

Ecole Polytechnique de l'Université de TOURS
Département Aménagement

**DYNAMISATION
D'UN QUARTIER AUTOUR DE
LA PLACE DE MARCHE
À TOURS (37)**

**EMBELLISSEMENT DE LA PLACE VELPEAU
ET
TRAITEMENT DE SON ENVIRONNEMENT URBAIN**

**Projet Individuel
Mai 2009**

**GANE Vénétia
Ingénieur 1^{ère} année**

Tuteur : S. Thibault

REMERCIEMENTS

Je tiens à remercier ici toutes les personnes qui m'ont permis de réaliser ce projet :

- Mr Serge Thibault pour les conseils qu'il m'a donné
- Mr Gérard Mossière, responsable du bureau d'étude des services techniques
- Mr Laurent Morel, technicien à la ville de Tours, partie topographie – SIG
- Mlle Nathalie Dixneuf, contrôleur des travaux au bureau d'étude du service technique
- Mr Barberon, responsable du service place, foire et marché
- Mr Antoine Cavalier, coordinateur du Conseil de la Vie Locale de Tours
- Mr Etienne Alisse, président du comité de quartier La Fuye – Velpeau
- Les habitants et commerçants du quartier Velpeau pour leur disponibilité

Ma pensée se dirige également vers mon mari, Oumar Diallo, pour le soutien qu'il a pu m'apporter durant ce projet.

SOMMAIRE

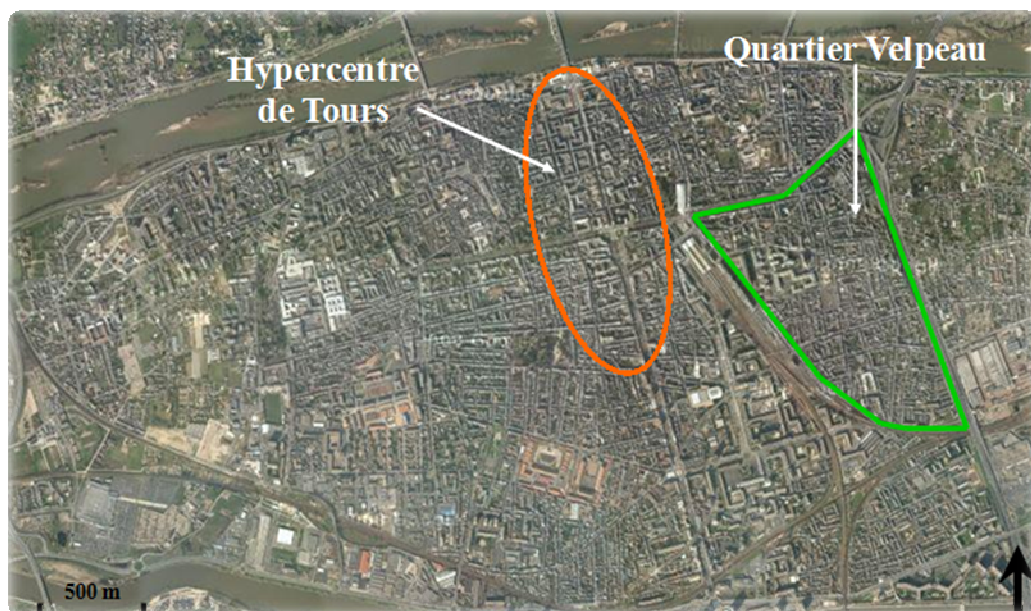
Introduction.....	5
I. Présentation de la place Velpeau dans son environnement.....	6
A) Le quartier Velpeau	
a) Situation géographique.....	6
b) Identité du quartier Velpeau	6
c) Population du quartier Velpeau.....	7
B) La place Velpeau et la rue de la Fuye	
a) Positionnement	8
b) Une histoire indissociable de celle du quartier.....	8
c) Lieux significatifs, coauteurs de la centralité	11
II. Analyse.....	13
A) En jeux liés à sa position	
a) Un atout majeur : sa proximité du centre ville	13
b) Quartier de la gare : banlieue Parisienne ?	13
c) Centre administratif du Champ-Girault.....	14
B) Usages de la place Velpeau	
a) Organisation en dehors des jours de marché	14
b) Usage ponctuel de la place : marché et autres.....	16
a) La rue de la Fuye	23
c) Les commerces de proximités	28
III. Proposition d'aménagement	30
A) L'objet et le parti d'aménagement.....	29
B) Les contraintes règlementaires.....	31
C) Le projet.....	32
a) Embellissement de la place Velpeau.....	32
b) Réfection des trottoirs et des façades	38
D) Estimation des coûts et financement.....	39
Conclusion.....	42
Bibliographie.....	43
Table des illustrations.....	44
Table des sigles	44

