

Aménagement d'un immeuble social écologique dans la commune de Saint-Cyr-sur-Loire (37)



Tuteur :
M Denis MARTOUZET

Arnaud POULAIN

Remerciements

Je tiens à remercier toutes les personnes qui m'ont aidé et conseillé lors de l'élaboration de ce projet :

- M. Denis MARTOUZET, tuteur de ce projet, et professeur au département aménagement de l'école Polytechnique universitaire de Tours
- Mme Béatrice MALLERET, directrice-adjointe des Services Techniques chargée de l'Aménagement Urbain de Saint-Cyr-sur-Loire
- M. Jean-Pierre BEZIER, Responsable financement de Val Touraine Habitat
- M. Bruno DUCHAMP, employé à la Chambre de Commerce et d'industrie de Touraine
- M. Eric THOMAS, professeur au département aménagement de l'école Polytechnique universitaire de Tours

Je tiens également à remercier ma famille et mon entourage de m'avoir soutenu et aidé tout au long de ce projet. Tout particulièrement ma mère pour son aide dans la mise en forme du projet et Camille VIVER pour ses conseils précieux pour la réalisation du projet.

Table des matières

Remerciements	3
Table des matières.....	4
Introduction.....	6

I. Saint-Cyr-sur-Loire, une commune devenue urbaine 7

1) Localisation géographique	8
2) Son histoire	10
3) Analyse socio-économique de la commune.....	11
a) Une population vieillissante mais dynamique	11
b) La majorité de l'activité économique regroupée dans une zone.....	13
4) Intercommunalité	13
5) Les différents centres dynamiques de la ville	14
a) Le centre administratif	14
b) Le centre de vie de la commune	15
c) L'espace de loisirs et sports.....	16
d) La zone d'activités « Equatop »	17

Synthèse	19
----------------	----

II. Une friche urbaine dans une ville fleurie : une incohérence 20

1) Le parc de logements : quelles réponses pour accueillir la nouvelle population ?	21
a) Evolution du parc de logements	21
b) L'harmonie des logements et le paysage au centre de la politique ..	23
c) L'absence de mixité sociale dans certains secteurs	25
2) Les commerces	26
a) Des commerces de grande distribution en pleine expansion	26
b) Les commerces de proximité de moins en moins nombreux.....	27
c) Un projet proche de la grande distribution	28
3) Les transports	29

a) Un maillage du réseau de transport faible sur la commune, un site bien desservi.....	30
b) La voiture.....	31
c) Une adaptation de la commune aux transports écologiques	32
4) Les équipements et services	33
a) Un équipement de taille	33
b) Des services pour tous les âges et toutes les classes sociales	34
c) Un terrain à l'image de la ville	35
5) Le site adapté à l'implantation d'un immeuble social.....	37
a) Localisation du terrain	37
b) Caractéristiques du site	38
c) Les raisons de ce choix.....	38
Synthèse	40
III. La proposition d'aménagement	41
1) Les projets antérieurs	42
2) Le concept.....	42
3) Le projet	43
a) Le logement social écologique	43
b) Un parking.....	45
c) De la verdure	46
d) Schéma général.....	48
4) Le financement.....	50
Conclusion	52
Bibliographie - Webographie	53
Table des illustrations.....	54
Annexe 1 : Carte des points de vue des clichés photographiques	56
Annexe 2 : Carte détaillée de Saint-Cyr-sur-Loire.....	57

Sauf indication, les photographies de ce rapport sont des réalisations personnelles.

Introduction

Le Val de Loire abrite des villes de taille moyenne dont les agglomérations attirent une population de plus en plus nombreuse de par leur douceur de vivre. Saint-Cyr-sur-Loire, dans l'agglomération tourangelle, voit sa population augmenter chaque année à un rythme plus important que beaucoup d'autres villes du Val de Loire. Cette évolution nécessite un nombre de logements en constante évolution sur la commune.

L'image de Saint-Cyr-sur-Loire dans l'agglomération tourangelle n'est plus à démontrer. Saint-Cyr-sur-Loire est une ville aisée où il n'y a pas d'habitat social. Cette image n'est pas tout à fait vraie. En effet, la population Saint-Cyrienne demeure généralement dans des quartiers de lotissements résidentiels mais les immeubles sociaux ne sont, cependant, pas inexistantes. La ville a axé son développement sur une harmonie entre les différents types de logements. Il n'est pas rare, en se promenant, dans la commune de voir dans une même rue des petits immeubles et des maisons individuelles se côtoyer.

De nouveaux quartiers se sont développés. Ils conservent la politique environnementale de la commune, mais la mixité n'est plus toujours présente. Dans l'un de ces quartiers, une friche urbaine reste inoccupée depuis plusieurs années. Limitrophe de nouveaux équipements de la commune, la friche contraste avec ces installations et le quartier résidentiel qui l'entourent.

L'idée de réaliser un projet sur ce site, rue de la Croix de Périgourd, m'est, dès lors, apparue évidente. Peu d'aspects négatifs sont à recenser au fil des rues de la commune mais cette friche me semblait incohérente avec l'image de Saint-Cyr-sur-Loire.

Lier une politique environnementale et une politique de mixité de logements me semblent être une voie intéressante et bénéfique dans l'avenir. Sur l'ensemble du territoire, les grands ensembles disparaissent pour faire place à des immeubles de tailles humaines. L'esprit de mon sujet touche donc de multiples communes dont l'urbanisme est orienté vers le souhait d'intégrer les logements sociaux dans le paysage des logements privés.

I. Saint-Cyr-sur-Loire, une commune devenue urbaine

Table des matières :

1) Localisation géographique	8
2) Son histoire	10
3) Analyse socio-économique de la commune.....	11
a) Une population vieillissante mais dynamique	11
b) La majorité de l'activité économique regroupée dans une zone.....	13
4) Intercommunalité	13
5) Les différents centres dynamiques de la ville	14
a) Le centre administratif	14
b) Le centre de vie de la commune	15
c) L'espace de loisirs et sports.....	16
d) La zone d'activités « Equatop »	17
Synthèse	19

Afin d'améliorer la compréhension du projet, nous allons dans un premier temps étudier brièvement le contexte dans lequel la ville s'est construite, urbanisée, développée. Ensuite, nous verrons la manière dont la commune évolue de nos jours.

1) Localisation géographique



Figure 1 : Situation géographique de Saint-Cyr-sur-Loire
Source : Réalisation personnelle sur fond de carte Google Maps et Wikipédia

La commune de Saint-Cyr-sur-Loire se situe dans l'agglomération tourangelle dans le département de l'Indre-et-Loire (37), en région Centre.

Située au cœur de la Touraine, la troisième ville du département domine la rive nord de la Loire classée par l'UNESCO « Patrimoine mondial de l'humanité » et s'étend largement face à Tours.

Saint-Cyr-sur-Loire représente une fraction importante de l'agglomération. C'est une commune de 16 870 habitants où la densité atteint 1 249 habitants/km². Elle est répartie sur 13,5 km², où les espaces vacants permettent encore de réaliser des projets.

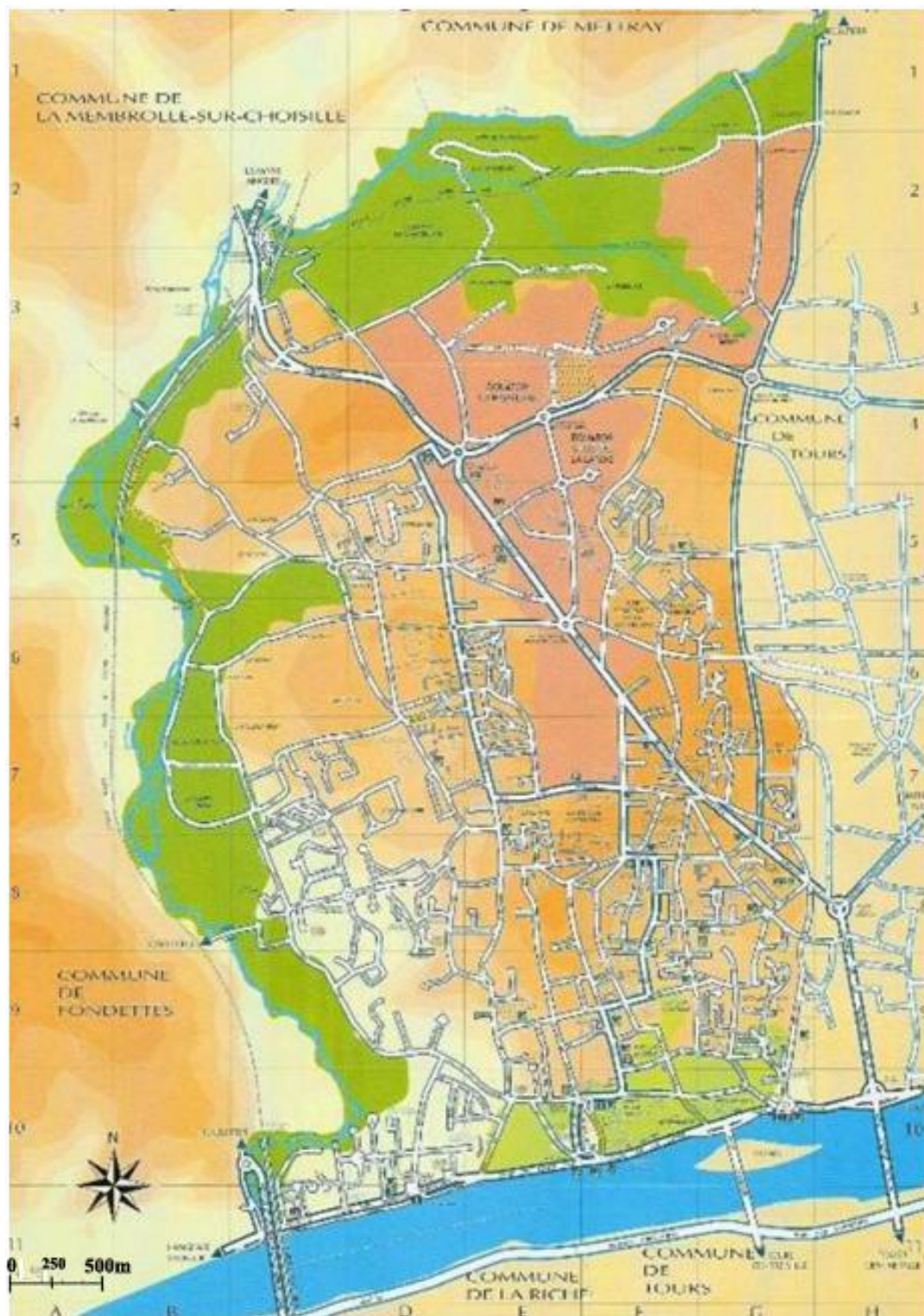


Figure 2 : Plan de Saint-Cyr-sur-Loire
Source : UCAPL de Saint-Cyr-sur-Loire

2) Son histoire

La commune est un ancien village de marins et pêcheurs installé près de Tours au confluent de la Choisille (rive gauche) et de la Loire. C'est pourquoi, les armoiries de la ville se blasonnent ainsi : d'azur, à une ancre marinier d'argent, chargée d'une gerbe de blé d'or liée d'argent à sa stangue et accostée de deux sarments de vigne tigés et feuillés d'or.



Figure 3 : Armoiries de Saint-Cyr-sur-Loire
Source : emblemes.free.fr

L'ancre rappelle les anciens marins, la gerbe de blé les agriculteurs et les branches de vigne les viticulteurs.



Figure 4 : L'ancien quartier autour de l'église Sainte-Julitte
Source : saintcyr-sur-loire.zegrang.com

Rebelle de toute révolution, soucieuse de préserver son caractère résidentiel, la commune ne fut jamais industrielle. Il faut attendre le XIXe siècle pour que naissent de petites industries. Au début du XXe siècle, Saint-Cyr-sur-Loire demeure une commune rurale. Mais la tranquille campagne ne va pas tarder à s'urbaniser ; les facilités de construire accordées au lendemain de la Grande Guerre entraînent la construction de villas et pavillons individuels en bordure des principales voies de circulation. De 1920 à 1940, la commune s'édifie à tout vent, tandis que sont tracées maintes voies de communication. Suite à la Seconde Guerre Mondiale et ses bombardements, la commune est déclarée sinistrée. Saint-Cyr-sur-Loire s'apprête à entrer dans les temps modernes. Une nouvelle ère va s'ouvrir : place à la ville-banlieue. Soucieuse de desserrer sa ceinture au-delà de la Loire, Tours, en 1964, a voulu englober la petite ville en pleine effervescence, Saint-Cyr-sur-Loire. Des

militants contre la fusion ont su argumenter de manière à ce que l'union ne soit pas réalisée. Saint-Cyr-sur-Loire a continué ainsi son urbanisation sur laquelle nous reviendrons dans une deuxième partie.

