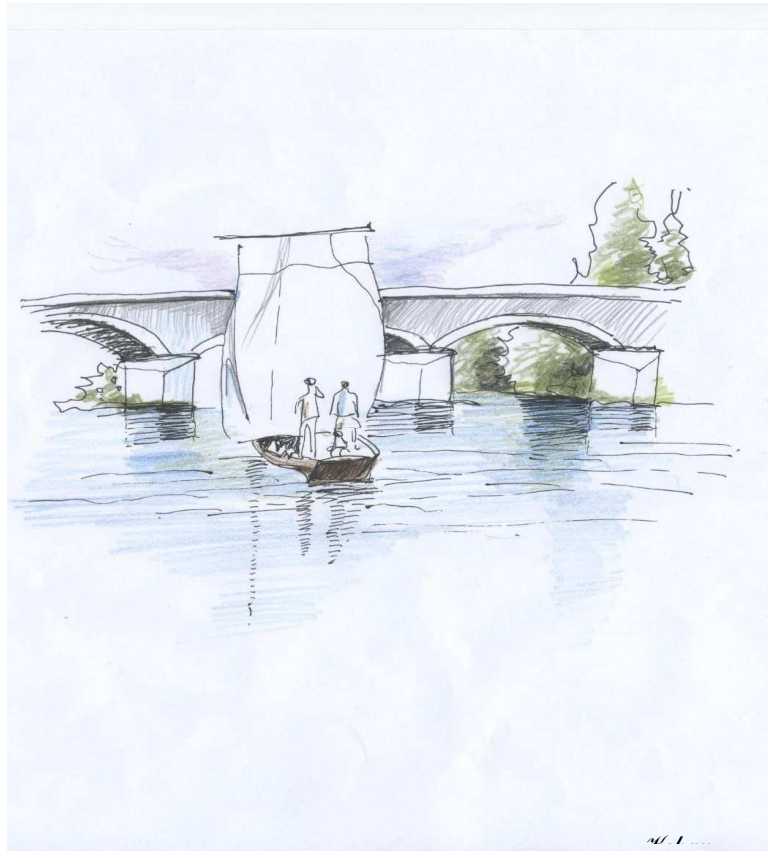


De même, il n'a qu'une faible influence sur les acteurs du projet d'habitat. En effet, dans le marché de l'immobilier les habitants ont bien souvent du mal à se projeter et c'est l'offre qui façonne la demande.

En libérant des zones constructibles, le projet de territoire initie le projet d'habitat. Les opérateurs prennent alors en main ce projet selon une logique de marché à court terme. Sous la contrainte économique, le développement de la qualité de l'habitat se limite alors à satisfaire le client. Cependant pour éviter les entraves réglementaires à leurs projets, les promoteurs s'attellent à s'accorder avec les élus. Les outils locaux que sont les PLU permettent ainsi à l' élu mais aussi aux services décentralisées de l'état et aux acteurs du projet supra-communal de mettre en application leur vision de l'intérêt commun.

Les documents d'urbanisme associés à un véritable portage politique peuvent se révéler un outil adapté pour permettre à l' élu de délimiter un cadre d'action en accord avec le projet de territoire.

Les projets quand ils sont ensuite remis aux habitants sont souvent mal compris à cause du manque de communication. C'est pourquoi, le point de vue des aménageurs peut être contredit par une réappropriation du quartier. Par exemple, le lotissement en impasse très controversé dans la profession est un lieu fort de relation sociale.



Ecole Polytechnique de l'Université de Tours
Département Aménagement

35, Allée Ferdinand de Lesseps
37200 TOURS

stage_age2008@yahoo.fr
www.polytech.univ-tours.fr
02.47.36.70.48
02.47.36.14.55