Annexes.....46

Introduction

Dans le cadre de mon cursus d'ingénieur en aménagement, j'ai emménagé dans la ville de Tours et plus particulièrement dans le quartier Velpeau en septembre 2008. La première fois que je me suis rendue sur la place Velpeau, j'ai vu un immense espace dévolu au stationnement des voitures entouré de nombreux commerces représentatifs des commerces de quartier. On m'avait dit que cette place était celle du marché mais j'avais du mal à imaginer comment un marché pouvait y prendre place. D'une certaine manière l'hostilité de cette zone de parking allée à l'encontre de l'image que je me faisais d'une place de marché notamment en ce qui concerne l'aspect convivial. Par la suite en me rendant sur cette zone du quartier Velpeau, j'ai pu constater une grande hétérogénéité des commerces aussi bien au niveau du type d'activité, qu'au niveau de l'aspect extérieur. Tous ces éléments ont concourus à me donner un sentiment trouble concernant la place Velpeau et les commerces à proximité.

A partir de mon ressenti, j'ai projeté alors l'embellissement de la place Velpeau et la dynamisation des commerces de proximité. J'ai pu constater que la place Velpeau se situe au centre du quartier Velpeau; on peut dire par analogie au corps humain que c'est le cœur du quartier. L'embellissement de la place pourrait accentuer le lien entre la population et la place Velpeau. Cela permettrait aux habitants de se rapprocher ce lieu. Toutefois cet aménagement ne doit pas laisser de côté le stationnement qui est aussi un facteur essentiel dans l'évolution des commerces de proximité. Il en va également de cet aménagement de créer une dynamique autour de la place qui pourrait alors induire un chemin préférentiel entre la population et les commerces de proximité de la rue de la Fuye.



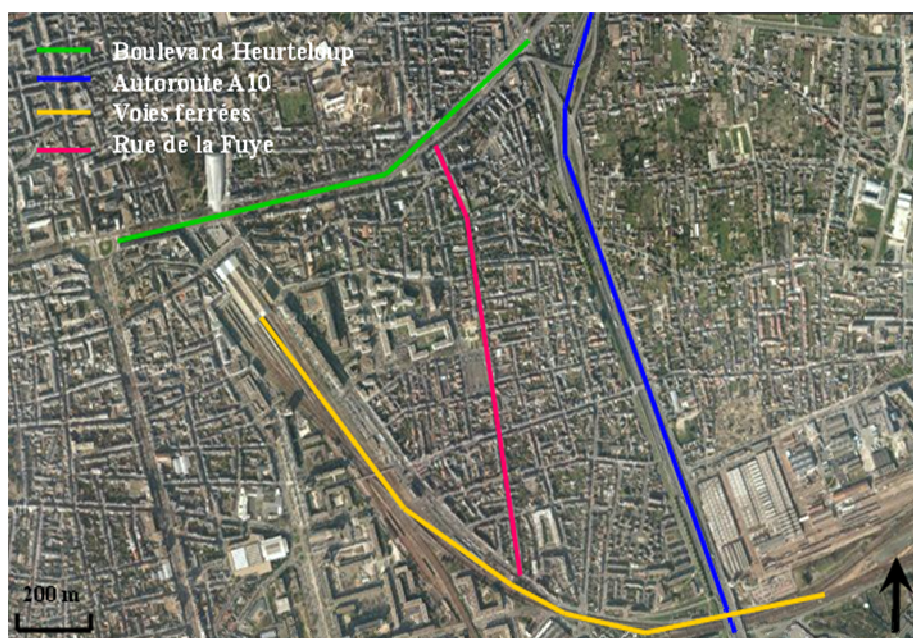
Photographie 1 - Localisation du quartier Velpeau dans la ville de Tours
(Réalisation personnelle - Photographie aérienne issue de <http://maps.google.fr>)

I. Présentation de la place Velpeau dans son environnement

A) Le quartier Velpeau

a) Situation géographique

Le quartier Velpeau se situe dans la partie Est du péricentre de Tours. Il est délimité au Nord par le boulevard Heurteloup, à l'est par l'autoroute A10 tandis que la voie ferrée le contourne par le sud et l'ouest. Il est traversé du nord au sud par un axe central qu'est la rue de la Fuye. Ainsi ce quartier est relativement enfermé par ces voies de communication importantes et plus ou moins hermétiques.