3) Analyse socio-économique de la commune

a) Une population vieillissante mais dynamique

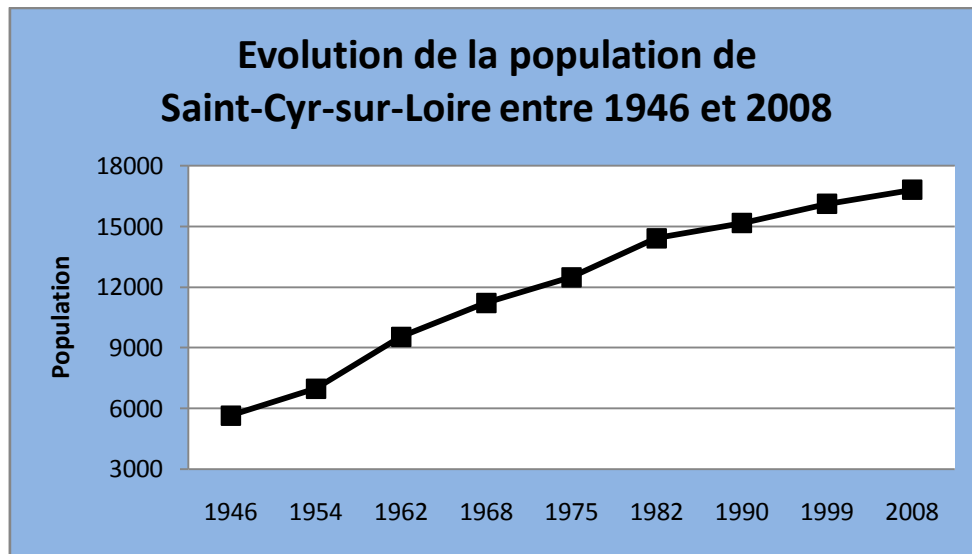


Figure 5 : Evolution de la population
Source : INSEE. Réalisation personnelle

D'après le dernier recensement de 2008, le nombre d'habitants de la commune est de 16 870. La population est en constante augmentation et la croissance remonte à la fin de la Seconde Guerre mondiale. Cette hausse est due au plan d'aménagement d'après guerre. Ce plan avait pour but de reconstruire les zones sinistrées et de relier les différents hameaux de la commune par de nouveaux logements.

Aujourd'hui, la population de la ville se renouvelle, le seuil naturel étant positif. La commune continue de se développer avec l'arrivée d'une population nouvelle, le seuil migratoire est positif. Cette croissance actuelle est importante par rapport à celle de l'agglomération tourangelles. Le caractère attractif de la ville en est l'explication essentielle. L'arrivée d'une population toujours plus importante et l'ancienneté des logements amènent la ville à réaliser des aménagements dans le secteur de l'habitat. Les types de logements principalement proposés dans les nouveaux immeubles sont des T3.

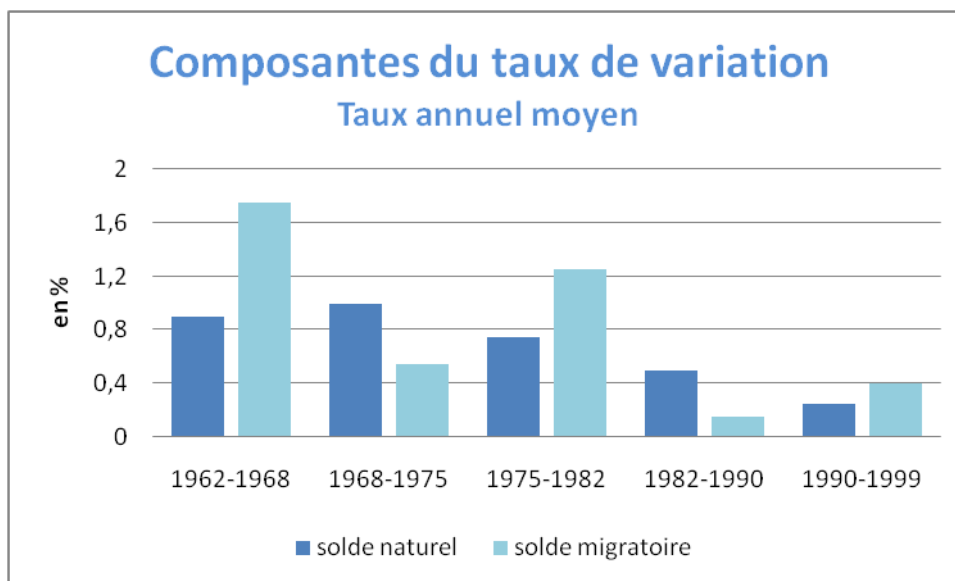


Figure 6 : Composantes du taux de variation
Source : INSEE. Réalisation personnelle

Le graphique de la répartition de la population par type d'activité laisse apparaître une forte majorité d'actifs ayant un emploi. L'un des facteurs de la hausse de la population est la venue de nombreux actifs, notamment cadres et professions intermédiaires, attirés par cette commune résidentielle qui conserve des quartiers calmes.

Ces actifs ne travaillent pas forcément sur la commune. En effet, la proximité de la ville de Tours et la présence de nombreux bassins d'emplois comme les zones d'activités du nord de l'agglomération font qu'il y a peu d'actifs sans emploi. La part des chômeurs et ouvriers est faible sur la commune. Il est primordial d'adapter le type de logement pour intégrer ces classes dans la commune. La mixité sociale évite la paupérisation de certains quartiers et la ghettoïsation des riches dans d'autres.

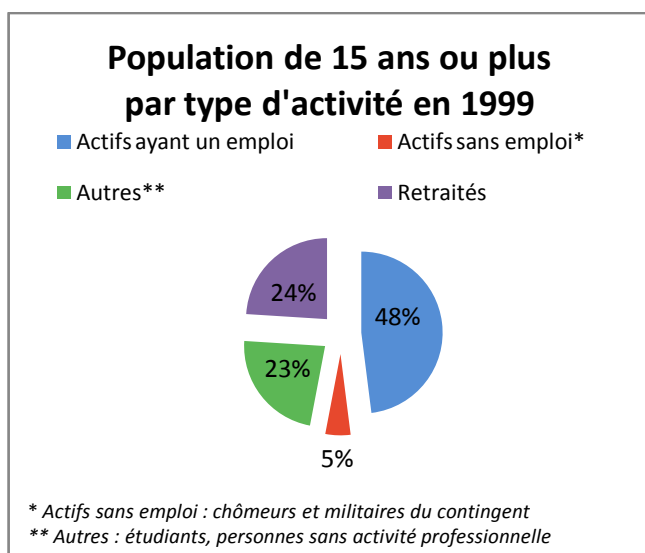


Figure 7 : Répartition de la population par type d'activité
Source : INSEE. Réalisation personnelle

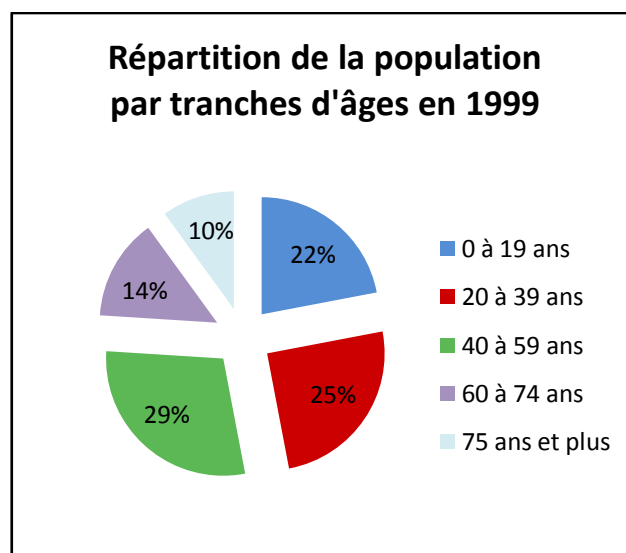


Figure 8 : Répartition de la population par tranches d'âges
Source : INSEE. Réalisation personnelle

La part des retraités est relativement élevée, avec la présence de plusieurs établissements de type maison de retraite, et la majorité des actifs a plus de 40 ans. Néanmoins, la commune est dynamique. Les actifs venus s'installer sur la commune, suite à la construction de nombreux lotissements, sont souvent des couples avec enfants. Le dynamisme de la ville est donc lié aux aménagements pour améliorer la qualité de vie des personnes âgées et ceux pour rendre attractif la commune aux jeunes populations.

b) La majorité de l'activité économique regroupée dans une zone

La pêche, l'agriculture et la viticulture ont longtemps été les activités principales de la commune. Depuis l'urbanisation s'est développée, recouvrant de nombreuses parcelles agricoles et de vignes.

Saint-Cyr-sur-Loire a toujours eu l'ambition d'affirmer sa personnalité dans l'agglomération tourangelle. Il ne faut cependant pas oublier que la vie économique de la commune n'est pas sans être influencée par sa grande voisine, Tours.

En 1938, l'usine SKF, fabricant de roulements à billes, s'est implantée sur l'axe de communication Tours-Le Mans. Deuxième entreprise en nombre d'emplois du département, elle a participé au développement économique de la commune.

Au fil du temps des petits commerces dynamisant le tissu économique de la ville se sont développés. L'arrivée d'un grand centre commercial, en 1970, a réduit l'importance de ces petits commerces mais a entraîné un accroissement de la population et donc favorisé le développement de magasins spécialisés.

Aujourd'hui, des petits commerces subsistent. Mais ce sont les grandes entreprises, implantées le long de l'avenue du Mans et dans la zone d'activités « Equatop », qui font vivre l'économie de la commune.

Ainsi se présente la vie économique actuelle de Saint-Cyr-sur-Loire. Aujourd'hui, la navigation sur la Loire n'existe plus ; le blé et la vigne offrent des ressources amoindries et ont laissé place aux commerces et autres entreprises.

Les gens ne recherchent pas le voisinage des zones d'activités et industrielles. Ils veulent cependant habiter à une distance raisonnable de leur travail et des commerces. La situation des commerces et des entreprises aura un rôle important dans le choix de l'emplacement de mon projet.

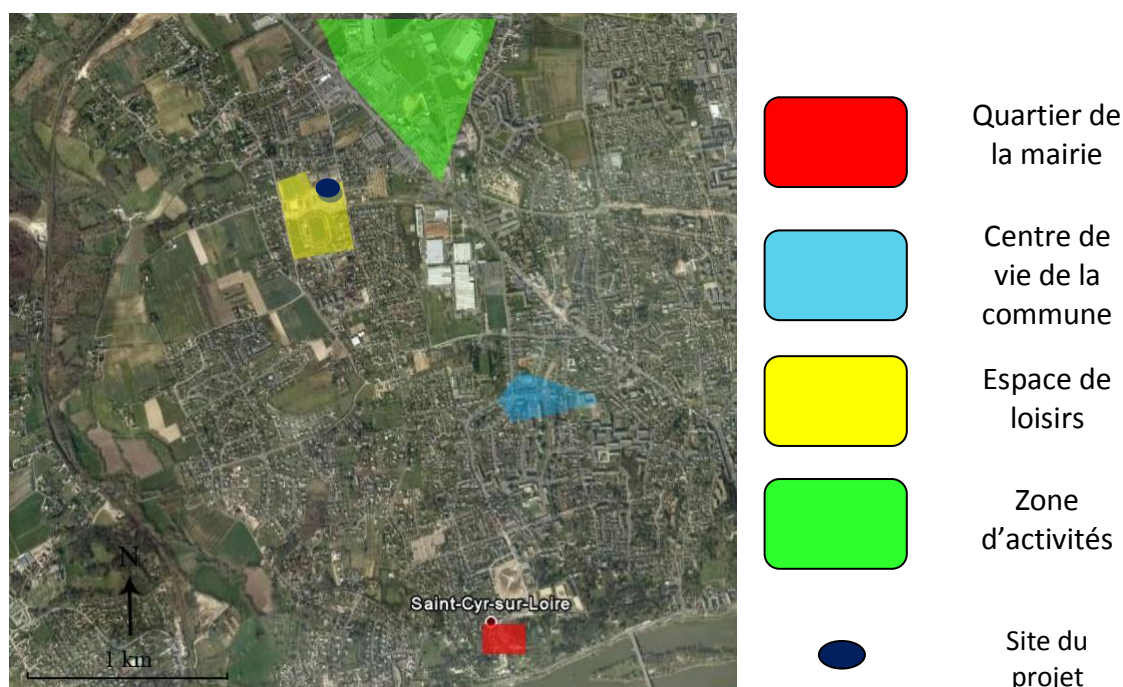
4) Intercommunalité

La commune de Saint-Cyr-sur-Loire fait partie de la Communauté d'Agglomération de Tour(s)Plus créée le 30 décembre 1999. Elle est composée de 14 communes et regroupe 265 000 habitants sur un territoire d'environ 250 km². Son président est M. Jean Germain, maire de Tours, ville centrale de la Communauté d'Agglomération Tour(s)Plus.

L'intercommunalité a un rôle fort au sein de l'agglomération tourangelle. Elle intervient dans les subventions et aides distribuées aux différents projets d'urbanisme. Ainsi, Tour(s)Plus sera sollicité pour le financement mon projet.

5) Les différents centres dynamiques de la ville

Commune très prisée de l'agglomération tourangelle, Saint-Cyr-sur-Loire dispose de tous les éléments d'une ville où il fait bon vivre : élégance de ses quartiers résidentiels, proximité immédiate du centre ville de Tours et de la douceur de vivre du Val de Loire. La commune offre tous les services indispensables à la vie quotidienne. Cependant, malgré son dynamisme actuel, Saint-Cyr-sur-Loire reste attachée à son passé de « ville résidentielle » et de « ville jardin ». Ainsi, il n'existe pas un unique centre ville mais plusieurs centres dynamiques.



Photographie 1 : Les zones dynamiques de Saint-Cyr-sur-Loire
Source : Réalisation personnelle sur fond de carte Google Earth

a) Le centre administratif

Le quartier de la mairie, ancienne implantation du village de Saint-Cyr-sur-Loire avec la construction de la paroisse Sainte-Julitte, est le centre administratif de la commune. La mairie se décompose en deux bâtiments juxtaposés. Situé dans le parc de la Perraudière, l'Hôtel de ville accueille des cérémonies, des réunions, et du côté, de la rue de la petite Perraudière, la mairie accueille tous les services administratifs, exceptés les services : action sociale et solidarité, des parcs et jardins et du patrimoine.



Photographie 2 : Mairie (centre administratif) et poste de police



Photographie 3 : Mairie du parc de la Perraudière

Ce quartier est défini comme le centre ville de Saint-Cyr-sur-Loire. En effet, il y a quelques années encore, seul ce quartier de la commune était réellement développé en matière de services et d'équipements, avec la mairie, l'église, une piscine, un parc et un stade.

b) Le centre de vie de la commune

Le quartier des Fosses Boissées est animé grâce à la présence d'un supermarché, de commerces de proximité, de la bibliothèque municipale, du collège Henri Bergson, de la poste, d'un centre social et d'un boulodrome.