Photographie 2 - Enclavement du quartier Velpeau par des voies de communication importantes
(Photographie aérienne issue de <http://maps.google.fr>)

b) Identité du quartier Velpeau

Aménagé à la fin du 19^e siècle, le quartier Velpeau s'est bâti sur l'ancien domaine de la Fuye dont les champs furent rachetés par la ville de Tours à la commune de Saint-Pierre-des-Corps en 1855. La ville de Tours alors en pleine croissance souhaite augmenter son parc de logement pour répondre à une augmentation de sa population. Dès lors le quartier Velpeau connu un véritable essor avec l'arrivée d'une population ouvrière fortement identitaire, les cheminots, attirée par la proximité de la gare.

Le quartier Velpeau répond à la typologie urbaine du faubourg, c'est à dire un territoire urbain riche en contrastes tant sur le plan bâti que sur celui du parcellaire. Dans l'entre deux guerres on assiste à l'apogée du quartier Velpeau : les commerces se développent et au sein de la population une forte cohésion sociale s'affirme. Une réelle identité ouvrière se forge durant cette période à l'intérieur du quartier.

Cependant la seconde guerre mondiale va bouleverser cet équilibre. Suite aux destructions, les ateliers SNCF déménagent à Saint-Pierre-des-Corps et les cheminots avec eux. On assiste alors au déclin du quartier notamment celui des commerces et de la vie communautaire.

Dès le début des années 60, la ville montre une réelle volonté d'intégrer le quartier Velpeau dans la zone de l'hyper-centre en autorisant la transformation du tissu urbain. Alors s'amorce un mouvement de mutation, notamment grâce à l'ouverture en 1974 du centre administratif du Champ-Girault situé rue Édouard Vaillant qui permet en partie le repeuplement du quartier par ses salariés.

L'image du quartier change : ce n'est plus un quartier cheminot car ceux ci sont partis en retraite. Les grandes familles ont été remplacées par des jeunes familles moins nombreuses. Au début des années 90 on assiste à une baisse d'activité dans le quartier qui se traduit par la fermeture de magasins spécialisés. Cependant dans les années 2000, le quartier change d'image en raison de sa proximité du centre-ville. Il devient attractif pour les personnes travaillant au centre-ville et pour les utilisateurs du TGV.

Le quartier Velpeau possède une identité propre au sein de la ville de Tours, par sa destination économique, par la nature de ses habitants et par la structuration parcellaire et sociale du territoire enclos. Ainsi le quartier Velpeau apparaît comme un quartier isolé certes, mais surtout comme un quartier marqué par la proximité des infrastructures ferroviaire et par le paysage urbain singulier à la fois du à l'impact de la gare et à son isolement.

c) Population du quartier Velpeau

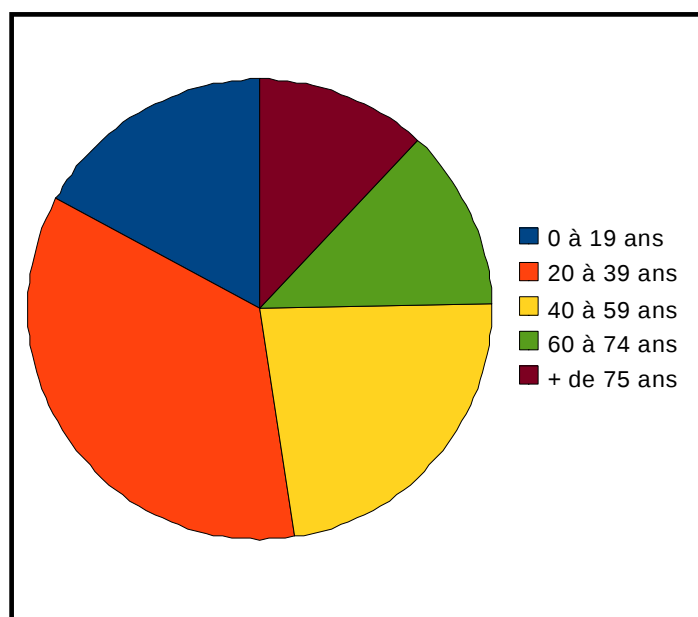


Diagramme 1 - Répartition des classes d'âge au sein du quartier Velpeau
(Réalisation personnelle - source : INSEE 1999)

Au dernier recensement de 1999, le quartier Velpeau comptait 8915 habitants. Sa population est en grande partie composée de jeunes adultes. Ce diagramme met en évidence le mouvement de rajeunissement qui s'est lancé ces 20 dernières années au sein du quartier. On observe aussi ce phénomène au niveau de la population active qui est plutôt jeune.

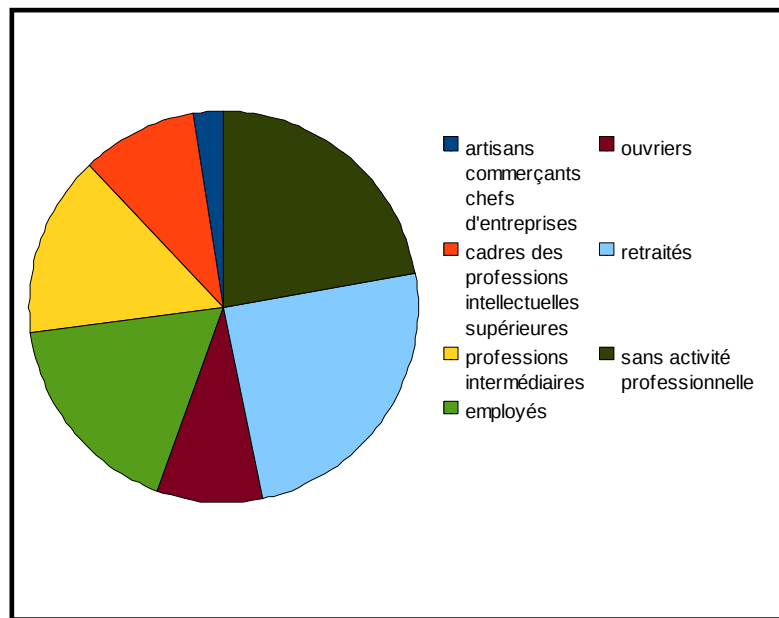


Diagramme 2 - Professions et catégories sociales du quartier Velpeau
(Réalisation personnelle - source : INSEE 1999)

Les retraités sont la catégorie la plus représentée au sein du quartier, suivis par les personnes sans activité professionnelle à savoir les mères au foyer, les personnes invalides ou encore les chômeurs. En ce qui concerne les personnes actives, ceux sont les classes moyennes inférieures qui dominent. On peut toutefois qualifier ce quartier de mixte, où se mélangent propriétaires et locataires.

B) La place Velpeau et la rue de la Fuye

a) Positionnement

La place Velpeau se situe au cœur du quartier Velpeau (photo 3). Elle est limitée par la rue de la Fuye côté est, la rue des Abeilles au sud, la rue Armand Trousseau sur la face ouest et enfin par la rue Camille Desmoulins au nord (photo 4). Sa surface est de 6900 m². La rue de la Fuye est l'axe central du quartier Velpeau, le coupant de part en part.

b) Une histoire indissociable de celle du quartier

Édifiée dès 1865, la place fut inaugurée en 1867. La place Velpeau devient alors un véritable lieu de rencontres et d'échanges commerciaux. Elle devient le reflet d'une forte identité de quartier basée sur une population homogène avec les cheminots et un facteur de dynamisme économique par le marché. On assiste à l'accroissement des commerces rue de la Fuye puis à une stabilisation vers

1920 signe de l'autonomisation économique du quartier par densification des commerces répondant aux divers besoins de la population. Au début des années 60 avec l'ouverture des grandes surfaces qui les concurrencent mais aussi avec la modernisation des transports qui permet de se déplacer plus loin, les commerces déclinent.

En 1997, les platanes centenaires de la place sont en si mauvais état qu'ils sont remplacés et en 1998 la place est entièrement rénovée. La nouvelle place répond alors à ses deux particularités à savoir le stationnement et le marché.

La place Velpeau accueille le marché du même nom deux fois par semaine, le jeudi matin et le dimanche matin. En dehors de ces événements, la place sert pour une grande part de parking et une zone non accessible aux voitures est réservée aux enfants et piétons.



Photographie 3 - Localisation de la place Velpeau au sein du quartier Velpeau
 (Réalisation personnelle - Photographie aérienne issue de <http://maps.google.fr>)



Photographie 4 – Les rues encadrant la place Velpeau
 (Réalisation personnelle - Photographie aérienne issue de <http://maps.google.fr>)

c) Lieux significatifs, coauteurs de la centralité



Photographie 5 - L'école Velpeau et le jardin Velpeau sont sources de centralité dans le quartier
(Réalisation personnelle - Photographie aérienne issue de <http://maps.google.fr>)

✓ L'école Velpeau

L'école Velpeau est située dans la rue de la Fuye, en face de la place Velpeau. Celle-ci de la même façon que la place Velpeau a été édifiée au centre du quartier. C'est le bâtiment repère par excellence. Il symbolise le caractère autonome du quartier et témoigne de l'explosion démographique qui a donné naissance au quartier Velpeau. L'école à l'origine destinée à 250 élèves garçons est inaugurée au printemps 1887 et n'aura de cesse de s'agrandir jusqu'au début du XX^e siècle.