Photographie 4 : Les Fosses Boissées



Photographie 5 : Les commerces de proximité aux Fosses Boissées

Le fil des journées est donc animé par la présence des retraités venus faire leurs courses, la rentrée et la sortie des écoliers et collégiens avec le ballet des voitures de leurs parents.

c) L'espace de loisirs et sports

Le complexe sportif Guy Drut et la salle polyvalente « l'Escale » (Espace Saint-Cyrien d'Animation, de Loisirs et d'Expressions) constituent l'espace de loisirs et de sports de Saint-Cyr-sur-Loire. Il suffit de se promener et d'observer le quartier pour constater que le complexe sportif est très prisé par la jeune population Saint-Cyrienne dès les beaux jours. La nouvelle salle polyvalente propose des concerts, diffusions de films, pièces de théâtre, expositions, one man/woman show mais n'occasionne pas de gênes importantes pour les habitants du quartier, à part une augmentation du flux de circulation.



Photographie 6 : Gymnase communautaire



Photographie 7 : Stade Guy Drut



Photographie 8 : Terrain de football



Photographie 9 : L'Escale

d) La zone d'activités « Equatop »

Le nord-est de la commune a été réservé à l'implantation de commerces de grande distribution, d'industries, de PME et PMI et plus récemment de la clinique de l'Alliance et d'un pôle santé. Cette zone apporte des services, des lieux d'approvisionnements et génère des emplois. C'est le centre économique de la ville.



Photographie 10 : ZA Equatop – Le Rabelais



Photographie 11 : ZA Equatop

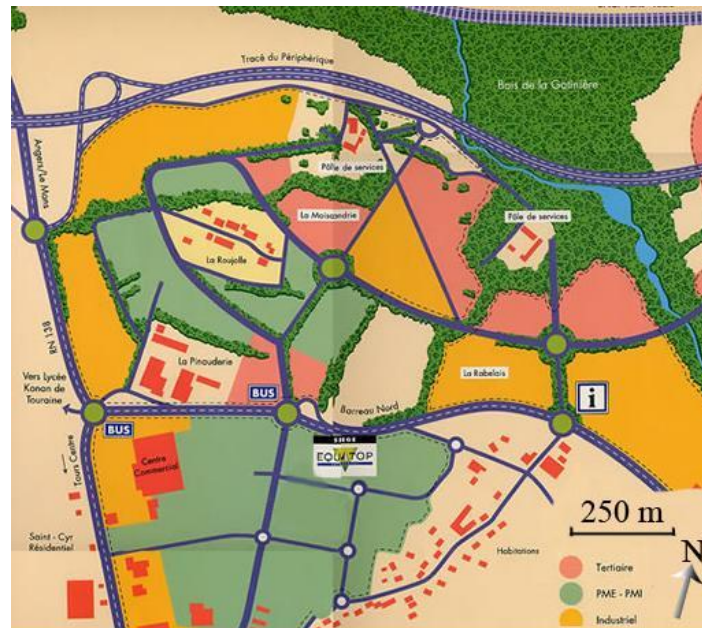


Figure 9 : Zone d'activités « Equatop »
Source : creaweb.fr. Réalisation personnelle

Synthèse

La commune de Saint-Cyr-sur-Loire est une ancienne ville dortoir qui a su se développer pour devenir la troisième ville du département. Malgré ce statut, la commune a axé sa politique sur le cadre et la qualité de vie de ses habitants tout en conservant les marques de son passé. Aucun centre ville n'est défini à Saint-Cyr-sur-Loire. Pour conserver la sérénité des quartiers, le développement de la commune ne s'effectue pas sur un unique secteur. Ainsi, la ville comporte plusieurs secteurs dynamiques. Ce fonctionnement convient à la population Saint-Cyrienne qui se renouvelle et croît par l'arrivée chaque année de nouveaux résidents. La commune de Saint-Cyr-sur-Loire est connue pour sa qualité de vie et la tranquillité de ses quartiers. C'est logiquement que la ville voit croître sa population. Pour accueillir ces nouvelles populations, les logements sont nécessaires.

Nous allons donc faire le bilan des aspects positifs et négatifs des différents quartiers de la commune pour choisir le quartier et le type de logements adaptés.

II. Une friche urbaine dans une ville fleurie : une incohérence

Table des matières :

1) Le parc de logements : quelles réponses pour accueillir la nouvelle population ?	21
a) Evolution du parc de logements	21
b) L'harmonie des logements et le paysage au centre de la politique ..	23
c) L'absence de mixité sociale dans certains secteurs	25
2) Les commerces	26
a) Des commerces de grande distribution en pleine expansion	26
b) Les commerces de proximité de moins en moins nombreux	27
c) Un projet proche de la grande distribution	28
3) Les transports	29
a) Un maillage du réseau de transport faible sur la commune, un site bien desservi	30
b) La voiture	31
c) Une adaptation de la commune aux transports écologiques	32
4) Les équipements et services	33
a) Un équipement de taille	33
b) Des services pour tous les âges et toutes les classes sociales	34
c) Un terrain à l'image de la ville	35
5) Le site adapté à l'implantation d'un immeuble social	37
a) Localisation du terrain	37
b) Caractéristiques du site	38
c) Les raisons de ce choix	38
Synthèse	40

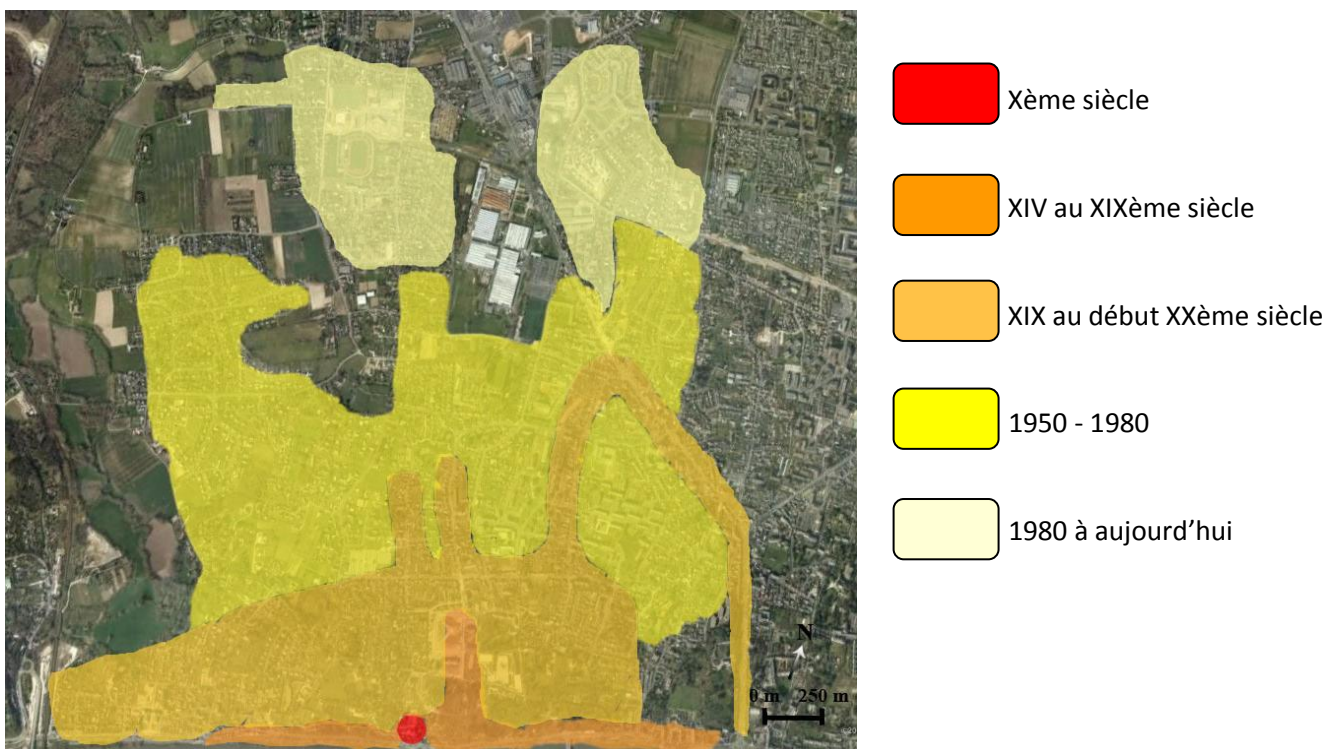
Trouver un logement et s'installer dans un nouvel habitat est une étape importante dans une vie. Saint-Cyr-sur-Loire est convoitée pour la tranquillité de l'ensemble de ses quartiers. L'absence de centre ville enlève un aspect bruyant et stressant. La commune a préféré disperser ses secteurs dynamiques. La population Saint-Cyrienne, en constante augmentation, recherche la douceur de vivre et l'endroit approprié pour fonder une famille, élever ses enfants ou passer sa retraite.

Pour s'installer les facteurs pris en compte sont variables d'une personne à l'autre. Quatre facteurs sont, toutefois, récurrents : le logement, les commerces alentours, les moyens de transport et les équipements et services. Le logement reste l'aspect le plus important et les trois autres sont plus ou moins essentiels suivant les personnes.

1) Le parc de logements : quelles réponses pour accueillir la nouvelle population ?

a) Evolution du parc de logements

Avant les années 1900, la commune de Saint-Cyr-sur-Loire était fortement rurale. Sur les bords de la Loire, le bourg se constituait autour de la paroisse Sainte-Julitte. Quelques hameaux étaient parsemés sur le reste de la commune. Ils abritaient les agriculteurs, viticulteurs et pêcheurs.



Photographie 12 : Etapes de l'urbanisation

Source : Réalisation personnelle sur fond de carte Google Earth

Les facilités de construire accordées par la loi Loucheur après la Première Guerre mondiale entraînèrent la construction de nombreux pavillons individuels en bordure des principales voies de communication. Jusqu'en 1940, il y eut une période de construction active.

En 1945, la commune de Saint-Cyr-sur-Loire est déclarée sinistrée à la suite des bombardements de 1944. Elle est tenue de présenter un plan d'aménagement et de reconstruction. Ce plan, pris en considération en 1947, tenait compte du caractère résidentiel de la ville et de la nécessité de liaisons interurbaines et communales. Cependant, de nombreux aménagements prévus dans le plan n'ont pas pu être mis en œuvre, en partie à cause de la pénurie des matériaux après la guerre.

L'urbanisation d'après guerre commença réellement en 1953 avec l'« opération 53 ». Elle a permis d'édifier cent cinquante logements, dont soixante de fonction pour les CRS basés à Saint-Cyr-sur-Loire. Cette année 1953 marque le début des grands lotissements sur la commune de Saint-Cyr-sur-Loire. Des années 50 aux années 80, six cent quatre-vingt dix logements et cinq cent trente deux pavillons ont été bâtis.

A cette époque, une riche famille de Saint-Cyr-sur-Loire, la famille Prat, réalisait des opérations de logements. Ou plutôt, elle copiait les opérations des offices HLM tel que l'OPAC. Ainsi, dès qu'une opération HLM se réalisait, la famille Prat construisait sur ses terres, à quelques mètres, des logements quasi identiques.

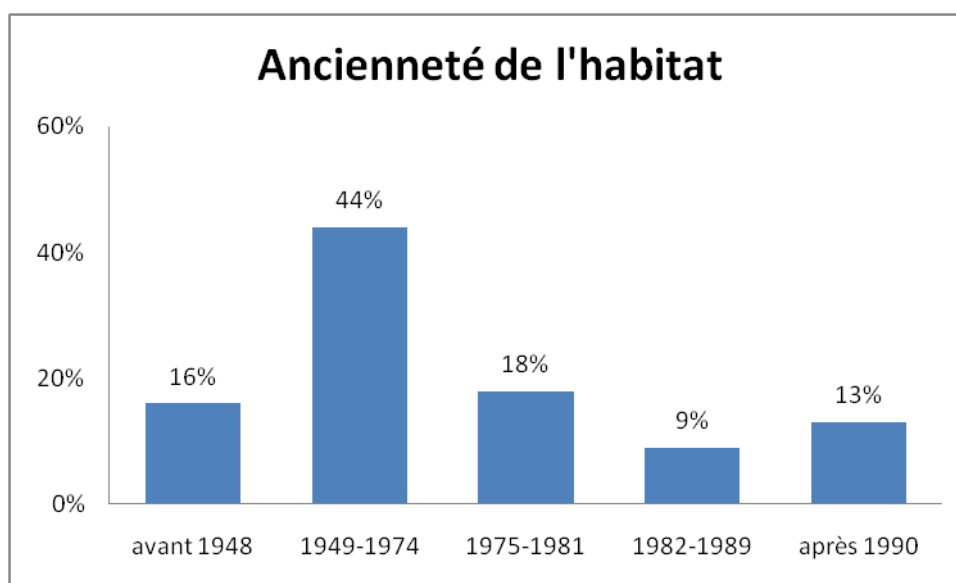


Figure 10 : Ancienneté de l'habitat
Source : INSEE. Réalisation personnelle

Depuis les années 80, l'urbanisation du territoire de Saint-Cyr-sur-Loire s'est renforcée. Une centaine de pavillons et une vingtaine de petits immeubles ont été édifiés dans le projet de la « ZAC de la Ménardière ». A l'ouest de l'avenue du Mans, de nombreux pavillons (environ une centaine) ont également été construits, mais très peu de logements collectifs. Tout dernièrement, les constructions se sont concentrées sur l'avenue du Mans. Le long de l'avenue, une quinzaine de petits immeubles, avec commerces au rez-de-chaussée, ont été bâtis.