Sa façade est sobre et stricte, ce qui participe à organiser l'esthétique de la place. Son architecture est déterminée par des impératifs économiques, symboliques et hygiéniques. Les briques rouges qui encadrent les fenêtres et les portes participent à anoblir l'esthétique industrielle et populaire. Le corps de bâtiment est implanté en retrait de deux mètres par rapport à l'alignement de la rue.



**Photographie 6 - L'école Velpeau
(Réalisation personnelle)**

L'école rythme la vie du quartier, elle est la cause des allées et venues des parents qui accompagnent et viennent chercher leurs enfants, à pied ou en voiture. Le passage piéton de l'école est surveillée aux heures d'entrées et de sorties des classes, par un agent de la Police Municipale. D'autre part des barrières évitent que les enfants débouchent précipitamment sur la rue et qu'ils surprennent les automobilistes. Le trottoir devant l'école a été par ailleurs élargi afin de laisser d'avantage de place aux parents attendant leurs enfants. Cependant ces mesures de sécurité n'empêchent pas les automobilistes de rouler trop vite dans la rue de la Fuye.

✓ Le jardin Velpeau

Le jardin Velpeau est situé sur la rue Camille Desmoulins, en face de la place Velpeau. Celle-ci crée dans les années 70, a été réaménagée en 2005 et est donc en excellent état. Ce projet fait suite à un souhait de la part des habitants du quartier car le mobilier urbain était vétuste. Accessible par trois portes, il comporte au centre un bassin avec jets d'eau, deux aires de jeux pour enfants et il est présente une végétation abondante.

Le jardin est le lieu de rencontre des personnes les pus âgées qui se réunissent pratiquement tous les jours quand le temps le permet. On retrouve aussi des parents qui accompagnent leurs enfants en bas âge car le jardin dispose de deux dispositifs multiples de jeux pour enfants. Enfin les adolescents viennent également s'y retrouver car il y a également une plateforme multi-sportive de basketball et football.



**Photographie 7 - Le jardin Velpeau est un lieu de rencontre et de détente pour la population du quartier Velpeau
(Réalisation personnelle)**

II. Analyse

A) Enjeux liés à sa position

a) un atout majeur : sa proximité du centre ville

Le quartier Velpeau représente une part importante du quart est de la ville de Tours. Sa proximité du centre-ville le rend très appréciable. En effet le coût foncier moins important que dans d'autres zones du péricentre de Tours en fait un quartier abordable notamment pour de jeunes ménages. Les acheteurs potentiels qui se limitaient auparavant au centre historique résidentiel et au quartier des Prébendes ont tendance à déborder sur leur périphérie, faute de produits et surtout de prix accessibles. Velpeau est le quartier qui profite le plus de ce mouvement de déconcentration. Les prix de l'ancien baissent rapidement lorsqu'on s'éloigne du centre et que les particuliers laissent la place aux maisons de cheminots, petites et de qualité moyenne, construites pendant l'entre-deux-guerres ou dans les années 1950. Une maison de cette dernière période, de 143 m² avec un jardin de 150 m², y est à vendre pour 180 000 euros. Mais la vente de grosses maisons se révèle plus compliquée puisque ce quartier attire surtout les budgets moyens.

Le quartier Velpeau est proche de l'animation et en même temps isolé du mode de vie strictement urbain. Il permet de posséder un jardin et une maison individuelle tout en restant proche du centre-ville et de ses avantages.

b) Quartier de la gare : banlieue Parisienne ?

Le quartier Velpeau est aussi le quartier de la gare. Déjà tout au début de sa création le quartier Velpeau était étroitement lié au chemin de fer. Aujourd'hui ce lien perdure à travers l'«effet TGV» : le train relie Tours à Paris en guère plus d'une heure et permet donc de travailler dans la capitale tout en résidant dans la cité ligérienne. La proximité de la gare a déjà permis au quartier Velpeau de capter une grande part de cette population, toujours plus nombreuse, de migrants pendulaires. Certains ménages parisiens trouvent plus avantageux pour le même temps de trajet d'habiter Tours plutôt que la banlieue parisienne. Ainsi le prix attractif des terrains et la population âgée du quartier Velpeau sont les facteurs idéals au renouvellement de sa population. Toutefois l'impact réel du TGV sur la nature de la population du quartier Velpeau reste à relativiser.



c) Centre administratif du Champ-Girault

Le Champ-Girault accueille un grand nombre d'immeubles de bureaux. C'est un espace à dominante économique tertiaire, notamment par les activités d'administration civile et d'entreprise tel que les Assedic de la Région Centre, la caisse d'allocations familiales, le conseil des Prud'hommes de Tours, la direction départementale de la jeunesse et des sports... On y trouve un petit centre commercial regroupant des restaurants et des petits commerçants. Ainsi chaque jour une population importante y afflue, chaque jour un nombre important de véhicules convergent vers le Champ-Girault et donc vers le quartier Velpeau. Cette population a une influence sur les commerces de la rue de la Fuye, sur le stationnement aux abords du Champ-Girault et sur la place Velpeau.

B) Usage de la place Velpeau

a) Organisation en dehors des jours de marché

La place Velpeau est divisée en deux parties: une aire de stationnement et une zone piétonne. Ces deux zones sont uniformes en ce qui concerne leur revêtement qui est fait d'un bitume classique en bon état. On distingue 4 rangées d'arbres soit 42 platanes d'Orient dont la disposition est dictée par les besoins des commerçants.

✓ La zone de stationnement

Une part importante de la place est réservée au stationnement et permet la circulation des automobiles. La zone de stationnement comprend 132 places gratuites de stationnements et représente une superficie d'un peu moins de 5000 m². Il y a donc 2 x 57 places au niveau des arrêtes nord et sud de la place et 18 sur l'arrête ouest. Du lundi au vendredi (en dehors du jeudi, jour de marché) les places de stationnement sont presque toujours entièrement occupées. Les principaux utilisateurs de ces places sont les commerçants de la rue de la Fuye, les clients des commerces, les habitants du quartier Velpeau et les employés du Champ-Girault. Ces derniers occupent une part importante du stationnement le plus souvent toute la journée. Cela ne va pas sans poser de problèmes.

Ce n'est pas le manque de place de stationnement au Champ-Girault qui repousse ces automobilistes mais l'aspect payant de ces places. On y distingue trois types de stationnement :

- le parking souterrain Champ-Girault : il compte 880 places payantes, mais un accès gratuit est attribué prioritairement aux cadres y travaillant. On peut y accéder à raison de 1 euro par heure ou encore 8 euro pour 24 heures ou par abonnement à partir de 64 euros. Ce parking est généralement occupé à la moitié de sa capacité.
- le parking Jacquemin comporte deux zones; l'une couverte qui est payante et l'autre à ciel ouvert non payante. La partie non payante est prise d'assaut dès les premières heures du matin et il reste rarement des places de libre. En ce qui concerne la partie couverte, elle est accessible uniquement aux résidents de la zone et par abonnement. Elle compte 106 places.
- Le stationnement le long des rues adjacentes (rue du docteur Herpin, rue A. Fleming, rue M. Tribut, rue du Rempart) du Champ-Girault est payant à raison de 1,30 euro de l'heure et pour une durée maximum de 2 heures, on est en zone orange.

Le souci majeur qu'ont les habitants, commerçants et employés du Champ-Girault est le stationnement; la place Velpeau offre une zone non payante de stationnement. Elle se trouve à la limite avec une zone payante de stationnement tel que les employés du Champ-Girault viennent se garer sur la place Velpeau et dans les rues adjacentes. Il manque alors des places de stationnement pour les commerçants la clientèle qui se plaignent de la faible rotation des voitures. Les habitants souffrent de la même manière du manque de stationnement devant chez eux. Il existe bien une zone de stationnement qui juste la place Velpeau mais celle-ci est payante et par conséquent ne dépasse que rarement un remplissage au tiers de sa capacité. C'est une zone bleue qui correspond à un tarif de 1 euro la demi-journée et payant uniquement de 9h à midi et de 14h à 18h30. On y trouve 43 places dont 3 réservées aux handicapés.