L'ancienneté du bâti ne correspond pas à la nouvelle population Saint-Cyrienne, ce sont des cadres avec enfants et de jeunes couples. L'immeuble de mon projet pourra accueillir les jeunes couples et s'intégrera dans un quartier résidentiel où les cadres vivent.

Type de logement	
Résidences principales	6 847
Résidences secondaires et logements occasionnels	126
Logements vacants	359
Total	7 332

Figure 11 : Ensemble des logements par type en 1999
Source : INSEE. Réalisation personnelle

Les résidences secondaires et logements occasionnels sont rares sur la commune. La quasi-totalité du parc de logements se compose de résidences principales dont 3 800 sont des logements individuels et 3 100 sont des logements dans un immeuble collectif.

Les occupants des résidences principales sont majoritairement des propriétaires (60%). Il n'y a que 38% de locataires et 16% de locataires HLM. Mon projet devra se tourner vers du locatif pour pouvoir accueillir les classes sociales ne pouvant accéder à la propriété et créer de la mixité sociale.

b) L'harmonie des logements et le paysage au centre de la politique

Saint-Cyr-sur-Loire tient à conserver son identité. Ses coteaux boisés, ses parcs, ses jardins et ses vieilles demeures lui confèrent une image de ville jardin. La ville vient d'obtenir une « quatrième fleur » dans le cadre des villes fleuries. Cette « quatrième fleur » récompense plus de dix ans de travail qui va bien au-delà du fleurissement. D'autres points ont été analysés par le jury : propreté de la ville, gestion du patrimoine bâti, utilisation de méthodes respectueuses de l'environnement, aménagement urbain privilégiant les circulations douces.

Saint-Cyr-sur-Loire est connue, et reconnue, pour son calme et son côté résidentiel. Pour conserver la qualité de vie de sa population, la ville sait aussi rester dynamique. La ville bouge, se transforme, évolue pas à pas. Les bâtisses tourangelles du XVI^{ème} siècle s'intègrent harmonieusement aux zones pavillonnaires et logements collectifs. Cet équilibre est le fruit d'un urbanisme maîtrisé. Cette ville à vivre entreprend également dans de nombreux domaines : voiries, services, équipements, conservation du patrimoine vert et activités économiques. Saint-Cyr-sur-Loire cultive son histoire, préserve son environnement, conjugue qualité de vie et modernité. Il faut prendre en compte ces thèmes directeurs de la commune pour ne pas voir le sujet rejeté par la commune.

Au niveau de l'habitat, les logements sont répartis sur l'ensemble du territoire. Les grandes cités inhospitalières sont bannies en faveur de petits ensembles conviviaux. Grâce à ces ensembles à échelle humaine, le taux de rotation dans les collectifs sociaux est faible. Cette information est importante pour la réalisation de mon projet. Les logements sociaux de taille humaine sont appréciés par les occupants.

Il faudra que l'immeuble de mon projet puisse accueillir des populations en minorité sur le territoire communal.



Photographie 13 : Exemple d'immeubles collectifs à Saint-Cyr-sur-Loire

Riche de son passé, Saint-Cyr-sur-Loire a une politique dynamique pour se développer tout en préservant un environnement de qualité. Il faut prendre en compte l'intégration de mon projet dans le quartier pour ne pas engendrer de gênes pour la population déjà présente.

c) L'absence de mixité sociale dans certains secteurs

La loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et aux Renouvellements Urbains, dite loi SRU, a pour but d'assurer une plus grande cohérence développement durable.

Au sein de la loi SRU, la loi Gayssot-Besson propose d'assurer une solidarité sociale en matière d'habitat au sein des agglomérations. Pour cela, les communes de plus de 3 500 habitants, faisant partie d'une agglomération de plus de 50 000 habitants, se verront prélever une taxe annuelle si le parc social est inférieur à 20% des résidences principales.

Saint-Cyr-sur-Loire a un nombre de logements collectifs sociaux comparable à celui de bien d'autres communes d'Indre-et-Loire, contrairement aux idées reçues. Cependant, le nombre de logements sociaux n'est pas suffisant par rapport au parc de logements. Ainsi, le parc social de la commune n'atteint que 15,3% des résidences principales. Les logements construits dans les années 1960-1970 par la famille Prat sont identiques à des logements sociaux mais ne rentrent pas en compte dans le parc social. C'est donc en partie une raison historique qui empêche la commune de Saint-Cyr-sur-Loire d'atteindre 20% de logements sociaux. Cet aspect est important pour argumenter mon projet auprès de la mairie.

Les logements sociaux à échelle humaine ont été répartis harmonieusement sur le territoire de la commune. Les termes de cité, grands ensembles, ghettos sont prohibés dans l'urbanisation de la commune. Des quartiers ont tout de même une part plus importante de logements collectifs. Ainsi, les quartiers des Fosses Boissées, Mailloux et Jean Moulin abritent le plus de logements collectifs. Ces logements sont intégrés dans la ville et on ne ressent aucune oppression en passant dans ces quartiers. Les espaces verts ont un rôle important dans la sensation de bien-être qui règne dans ces secteurs.





Photographie 14 : Mixité du logement à Saint-Cyr-sur-Loire

Il est à déplorer l'absence de logements collectifs dans le secteur du complexe sportif. La mixité sociale engendre des quartiers hétérogènes peuplés d'habitants distincts par leur origine et leur revenu. Elle permet d'éviter les « ghettos », les fractures sociales et donc l'exclusion de certaines classes sociales. Or, le quartier est dépourvu de logements collectifs. Il a vu l'apparition d'un complexe sportif et d'un espace pour les enfants, parfaits pour l'intégration et la rencontre des différentes classes sociales. Ce secteur semble idéal pour l'implantation d'un logement social. C'est pour cette raison que l'emplacement de mon projet se situe dans ce quartier, rue de la Croix de Périgourd.

Mon projet accueillera des locataires dans un immeuble d'architecture moderne pour correspondre à la population et à son environnement.

2) Les commerces

Les habitants ne font pas que résider dans la commune. Ce sont également des consommateurs. Ils ont le besoin d'avoir accès facilement à des commerces.

a) Des commerces de grande distribution en pleine expansion

Le premier et principal représentant du commerce de grande distribution sur la commune de Saint-Cyr-sur-Loire est le centre commercial de la Choissille, situé au nord de la commune sur l'avenue du Mans. Implanté sur la commune en 1969, ce centre commercial propose de l'alimentation, des services, une jardinerie et des points de restauration. Autour de ce centre commercial, divers grands magasins spécialisés se sont développés comme des

magasins de bricolages, d'équipements de bureau, de discount alimentaire, de jouets, de bazar et vestimentaires. Tous ces magasins ont formé, avec les entreprises du secteur, la zone d'activités « Equatop ». Ils alimentent et fournissent une majorité de la population Saint-Cyrienne et des populations alentours. En face du centre commercial, un nouvel espace commercial va voir le jour prochainement.



Photographie 15 : Centre commercial de la Choisille

Outre ce secteur de grande distribution, un supermarché a ouvert en 1972 dans le quartier des Fosses Boissées. Il est aujourd'hui géré par une filiale d'un grand hypermarché. La présence du grand centre commercial sur la commune fait que ce supermarché alimente les habitants voisins qui n'ont pas de véhicule. Il sert également aux petits achats quotidiens, les épiceries ayant disparues.

b) Les commerces de proximité de moins en moins nombreux

Parallèlement, Saint-Cyr-sur-Loire est aussi une commune qui essaye de maintenir un tissu de petits commerces de proximité indispensables à la vie de quartier. Ainsi, des commerces de proximité sont dispersés dans tous les quartiers construits avant 1980. Il est souvent possible pour un Saint-Cyrien de se rendre à un commerce de proximité en moins de cinq minutes à pied. Les quartiers des Fosses Boissées et de la République concentrent le plus de commerces de proximité. Cette zone est comprise entre le quartier de la mairie et l'avenue du Mans et regroupent la majorité des logements collectifs.



Photographie 16 : Exemple de commerces de proximité à Saint-Cyr-sur-Loire

Les secteurs urbanisés après 1980 sont constitués principalement de pavillons mais les commerces de proximité sont quasiment inexistant. En effet, ces zones sont situées au nord-est et nord-ouest de la commune, c'est-à-dire de chaque côté de la zone d'activités « Equatop ».

Un marché se tient également deux fois par semaine rue du lieutenant Colonel Mailloux. A l'heure où les épiceries disparaissent, les marchés permettent d'acheter des produits frais ailleurs que dans la grande distribution. Ce marché est donc une institution à Saint-Cyr-sur-Loire.

c) Un projet proche de la grande distribution

Le site de mon projet se situe dans un nouveau quartier pavillonnaire, mitoyen au complexe sportif. Ce quartier est dépourvu de commerce de proximité. Les habitants ne manquent pas de commerces puisqu'ils peuvent se rendre à la zone commerciale en quinze minutes à pied, durée, cependant, trop importante pour simplement aller chercher une baguette de pain.

Les commerces de proximité amènent des services et de l'animation dans la vie d'un quartier. Il est à déplorer l'absence de ces commerces dans le quartier mais la proximité du centre commercial et prochainement d'un nouvel espace commercial encore plus proche ne rendent pas les commerces de proximité indispensables.

Seule une pharmacie existe au sud du secteur, en face d'une maison de convalescence et de retraite.

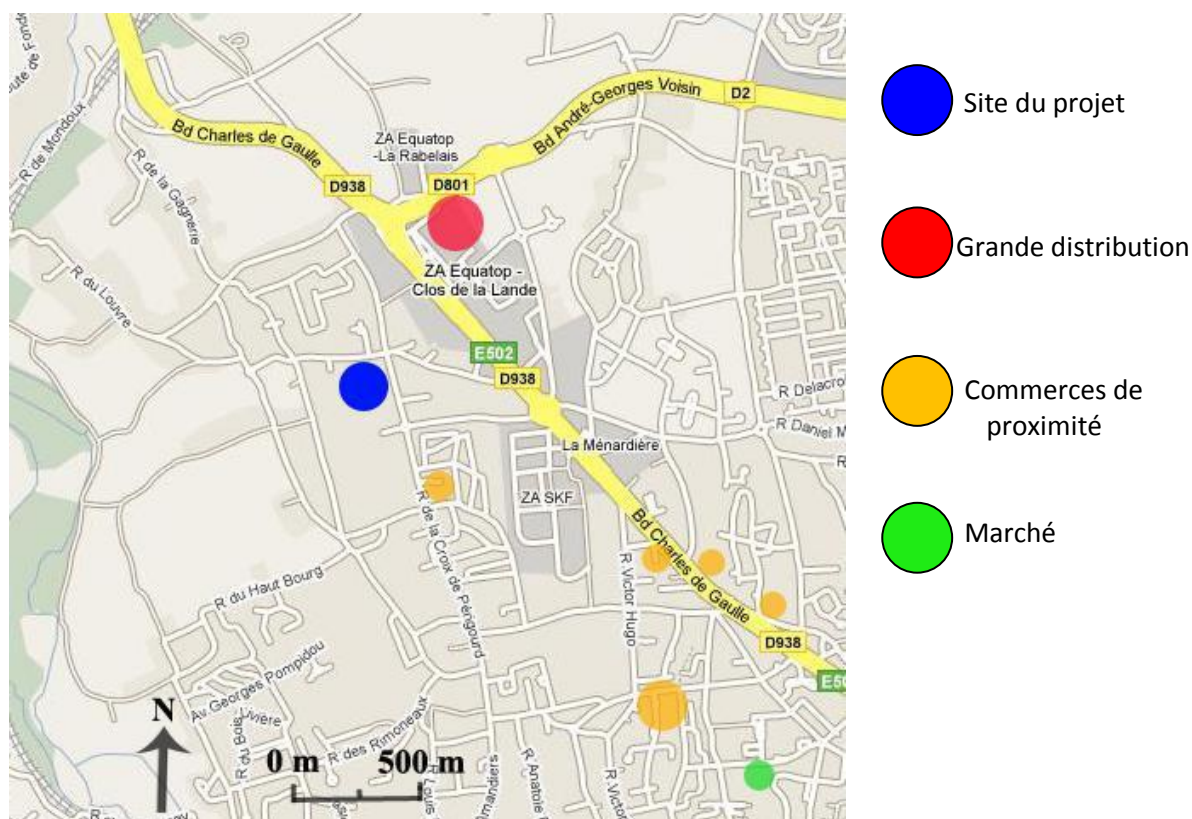


Figure 12 : Localisation des commerces par rapport au site
Source : Réalisation personnelle sur fond de carte Google Maps

Les commerces de proximité les plus proches sont aux Fosses Boissées ou sur l'avenue du Mans. Les habitants du quartier ne peuvent pas s'y rendre à pied en moins de vingt-cinq minutes mais peuvent s'y rendre en bus. L'implantation d'un commerce de proximité dans ce quartier serait bénéfique pour la qualité de vie des habitants mais la présence du centre commercial de la Choisille reste un atout pour le quartier.

3) Les transports

Dans la vie quotidienne, les transports sont devenus indispensables pour consommer, travailler ou se détendre.

La majorité de la population Saint-Cyrienne ne travaillent pas sur sa commune de résidence. Certaines personnes se rendent pour leur emploi dans le centre de Tours. La place de la voiture en ville est de plus en plus contestée. Les places de parking sont payantes et deviennent un budget pour les utilisateurs. Il est important d'avoir un transport en commun près de chez soi pour éviter tous ces désagréments. D'autres Saint-Cyriens travaillent dans les différentes zones d'activités de l'agglomération. La voiture est, dans ce cas là, le moyen de transport le plus efficace. Des places de parking sont destinées aux employés. En transport en commun, le trajet nécessite bien souvent plusieurs changements et une perte de temps considérable. Pour les plus courageux, l'utilisation de moyens de transport doux se

révèle plus facile qu'autrefois avec l'aménagement de pistes cyclables dans de nombreuses rues.