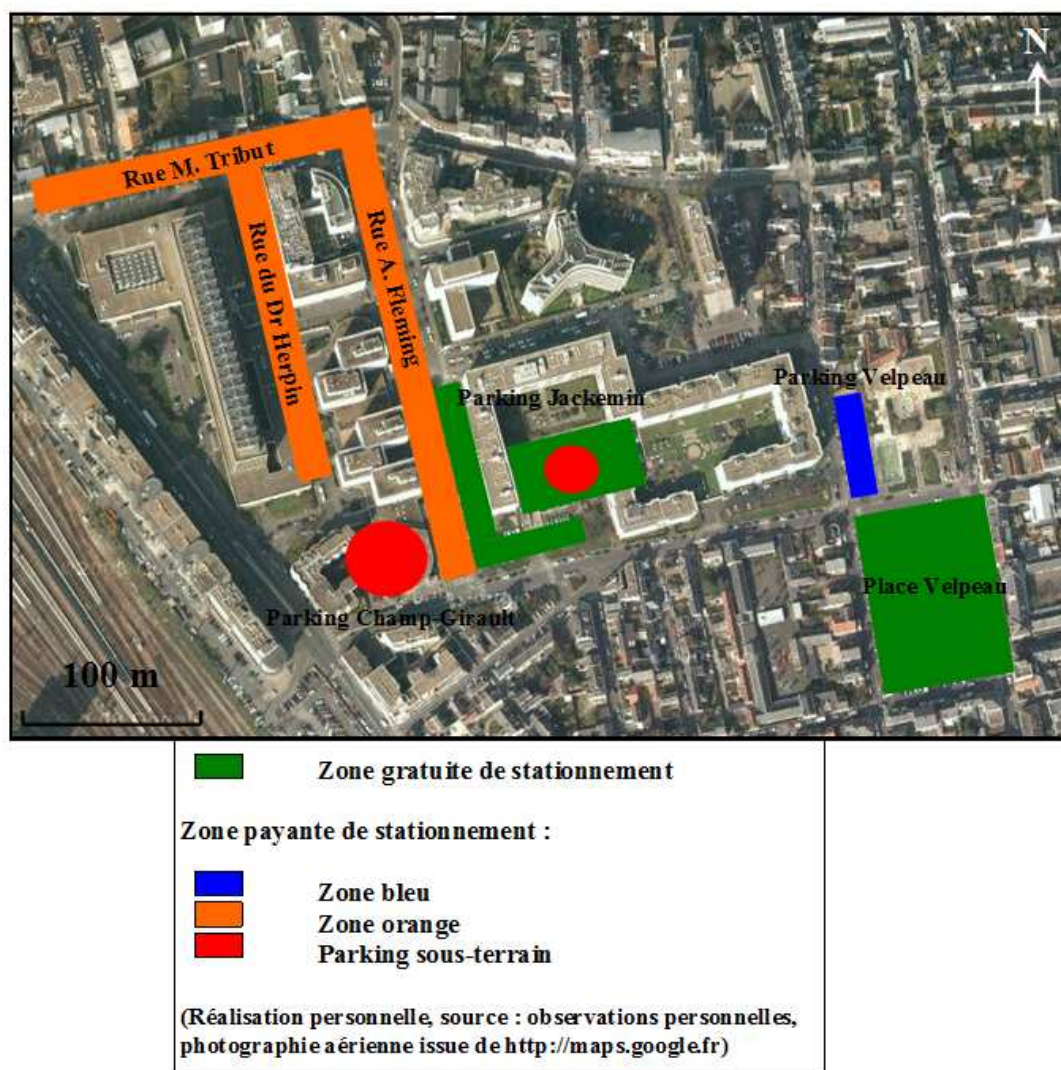


Schéma 1 : Les zones de stationnement

✓ La zone piétonne

La seconde partie de la place est piétonne; elle est destinée aux piétons et aux enfants qui sont nombreux à venir y jouer principalement le weekend. Cette zone centrale représente un peu plus de 2000 m². Elle a été créée lors de la dernière rénovation de la place en 1998. Cette partie est le résultat de la volonté des parents d'élèves de délimiter une zone où les enfants pourraient être en sécurité vis à vis de la circulation automobile notamment à l'occasion de la sortie d'école. Elle est délimitée par des plots en fer escamotables ou fixes. On y trouve six bancs en bois dans un état de détérioration plutôt avancé ainsi que deux grands lampadaires centrés sur cette zone. Chaque lampadaire est composé de 3 lampes.

Cet emplacement ne fait pas l'unanimité au sein du quartier. J'ai pu le constater au cours de l'interview de Mr Alisse, président du comité de quartier la Fuye – Velpeau, qui considère que cet emplacement fait perdre à la place son rôle premier de zone de stationnement et qui puis est, est souvent traversé par des voitures. En effet j'ai pu moi même le constater, en raison de la disparition de certains plots en fer des voitures traversent la zone piétonne de part en part et s'y garent aussi. De plus les commerçants considèrent qu'il y a un manque de stationnement et se plaignent de l'absence de rotation des voitures sur les stationnements. Toutefois durant les vacances scolaires ou encore le weekend les enfants du quartier sont nombreux à venir y jouer aux sports de glisse tel que le vélo, les rollers ou encore au skateboard.