Il est important pour un habitant de pouvoir compter sur différents moyens de transport. Le réseau routier, des transports en commun et l'aménagement des pistes cyclables rentrent en compte dans la qualité de vie et dans le choix d'un logement.

a) Un maillage du réseau de transport faible sur la commune, un site bien desservi

Le réseau de bus Fil Bleu est le réseau de transport public de l'agglomération tourangelle. Des parkings relais, aux abords du centre-ville de Tours, permettent de limiter les congestions de véhicules particuliers. Les habitants de la commune de Saint-Cyr-sur-Loire peuvent utiliser ces parkings si les horaires ou les réseaux de bus ne leur sont pas suffisants. En effet, la ville est desservie par six lignes de bus. Malheureusement, trois d'entre elles (10, 51, 52) ne passent en moyenne qu'une fois par heure et une autre (14) deux à trois fois par heure. Une autre ligne (55) dessert les quais de Saint-Cyr-sur-Loire où la population est faible, excepté au quartier des « Maisons Blanches ». Seule la ligne 5 du réseau Fil Bleu passe régulièrement au sein de la commune.

Le site de mon projet est juxtaposé au complexe sportif Guy Drut et à la salle polyvalente « l'Escale ». Ce sont des équipements importants dans la commune. Pour que tous les publics puissent venir, il était nécessaire d'avoir une ligne de bus à proximité. Le bus passe donc devant le site de mon projet. Les habitants du futur logement auront moins de cent mètres de marche pour se rendre à l'arrêt de bus (la grosse borne). La ligne passant dans la rue de la Croix de Périgourd est la ligne 5. Grâce à ce bus, les habitants peuvent se rendre au centre ville de Tours en vingt-trois minutes.



Photographie 17 : Arrêt de bus devant le site du projet

Ils peuvent également aller faire leurs courses avec cette ligne de bus. Elle dessert la zone « Equatop » et son centre commercial en six minutes, et le quartier des Fosses Boissées en huit minutes.



Figure 13 : Desserte du site par la ligne de bus 5
Source: Réalisation personnelle sur fond de carte Google Maps

La ligne de bus numéro 5 est un véritable atout pour le site. Pouvoir se rendre à son travail, aller faire les courses ou pour tout autre déplacement personnel par un moyen de transport tel que le bus est important. En effet, la place de l'environnement est de plus en plus grande dans les mentalités et le prix de l'essence peut croître à tout instant, il est donc primordial de proposer un moyen de transport en commun aux populations urbaines.

b) La voiture

Pour se rendre sur les différentes zones d'activités de l'agglomération tourangelle, l'utilisation de la voiture est souvent bien plus rapide. Pour se rendre sur la zone d'activités « Synergie » de Tours nord, le temps consacré au trajet par le bus est de trente à quarante minutes, tandis qu'avec la voiture, il est seulement de dix minutes. Une économie d'une heure sur une journée n'est pas négligeable et donc beaucoup d'employés de ces zones d'activités s'y rendent en voiture.

De plus, certaines personnes, travaillant en centre-ville, préfèrent mettre plus de temps à se rendre sur leur lieu de travail avec leur véhicule mais garder un sentiment d'indépendance.

Le réseau routier et le temps mis pour arriver aux grandes voies de circulation peuvent être pris en compte dans le choix d'un logement. A Saint-Cyr-sur-Loire, le réseau routier est dense, composé de nombreuses rues à la chaussée déformée. Les grands axes sont l'Avenue du Mans qui permet de se rendre vers le centre-ville de Tours et le quai de la Loire qui mène jusqu'au boulevard périphérique.

Pour se rendre sur les différentes zones d'activités depuis le site de mon projet, plusieurs trajets sont possibles avec l'emprunt de grands axes directs ou de petites rues. Les grandes artères sont embouteillées aux heures de pointe et il est préférable d'avoir plusieurs itinéraires possibles.

L'utilisation de la voiture nécessite des zones de stationnement. La rue de la Croix du Périgourd ne comporte pas de place de stationnement au niveau du site de mon projet. En effet, tous les pavillons ont un garage et un jardin où les habitants garent leur voiture. Néanmoins, on trouve facilement à se garer avec les différents parkings du complexe sportif et de « l'Escale ». La mairie a remarqué que les places de stationnement sont tout juste suffisantes lors de grands événements. Les habitants de l'immeuble du projet pourraient utiliser ces places, mais lors de grands événements les places manqueront. Pour ne pas avoir à chercher trop loin, les spectateurs dépourvus de place se garent souvent comme ils le peuvent. Ce stationnement « sauvage » est un risque pour la sécurité des riverains et des automobilistes. Aussi, la création d'un parking pour les résidents du logement du projet est une nécessité. La proximité du parking rassurera les habitants du logement qui pourront surveiller leur véhicule.

c) Une adaptation de la commune aux transports écologiques

Le vélo est le mode de déplacement le plus rapide pour des distances comprises entre zéro et cinq kilomètres. L'agglomération, avec Fil Bleu, a mis en place la location de vélo à un prix minime. Le but est de favoriser les modes de transports doux et l'environnement. Pour aller dans le sens de ce projet, la ville de Saint-Cyr-sur-Loire a aménagé et aménage des pistes cyclables.



Photographie 18 : Piste cyclable rue de la Croix de Périgourd

La rue de la Croix de Périgourd a une piste cyclable indépendante de la route pour plus de sécurité. La pratique du vélo, de la trottinette ou des différents autres modes de transports sans moteur sont facilités par cette piste cyclable. Le quartier est dans l'ensemble équipé de pistes cyclables.

4) Les équipements et services

La qualité de vie d'une commune dépend en grande partie des équipements et services que la commune peut offrir à ses habitants. Les quartiers défavorisés, de grands ensembles, ont davantage de services publics. Les quartiers aisés sont quant à eux mieux équipés. Voyons si, grâce à la mixité sociale et donc de logements, Saint-Cyr-sur-Loire a su équiper et servir tous les quartiers de sa commune.

a) Un équipement de taille

Pour le développement et l'instruction de la jeune population Saint-Cyrienne, les équipements scolaires sont en nombre. La commune compte cinq écoles, deux collèges et un lycée-collège japonais. Aucun lycée n'est répertorié sur la commune, mais deux se trouvent à Tours nord, à quelques minutes en bus, voiture ou vélo de Saint-Cyr-sur-Loire.

Des lieux sont dédiés à la culture littéraire, musicale, aux spectacles et aux arts plastiques. Ainsi, la commune accueille une salle de spectacle « l'Escale », une bibliothèque municipale, une école municipale de musique, un parc littéraire de la Tour. Au sein du parc de la Perraudière, le pavillon Charles X et les salons Ronsard proposent également des expositions. Dans ce même parc, un spectacle de marionnettes est proposé aux plus jeunes de mai à septembre.



Photographie 19 : Ecole municipale de musique



Photographie 20 : Pavillon Charles X

La culture est un point important dans la vie d'une commune mais la détente ne doit pas être omise. Saint-Cyr-sur-Loire répond aux besoins et attentes de ses habitants en termes de loisirs et détente. Deux complexes sportifs, cinq gymnases, une piscine, neuf courts de tennis, un boulodrome, un mur d'escalade et une salle de tennis de table permettent, au travers d'associations, de clubs ou en autonomie, d'assouvir les exigences sportives des Saint-Cyriens. Les quatre parcs de la ville complètent les espaces de détente.

b) Des services pour tous les âges et toutes les classes sociales

Saint-Cyr-sur-Loire se doit d'offrir des services pour la qualité de vie de la population. Les services municipaux sont importants dans la vie quotidienne. Ils peuvent être décisifs dans le choix d'une commune de résidence. La taille de la commune détermine généralement les services municipaux nécessaires.

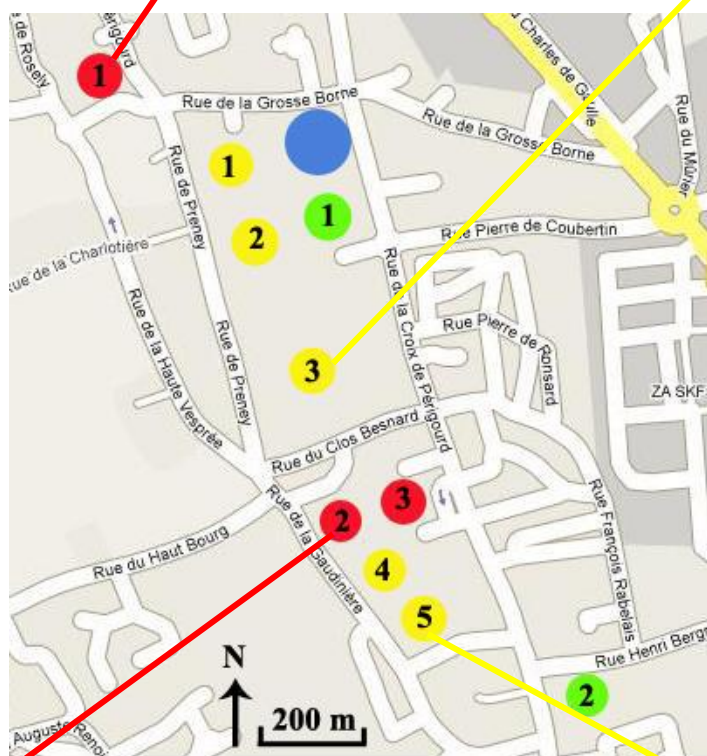
La ville propose de nombreux services à sa population. Pour les tout petits, un service des crèches a mis en place un Relais d'Assistantes Maternelles (RAM). Lors des vacances, la commune propose aux jeunes des stages et séjours vacances. Pour le bien être de toute la population, les déchets sont collectés par un service de l'intercommunalité, le syndicat intercommunal des eaux de Saint-Cyr-sur-Loire produit l'eau potable pour la commune et la sécurité est assurée par une police municipale. Un centre social accompagne, accueille, aide, oriente les publics en difficulté sociale ou familiale.



Photographie 21 : Relais d'Assistantes Maternelles

c) Un terrain à l'image de la ville

Le site de mon projet bénéficie de la présence du complexe sportif et de « l'Escale ». L'école municipale de musique et les courts de tennis se trouvent à moins d'un kilomètre du secteur du projet. Une école et un collège sont à moins de cinq cents mètres. Pour le développement de la jeune population Saint-Cyrienne, les équipements du quartier et de ses alentours sont idéaux. Les adultes peuvent également profiter des équipements sportifs.



● Site du projet

● Equipements scolaires
1/ Ecole de Périgourd ; 2/ Collège et Lycée japonais ; 3/ Collège de La Béchellerie

● Equipements sportifs
1 / Terrain de football ; 2/ Gymnase communautaire ; 3/ Stade Guy Drut ; 4/ Gymnase Stanichit ; 5/ Courts de tennis

● Equipements culturels
1/ L'Escale ; 2/ Ecole municipale de musique

Figure 14 : Localisation des équipements dans le quartier du projet
Source : Réalisation personnelle sur fond de carte Google Maps



Ce quartier bénéficie des différents types d'équipements présents sur la commune et c'est un point très positif pour la réalisation du projet. Il manque la présence d'un espace vert ou jardin. L'aménagement d'une infime partie du complexe sportif en jeux pour enfants et « parc » n'est pas suffisant.

Un problème réside sur le terrain de mon projet. Les lignes hautes tensions d'alimentation en électricité coupent le terrain dans le coin sud-est. Il est nécessaire de prendre en compte cet aspect négatif car il constitue un enjeu dans l'aménagement du site. Les ondes sont un problème actuel et construire un logement juste en dessous serait un projet voué à l'échec.

5) Le site adapté à l'implantation d'un immeuble social

a) Localisation du terrain

Comme nous l'avons vu dans les paragraphes précédents, le projet se situe rue de la Croix de Périgourd dans un quartier pavillonnaire construit après les années 1980.

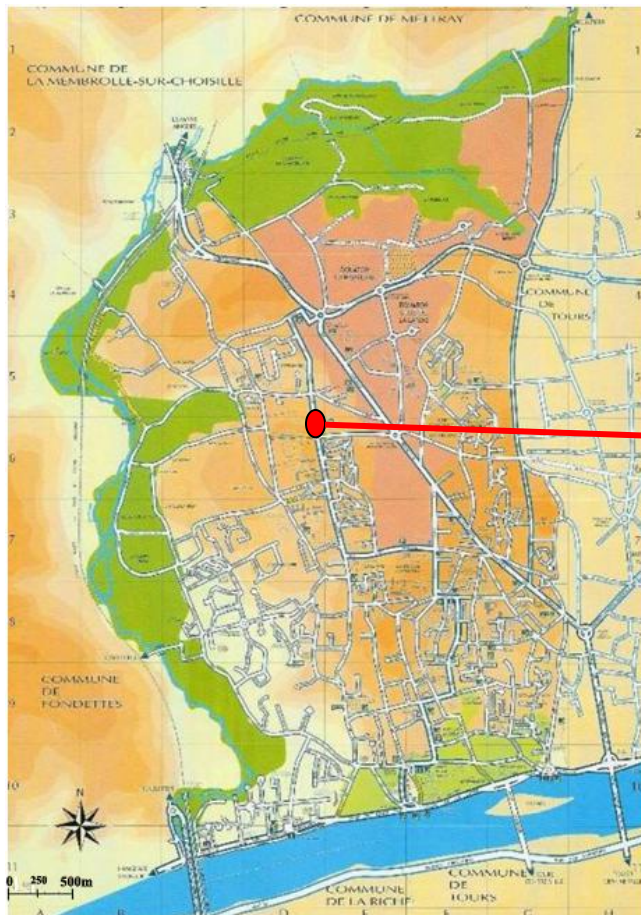


Figure 15 : Localisation du terrain du projet dans Saint-Cyr-sur-Loire

b) Caractéristiques du site

Friche urbaine, le terrain a une superficie de 9 150 m². Situé sur le plateau de Saint-Cyr-sur-Loire, le terrain est à une altitude de cent mètres et ne comporte aucun relief.



Photographie 22 : Mesures du terrain
Source : Réalisation personnelle sur fond de carte Google Earth

Il y eut une succession de supermarchés sur cet emplacement avec station service ; le sol du terrain est cependant sain.

c) Les raisons de ce choix

Depuis quelques années, le terrain est délaissé et contraste avec le quartier résidentiel et les installations récemment construites. Saint-Cyr-sur-Loire est une ville fleurie et l'urbanisation reflète cet aspect. Ce site est donc un point négatif pour la commune. Les nouvelles installations d'architecture moderne et l'aménagement de verdure à côté du site

contrastent et augmentent l'impression de délaissement et de négligence. Sa situation est pourtant favorable à un aménagement de qualité.



Photographie 23 : Site du projet

De forme presque carré, la superficie est importante et la juxtaposition au complexe sportif est un atout. Les terrains du complexe sportif et du site appartiennent à la mairie. Il est donc possible de les faire communiquer.



Photographie 24 : Le paysage depuis le terrain

Synthèse

Le quartier est adapté à l'arrivée d'une population de jeunes adultes avec ou sans enfants. Le bus permet d'accéder aux différentes zones d'emplois de l'agglomération. Les équipements, aménagements sont parfaitement adaptés aux différents stades de la jeunesse. Seul point négatif du quartier : l'absence de commerce de proximité. La présence du centre commercial de la Choisille à quelques kilomètres reste néanmoins un atout. Ceci rend le secteur uniquement résidentiel et donc beaucoup plus paisible et sécurisant pour ses habitants.

Une friche urbaine, assez vaste, dans un tel quartier est une opportunité pour y bâtir un immeuble social de qualité, entouré d'un paysage agréable, pour accueillir de nouveaux résidents.

Tous les aspects positifs sont réunis pour intégrer des habitants de classes sociales différentes de celles du quartier.

Ma proposition est de réaliser un immeuble social écologique, avec un parking et des espaces de verdure, dans un quartier adéquat à l'accueil de nouvelles familles. L'habitat sera moderne et écologique pour respecter la politique de la commune.

III. La proposition d'aménagement

Table des matières :

1) Les projets antérieurs	42
2) Le concept.....	42
3) Le projet	43
a) Le logement social écologique	43
b) Un parking.....	45
c) De la verdure	46
d) Schéma général.....	48
4) Le financement.....	50

1) Les projets antérieurs

Le site de mon projet est depuis quelques années une friche urbaine. Suite à mon idée de projet d'aménagement du site, j'ai rencontré l'adjointe à l'urbanisme de la mairie de Saint-Cyr-sur-Loire pour le lui présenter. Son avis, quant à la réalisation d'un immeuble social écologique, fut favorable.

Elle m'a ensuite présenté brièvement les différents projets, déjà proposés pour l'aménagement de ce site. Aucun n'avait été retenu. Avec l'évolution rapide du quartier en un centre de loisirs et sports, cet emplacement vide avait été étudié sous de multiples aspects.

Avec les nombreux aménagements en peu de temps, la nécessité de zones de stationnement était réelle. L'emplacement a été, dans un premier temps, un projet de parking. Mais quelques six cents places de parking ont déjà été créées pour « l'Escale » et le complexe sportif

Ensuite, un espace vert avait été envisagé. Un coin du complexe sportif fut aménagé en espace de jeux pour enfants dans une zone légèrement arborée.

Un promoteur s'était intéressé à la zone. Il avait soumis un projet à la mairie mais les désaccords entre ceux-ci ont mis à mal le projet.

Enfin, un projet un peu plus « fou » fut celui de déplacer la piscine municipale sur la zone, seul équipement sportif absent du complexe et présent dans la commune. Les coûts pour construire une nouvelle piscine et démolir l'ancienne sont trop importants pour que le projet soit réalisable.

2) Le concept

Le but de l'aménagement est principalement de continuer à renforcer la mixité sociale au sein de tous les quartiers de la ville de Saint-Cyr-sur-Loire. Construire un logement et façonner un quartier à l'image de la ville.

La ville de Saint-Cyr-sur-Loire ne connaît pas les termes émeutes, banlieues, cités grâce à sa politique d'urbanisation. La commune a mis l'accent sur le bien être de sa population. Les logements sociaux, plus coûteux, sont d'un standing souvent plus élevé que les H.L.M normaux. Cependant, la mixité des logements pavillonnaires et des petits immeubles H.L.M permet une mixité culturelle et sociale importante pour qu'il n'y ait plus de problèmes d'« intégration ». Ainsi, à Saint-Cyr-sur-Loire, les logements sociaux H.L.M à taille humaine sont intégrés dans les quartiers résidentiels et entourés généralement d'espace vert.

Actuellement, l'environnement, le développement durable, les économies d'énergie sont des thèmes impérativement pris en compte pour l'avenir. Aussi, me semble-t-il important d'étudier les possibilités d'économie d'énergie réalisables sur le logement. L'installation d'un système doit se faire s'il est réellement utile et rentable en termes d'environnement et d'économie d'énergie.

La construction d'un immeuble social écologique engendre un coût supérieur de construction mais permet des économies par la suite sur les dépenses d'énergie.

La mise en place d'un parking permet aux résidents de ne pas avoir à se préoccuper de trouver une place de stationnement loin de chez eux. Ils n'iront pas se garer sur les parkings du complexe et de la salle de spectacles, évitant ainsi tout problème de sécurité.

Un espace vert est nécessaire pour rendre le site agréable et suivre la politique environnementale de la ville.

3) Le projet

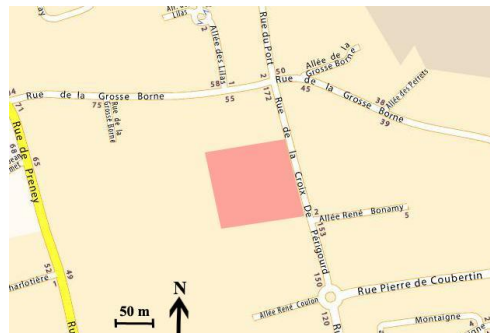


Figure 16 : Localisation du projet dans le quartier

Source : Réalisation personnelle sur fond de carte Viamichelin

a) Le logement social écologique

Le logement social écologique devra se situer dans la zone nord du site pour ne pas qu'il y ait de risque avec les lignes haute tension. La construction d'un logement collectif Haute Qualité Environnementale n'est pas réalisable car cela engendre trop de coûts pour un logement social. L'aspect environnement n'est, néanmoins, pas négligeable. Ainsi, mettre des installations d'économie d'énergie est intéressant pour l'écologie mais l'isolation et le choix des matériaux n'est pas à sous-estimer. Il sera alors possible que l'immeuble collectif est un label haute protection énergétique, haute performance énergétique-environnement ou très haute performance énergétique suivant les économies d'énergies que les installations permettront de réaliser.

D'après le P.O.S, dans la zone de mon projet, les immeubles collectifs doivent être construits avec des matériaux nobles comme la pierre. Le logement collectif se constituera donc d'une façade classique sans l'utilisation de matériaux écologiques pour respecter le P.O.S. Néanmoins, l'isolation sera faite grâce au chanvre qui est un isolant naturel. L'isolation est primordiale dans les économies d'énergies. Une toiture végétalisée permettra de compléter l'isolation de l'habitation tout en conservant l'environnement. Le toit végétal est une protection sur l'étanchéité et contre les chocs thermiques. Il diminue le taux de CO2 et permet une isolation phonique. La toiture rendra l'air plus pur et l'habitat plus calme, ce qui influe sur le bien être des habitants.



Figure 17 : Exemple d'immeuble écologique

Source : www.bastamag.net

Pour améliorer les économies d'énergie, le toit sera équipé de panneaux solaires. Les panneaux ne devront pas se voir du sol pour ne pas nuire à l'aspect visuel. Pour cela, la réalisation d'un mur acrotère sera nécessaire.



Au sol, l'habitat collectif aura une superficie de 760m², soit des mesures de trente-huit mètres de longueur et vingt mètres de largeur. Le logement collectif s'élèvera sur deux étages avec une superficie habitable de 2 280m². Les logements proposés seront deux T2, dix-huit T3, sept T4 et trois T5.

Les rez-de-chaussée seront préservés du vis-à-vis par l'aménagement de haies d'arbustes différents.

Le bâtiment sera orienté nord-sud. De cette manière, de nombreux appartements auront une exposition au soleil toute la journée. Du côté nord de l'immeuble se trouvera les appartements les plus grands de l'immeuble. Ainsi, ils auront également une exposition est ou ouest et ne seront pas privés de soleil.

Le quartier manque de commerces de proximité et la mise en place d'un local commercial aurait pu être réalisée. Cependant, les facteurs négatifs ou néfastes suivants ne permettent pas de prendre le risque de construire un local commercial. La proximité de la galerie commerciale et d'un futur espace commercial fait que les commerces alentours sont destinés à mettre la clé sous la porte. Des boulangeries existent sur l'avenue du Mans mais leur existence est due au flux important de personnes grâce à l'axe routier. La présence d'un commerce provoquerait également le va-et-vient incessant de clients. Cela engendre un sentiment d'insécurité, le bruit et des places de stationnement en moins pour les habitants.

C'est pour ces différentes raisons que j'ai écarté la possibilité d'implanter un commerce au rez-de-chaussée de l'immeuble.

b) Un parking

Le POS indique qu'il doit y avoir un parking par logement de type II et deux parkings par logement pour les types III et plus. Le parking pourra accueillir soixante véhicules. L'accès se fera par la rue de la Croix de Périgourd. Il se situera au sud de l'îlot pour ne pas déranger les habitants du rez-de-chaussée par les allées et venues et les claquements de portières.



Photographie 25 : Haie de conifères

Source : plantes-et-jardins.com

Le côté sud limitrophe du parking de « l'Escale » sera arboré avec des conifères. Ils permettront d'offrir un sentiment d'intimité grâce à son écran de verdure.



Photographie 27 : Erable plane

Source : www.issy.com

Le côté nord du parking sera limité par une haie de Viburnum Tinus. Cet arbuste permet d'obtenir une haie basse et large qui fleurir pendant la période hivernale.



Photographie 26 : Viburnum Tinus

Source: www.fernview.com.au

Des érables planes seront plantés sur le parking toutes les quatre places de stationnement. Ils n'ont pas de fruit et perdent peu leurs feuilles. Les voitures seront peu salies et les utilisateurs n'auront pas la contrainte de nettoyer constamment leur automobile.

Pour l'éclairage du parking, des lampadaires détectant les mouvements seront installés. Ils permettront d'éviter la pollution lumineuse pour l'immeuble et d'économiser l'énergie.

Pour la sécurité des entrées et sorties de parking, deux dangers peuvent exister. Le premier est la présence de la piste cyclable. Un cédez le passage sera mis au niveau de la piste cyclable pour que les automobilistes prennent en compte cette voie de circulation. Le deuxième est l'insertion des voitures dans la circulation de la rue de la Croix de Périgourd. Lorsque le conducteur sort du parking, il a une vue dégagée de la rue. Ainsi, un simple cédez le passage permettra de sécuriser cette sortie de parking. Si l'automobiliste doit s'arrêter

entre la piste cyclable et la rue, pour laisser passer un cycliste, un piéton ou une voiture, l'espace qui sépare la rue de la piste cyclable est suffisant pour que le véhicule n'empiète ni sur la rue, ni sur la piste cyclable.

L'emplacement du parking était encore il y a quelques années un parking de supermarché. Le terrain est légèrement bombé pour faciliter l'écoulement des eaux. Aucun coût supplémentaire ne sera nécessaire pour réaliser un aménagement pour l'écoulement des eaux.

c) De la verdure

Afin que les habitants de l'immeuble aient une sensation de bien-être, la verdure a un rôle important.

Devant les différentes façades de l'immeuble, sur de la pelouse, des parterres de fleurs seront plantés.



Photographie 28 : Parterre de fleurs
Source : virtualvision.vox.com

Un accord pourra être trouvé entre les habitants et les organismes propriétaires de l'immeuble pour que les habitants s'occupent de ces parterres ; le jardinage étant un des passe-temps favori des français.

Au nord de l'îlot, une seconde haie de conifères permettra de donner de l'intimité aux habitants.

Le complexe sportif a intégré un espace détente-jeux pour enfants juste à côté du site de l'immeuble. Cet espace est petit compte tenu du nombre d'habitants du quartier et des atouts (école, collège et différents équipements sportifs) des alentours en faveur de la jeune population.

La surface du site est importante. C'est pourquoi la réalisation d'un espace vert détente et repos, jouté au complexe sportif à l'ouest de la parcelle, sera faite pour que les habitants de l'immeuble puissent profiter d'un petit jardin. Il comportera des bancs, de la pelouse et quelques fleurs.



Photographie 29 : Espace vert
Source : www.metalco.fr

Cet espace vert sera relié directement à la zone de jeux pour enfants. Un accès depuis l'immeuble au complexe engendrerait un flux important de passage de personnes allant du complexe jusqu'à la rue de la Croix de Périgourd. Ainsi, un chemin sera créé entre le parking de « l'Escale » et la haie de conifères pour que les plus jeunes puissent se rendre aux jeux sans le moindre risque.

d) Schéma général

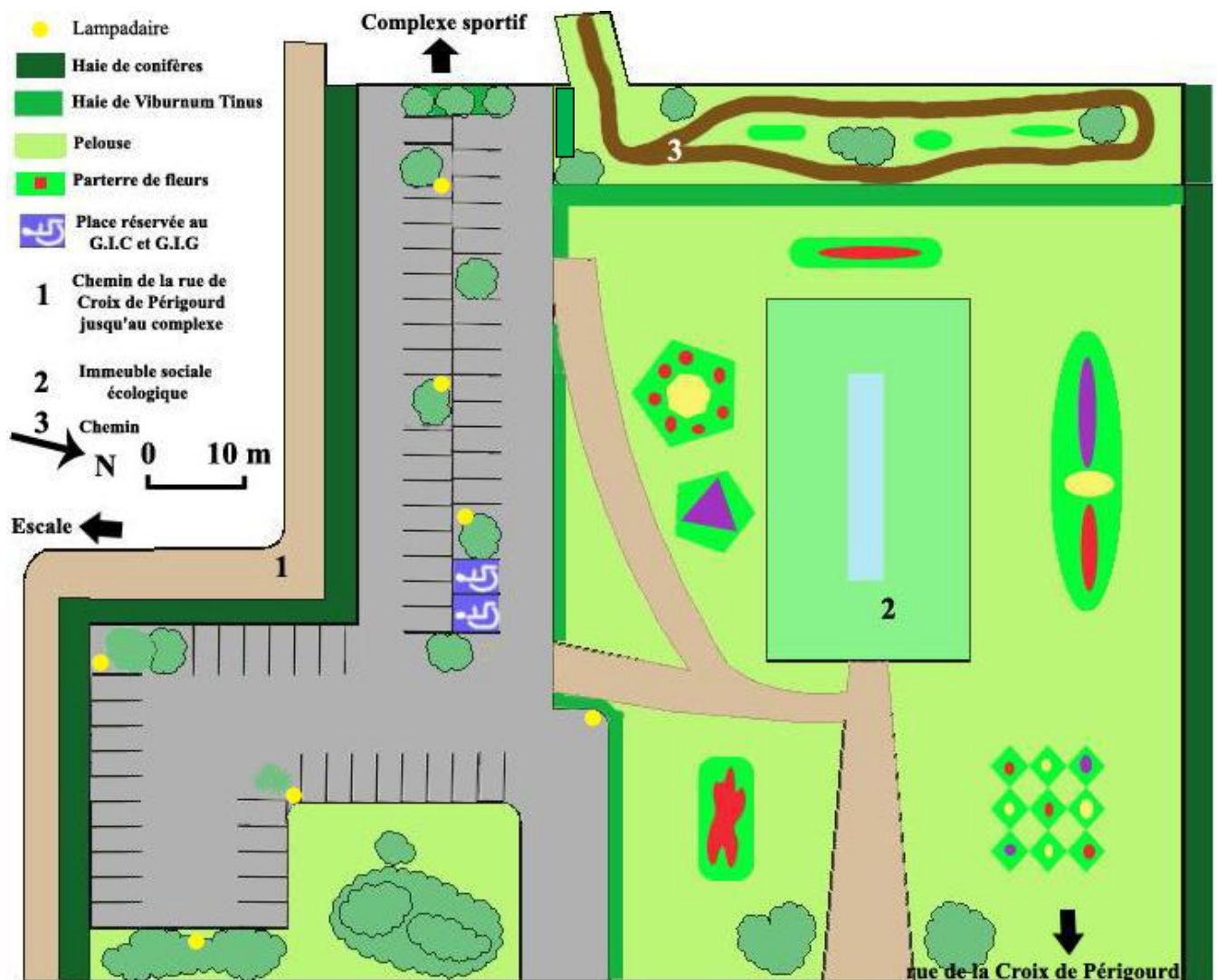


Figure 18 : Plan de masse du projet d'immeuble social
Source : Réalisation personnelle

Les schémas du projet, ci-dessous, sont des aperçus de l'îlot. Ils ont pour but de se faire un point de vue de l'aménagement de l'îlot. La façade de l'immeuble sera de couleur claire pour respecter le P.O.S et s'intégrer au mieux dans le paysage du quartier. Le bâti devra être réalisé par un architecte. Les espaces verts seront réalisés par un architecte paysager. La mairie lancera un appel d'offre pour leurs réalisations.

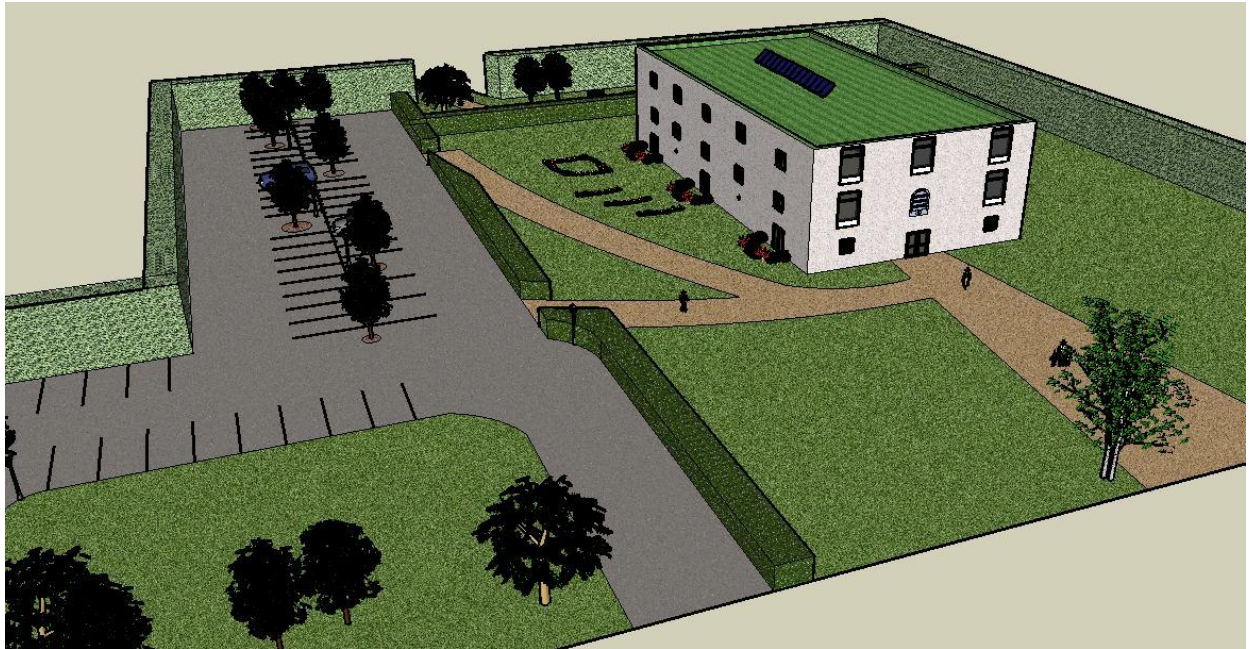


Figure 19 : Vue est de mon projet depuis la rue de la Croix de Périgourd
Source : Réalisation personnelle

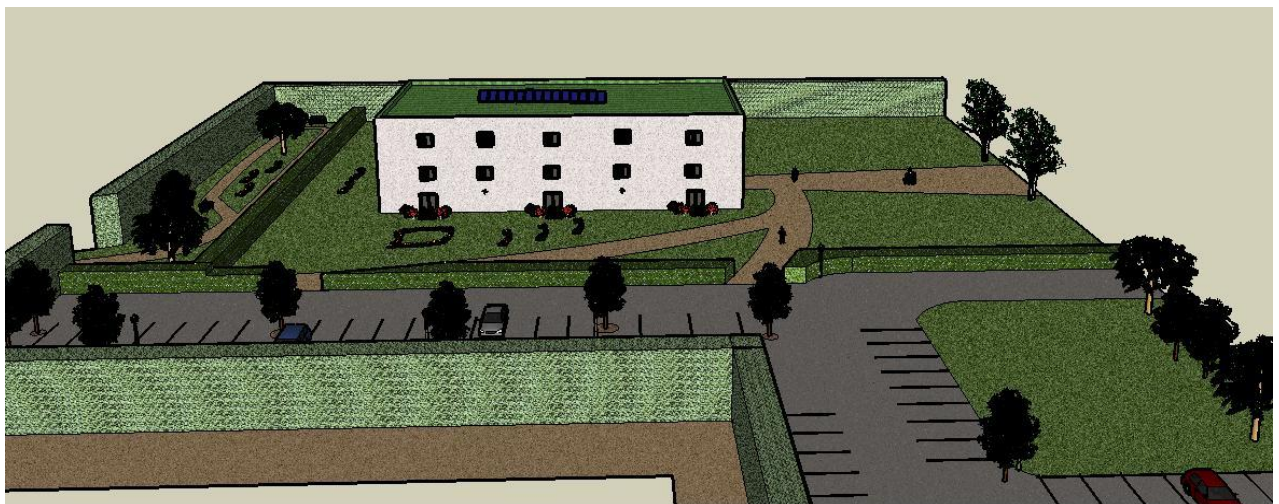


Figure 20 : Vue sud-est de mon projet
Source : Réalisation personnelle

4) Le financement

Faire un immeuble social écologique est un geste pour l'avenir. Il faut, néanmoins, pouvoir trouver les enveloppes budgétaires pour le réaliser. Tout d'abord, nous allons commencer par détailler les différents types de financement social pour un immeuble classique :

- Le financement principal est le prêt attribué par la Caisse des Dépôts et Consignation. Il y a le Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) et le Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI). Ils correspondent à des plafonds de ressources et de loyers différents. Pour l'immeuble, on aura un mixte des deux prêts pour avoir les deux financements, et toucher une population plus importante. Ce financement correspond à 68% du financement total.
- Les subventions de l'Etat sont données dans l'Indre-et-Loire par la communauté d'agglomération Tour(s)Plus. Ces subventions représentent environ 5% du financement global.
- Les subventions des collectivités locales sont octroyées par les communes, l'intercommunalité ou le département. Il faut pour les obtenir envoyer un dossier à Tour(s)Plus. Ces subventions de la commune ou de Tour(s)Plus atteignent 7% du financement de l'immeuble.
- Le 1% patronal correspond à des collecteurs qui prélèvent 1% de la masse salariale aux entreprises. Ceci contribue à 2% du montant nécessaire à la réalisation de l'immeuble.
- Les fonds propres de l'organisme représentent quant à eux 18% du financement total.

La mairie participe généralement à la voirie ou donne le terrain ou finance le projet. La mairie possède le terrain et cèdera donc le terrain. Elle participera faiblement aux subventions pour la construction de l'immeuble.

Dans le cadre d'un habitat écologique, les subventions versées sont majorées. Tour(s)Plus a pris conscience du besoin de respecter l'environnement et de construire en se tournant vers l'avenir : ainsi leur majoration de financement d'immeuble écologique a été augmentée il y a deux ans. Elle permet de couvrir 50 à 60% des surcoûts engendrés par les installations en économie d'énergie. De plus, avec au moins un label de Haute Performance Energétique, notre immeuble pourra avoir des plafonds de loyer de base majorés. Cette majoration permettra de financer 40 à 50% du coût supplémentaire. L'organisme qui gère l'immeuble a le libre choix de majorer faiblement pour être remboursé sur plusieurs années ou de faire une majoration importante pour être remboursé sur un an ou moins.

Les coûts supplémentaires engendrés par la construction d'un immeuble écologique sont pris en charge par les majorations de financement et de loyer. Les fonds propres ne sont donc pas plus importants que pour un immeuble social classique.

Le parking sera à la charge de l'organisme. L'aménagement de l'espace vert relié au complexe sportif sera à la charge de la mairie.

Aménagement	Surface/quantité	Coût à l'unité	Coût total
Logement	30	120 000 €	3 600 000 €
Eco-installations			35 000 €
Espace vert	2 600 m ²	10 €/m ²	26 000 €
Parking	1 500 m ²	30 €/m ²	45 000 €
Jardin	800 m ²	20 €/m ²	16 000 €
TOTAL			3 722 000 €
Fonds propres de l'organisme			719 000 €
Fonds de la mairie			88 000 €

Grâce aux différentes subventions et aides, l'investissement de l'organisme H.L.M n'est que très peu supérieur à celui pour un immeuble social classique (entre 650 000 et 680 000 €). Pour la mairie qui avait émis le souhait d'avoir un parc dans ce quartier, l'investissement est faible pour la mise en place sur sa commune d'un immeuble collectif écologique et d'un petit parc.

Conclusion

Après avoir étudié le système de fonctionnement et les particularités de la commune de Saint-Cyr-sur-Loire, nous avons vu que sa population est en constante croissance. Aussi, le besoin de logements engendre sur la commune l'édification de nouveaux pavillons et immeubles. Nous avons également remarqué l'importance de l'environnement et du cadre de vie dans la politique de la commune avec notamment les quatre fleurs au classement des villes fleuries. Les habitants sont donc attirés et séduits par les espaces de verdure et la tranquillité des quartiers. Cependant, certaines classes sociales n'ont pas, ou très peu, accès aux logements trop chers de la ville. Or, la mixité sociale est un point essentiel dans l'urbanisme. Un immeuble social incorporé dans le paysage d'un quartier pavillonnaire me semblait la solution adéquate pour accueillir de nouvelles populations et les intégrer à la population en place. En créant cet immeuble sur une friche urbaine, un aspect néfaste pour cette commune fleurie disparaîtra. Secteur adapté à l'installation de familles avec jeunes enfants ou de jeunes couples, l'absence de commerce de proximité n'engendrera pas de risque (circulation supplémentaire, va et vient de personnes extérieures à l'immeuble) pour la sécurité des habitants et permettra de conserver la quiétude du quartier. La construction d'un immeuble écologique avec des panneaux solaires permettra de faire d'importantes économies d'énergie et ainsi d'être en accord avec la politique de la commune tournée vers le respect de l'environnement. La création d'un parking facilitera la vie des habitants et l'agrandissement du parc relié au complexe sportif leur offrira un espace de détente et repos.

Le développement durable, véritable défi dans l'urbanisme, concilie les trois aspects économique, social et environnemental. Or, le développement durable est souvent seulement associé à l'environnement. La création d'un logement écologique ne permet pas aux classes sociales les moins aisées de profiter de ces logements. Aussi, la création d'immeuble écologique ne doit pas être systématique mais doit prendre en compte les populations en place, les populations nouvelles et la politique de la ville.

La politique de logement devient donc un véritable enjeu pour les communes devant accueillir sur leur territoire des immeubles sociaux. Les grands ensembles, anciennement une bonne solution à l'augmentation de la population urbaine, sont désormais des solutions dénoncées. Aujourd'hui, les villes se tournent vers des petits ensembles entourés de verdure.

Bibliographie - Webographie

Ouvrages consultés :

- Saint-Cyr-sur-Loire : Une commune à la recherche de son passé / sous la direction de Françoise Roullier. – Saint-Georges-de-Luzençon : Maury, 1990. – 333 p
- MENARD (Odile), Saint-Cyr-sur-Loire, ed A. Sutton, 1998

Documents consultés :

- Présentation de la zone U du P.O.S de la commune de Saint-Cyr-sur-Loire
- DESMARCHAIS (Samuel).- Réaménagement et redynamisation du centre-bourg de Bécon-les-Granits (49).- 54 f
Projet Individuel : Centre d'Etudes Supérieures d'Aménagement, 2001
- VIVER (Camille).- Politique de déplacement et de stationnement dans une station balnéaire.- 44 f
Projet Individuel : département aménagement – Université de Tours : EPU-DA, 2008

Sites internet consultés :

- www.zegrange.com
- www.saint-cyr-sur-loire.com
- www.tours-agglo.fr
- www.cg37.fr
- www.terresdeloire.net
- www.recensement.insee.fr
- www.eco-logement.com
- www.metalco.fr
- www.plantes-et-jardins.com
- www.wikipedia.org

Table des illustrations

Figures :

Figure 1 : Situation géographique de Saint-Cyr-sur-Loire	8
Figure 2 : Plan de Saint-Cyr-sur-Loire	9
Figure 3 : Armoiries de Saint-Cyr-sur-Loire.....	10
Figure 4 : L'ancien quartier autour de l'église Sainte-Julitte	10
Figure 5 : Evolution de la population	11
Figure 6 : Composantes du taux de variation	12
Figure 7 : Répartition de la population par type d'activité	12
Figure 8 : Répartition de la population par tranches d'âges	12
Figure 9 : Zone d'activités « Equatop »	18
Figure 10 : Ancienneté de l'habitat	22
Figure 11 : Ensemble des logements par type en 1999	23
Figure 12 : Localisation des commerces par rapport au site	29
Figure 13 : Desserte du site par la ligne de bus 5	31
Figure 14 : Localisation des équipements dans le quartier du projet.....	36
Figure 15 : Localisation du terrain du projet dans Saint-Cyr-sur-Loire	37
Figure 16 : Localisation du projet dans le quartier	43
Figure 17 : Exemple d'immeuble écologique.....	44
Figure 18 : Plan de masse du projet d'immeuble social	48
Figure 19 : Vue est de mon projet depuis la rue de la Croix de Périgourd	49
Figure 20 : Vue sud-est de mon projet	49

Photographies :

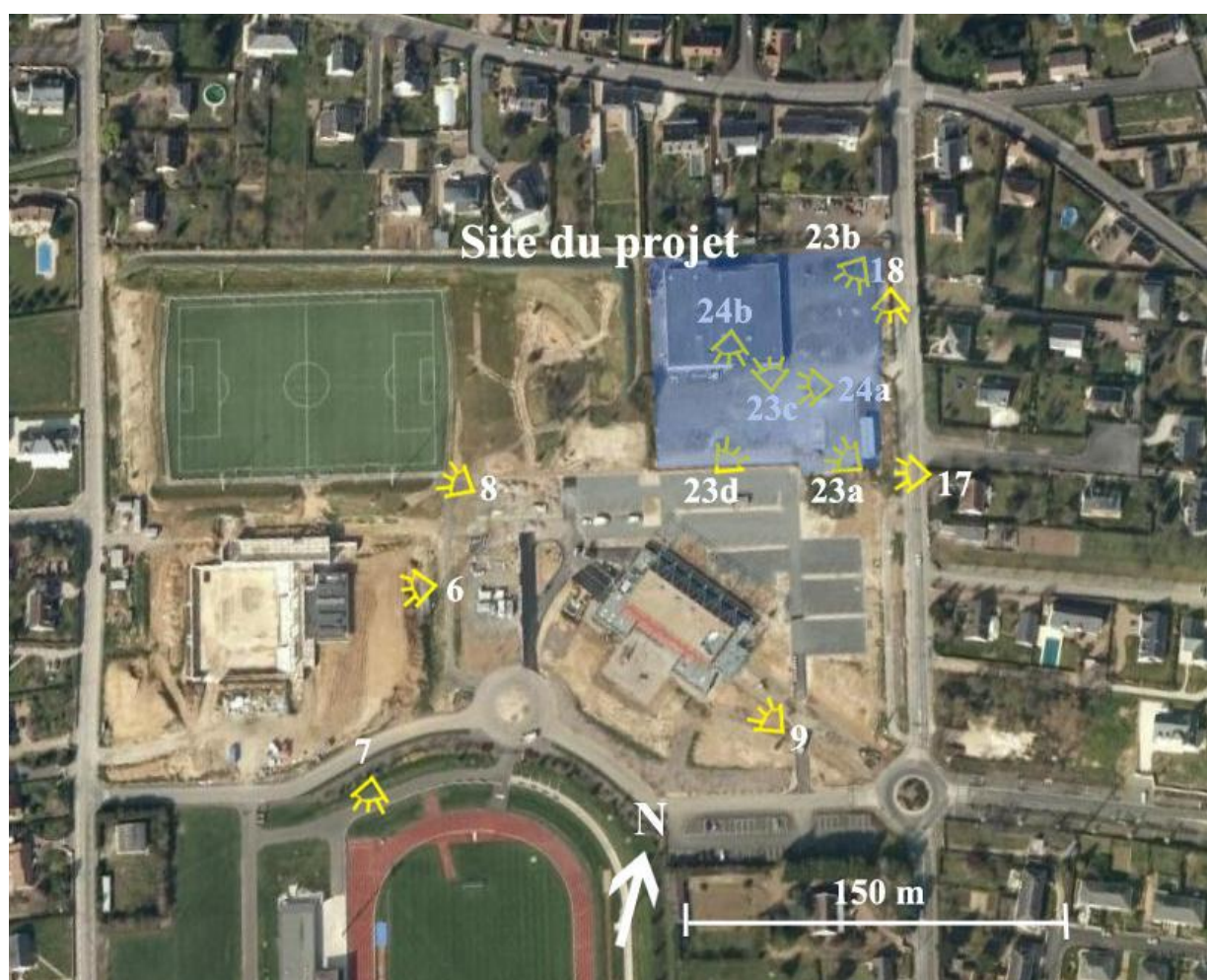
Photographie 1 : Les zones dynamiques de Saint-Cyr-sur-Loire.....	14
Photographie 2 : Mairie (centre administratif) et poste de police	15
Photographie 3 : Mairie du parc de la Perraudière.....	15
Photographie 4 : Les Fosses Boissées.....	15
Photographie 5 : Les commerces de proximité aux Fosses Boissées.....	15
Photographie 6 : Gymnase communautaire.....	16
Photographie 7 : Stade Guy Drut	16
Photographie 8 : Terrain de football	17
Photographie 9 : L'Escale	17
Photographie 10 : ZA Equatop – Le Rabelais	17
Photographie 11 : ZA Equatop	17
Photographie 12 : Etapes de l'urbanisation.....	21
Photographie 13 : Exemple d'immeubles collectifs à Saint-Cyr-sur-Loire	24
Photographie 14 : Mixité du logement à Saint-Cyr-sur-Loire	26
Photographie 15 : Centre commercial de la Choisille	27
Photographie 16 : Exemple de commerces de proximité à Saint-Cyr-sur-Loire.....	28
Photographie 17 : Arrêt de bus devant le site du projet.....	30
Photographie 18 : Piste cyclable rue de la Croix de Périgourd	33
Photographie 19 : Ecole municipale de musique	34
Photographie 20 : Pavillon Charles X.....	34

Photographie 21 : Relais d'Assistantes Maternelles	35
Photographie 22 : Mesures du terrain	38
Photographie 23 : Site du projet	39
Photographie 24 : Le paysage depuis le terrain.....	39
Photographie 25 : Haie de conifères	45
Photographie 26 : Viburnum Tinus	45
Photographie 27 : Erable plane	45
Photographie 28 : Parterre de fleurs.....	46
Photographie 29 : Espace vert	47

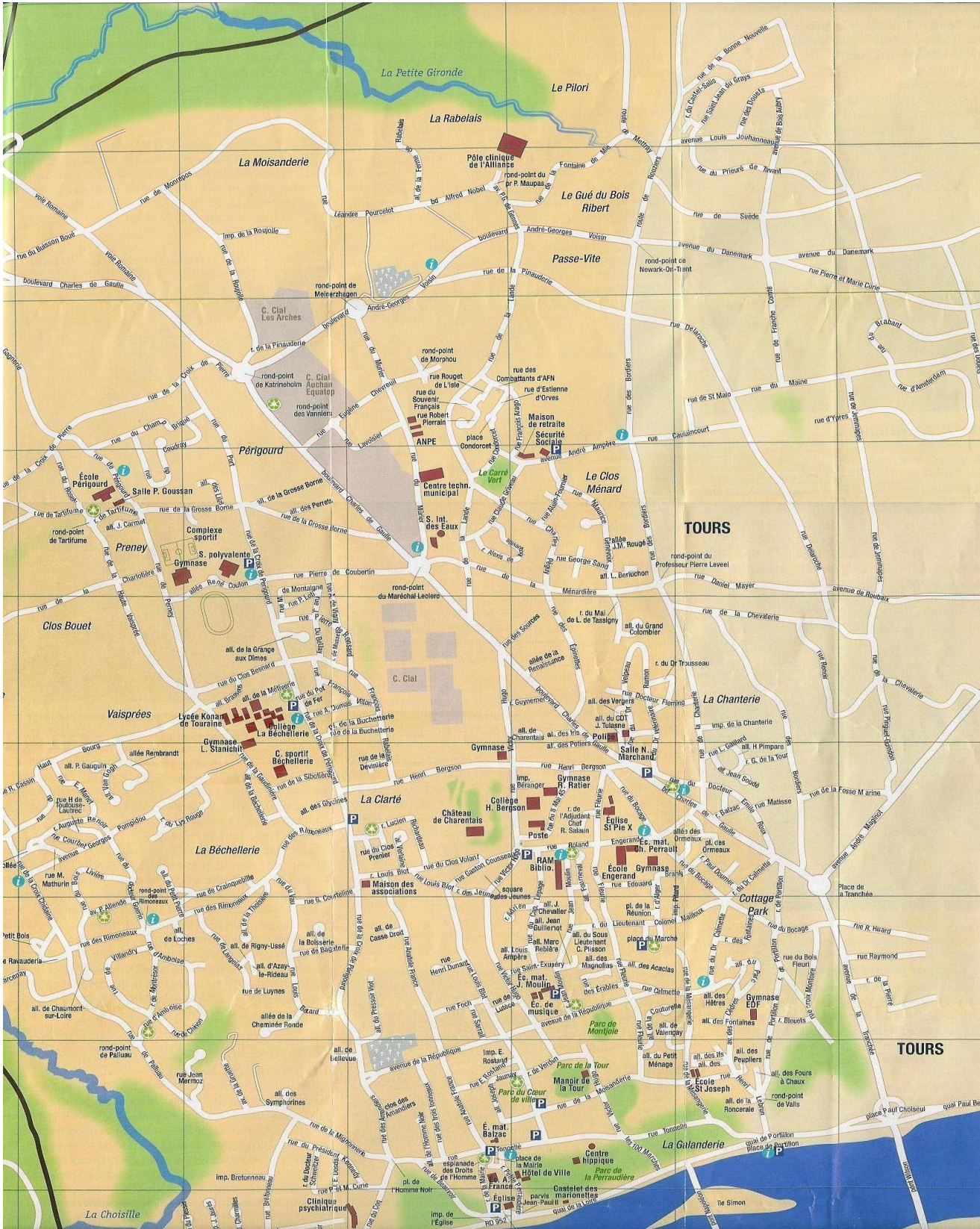
Annexe 1 : Carte des points de vue des clichés photographiques

Cette carte a pour but de se repérer plus facilement dans le quartier de mon projet et de comprendre d'où les clichés photographiques ont été réalisés. Les chiffres correspondent au numéro des photographies dans le rapport.

Le supermarché, présent sur cette photographie aérienne, n'existe plus. C'est pourquoi nous ne le retrouvons pas sur les clichés du rapport.



Annexe 2 : Carte détaillée de Saint-Cyr-sur-Loire





Ecole Polytechnique Universitaire
Département Génie de l'Aménagement
35, allée Ferdinand de Lesseps
BP 30553
37205 TOURS cedex 3

Tuteur : M. MARTOUZET

POULAIN Arnaud
Stage DA3
2008-2009

Résumé :

Saint-Cyr-sur-Loire est une commune résidentielle du Val de Loire. Ville dont la douceur de vivre est un objectif de la politique d'urbanisme, elle voit sa population croître chaque année. Le bâti ancien ne permet pas d'accueillir toute cette nouvelle population. Le besoin de logements se fait donc ressentir. Des nouveaux quartiers pavillonnaires ont vu le jour, mais la mixité des logements mise en avant par la commune ne fut pas toujours respectée. Une friche urbaine, au sein d'un de ces secteurs, est une parfaite opportunité pour créer cette mixité et est une incohérence pour une commune fleurie. Les habitants d'un immeuble social dans un quartier résidentiel s'intègrent plus facilement à la population et ont des ambitions plus importantes. Pour une qualité de vie respectant les attentes de la commune, l'immeuble sera écologique et entouré d'espaces verts.

Mots-clés :

Logement, mixité, écologie, commerce, Saint-Cyr-sur-Loire, Indre-et-Loire, 37, région Centre.