Photographie 9 - De nombreux enfants viennent jouer sur la zone piétonne délimitée par des plots en fer (Réalisation personnelle)

b) Usage ponctuel de la place : marché et autres

✓ le marché Velpeau : un rendez-vous bihebdomadaire facteur de dynamisme

La place Velpeau accueille le marché le plus important de la ville de Tours les jeudi et dimanche officiellement de 8h à 12h30, mais souvent il se poursuit jusqu'à 13h30 les jeudis et 14h30 les dimanches. A cette occasion toute la place est fermée au stationnement de 0h la veille à 15h le jour du marché. Le marché attire d'une part de nombreux commerçants avec leurs camions et

d'autre part une clientèle hors quartier importante, qui se déplace en voiture. En semaine cela pose problème pour le stationnement d'autant plus qu'il y a déjà en temps normale un déficit d'emplacements. Le jeudi le marché accueille une quarantaine de commerçants alors que le dimanche on compte 180 à 270 marchands. Les marchands sont répartis en deux catégories : 70% des marchands sont abonnés et sur les 30 % restants 20% sont des places fixes, une trentaine de places sont passagères.

L'organisation du marché répond à des règles particulières :

- des règles sanitaires : les étales des produits sensibles au soleil tel que le poisson sont disposées dos au soleil, le secteur des fruits et légumes est face au soleil. Les produits manufacturés et non comestibles sont séparés des marchandises alimentaires. Le zonage du marché se fait en regroupant les activités.
- la règle de la hiérarchie : chaque année à la fin du premier trimestre, les places vacantes sont redistribuées et elles sont attribuées par ordre d'ancienneté

A cette occasion, tous les stationnements environnants sont occupés et il y a des embouteillages tout le long de la rue de la Fuye mais aussi dans les rues qui jouxtent la place Velpeau.

✓ usage festif de la place

La place Velpeau est également le lieu de la fête du quartier qui a lieu chaque année au mois de juin. Celle ci est organisée par le comité de quartier. Elle est difficile à organiser d'une part du fait du vieillissement des membres du comité (donc de la difficulté physique de la tâche) et d'autre part du fait d'un désengagement de la ville qui fournit de moins en moins de matériel. A l'occasion de cette fête se tient un vide grenier pendant la journée et 250 à 270 brocanteurs participent. Mr Alisse pense annoncer la fin de la fête du quartier car d'une part il songe à se retirer de la présidence du comité de quartier et d'autre part il n'y a personne pour prendre sa succession.

C) Image projeté par la place et mobilier urbain



La place Velpeau est une vaste place bitumée, monotone et recouverte par des voitures la majorité du temps. Sur la place poussent quelques arbres longilignes offrant que très peu d'ombrage.

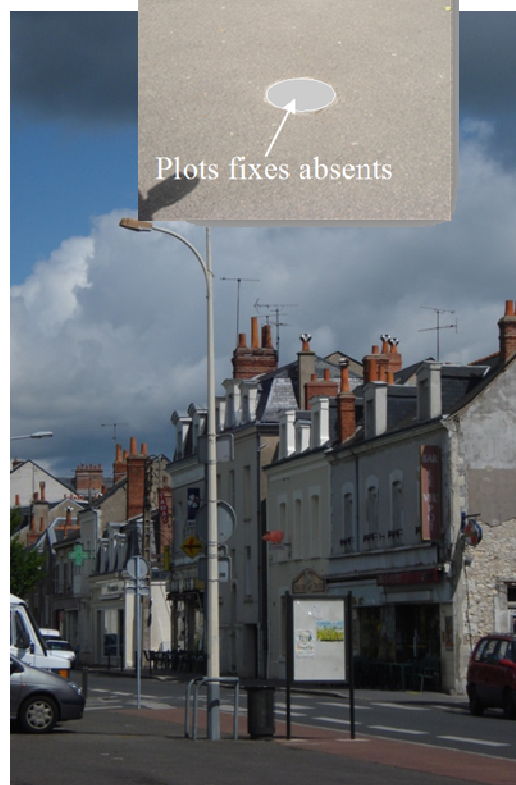


Six bancs en bois, usagés sont disposés au niveau de la zone piétonne.

4 sont avec dossier et 2 en sont dépourvus. Ces bancs sont peu enclin à accueillir des personnes désireuses de rester flâner sur la place car ils sont peu confortables.



Certains plots en fer délimitant la zone piétonne ont disparus, permettant l'arrêt des voitures. La zone piétonne n'est donc plus sécurisée.



Deux lampadaires géants sont centrés sur la zone piétonne. Ils sont dénués d'esthétique et la peinture est détériorée par les intempéries. Deux autres lampadaires doubles éclairent la chaussée du côté de la rue de la Fuye. On peut aussi qualifier ces lampadaires d'un autre temps.



Deux fontaines anciennes et non fonctionnelles se situent aux extrémités nord-ouest et sud-est de la place.



L'une des bouches à incendie a été vandalisée.

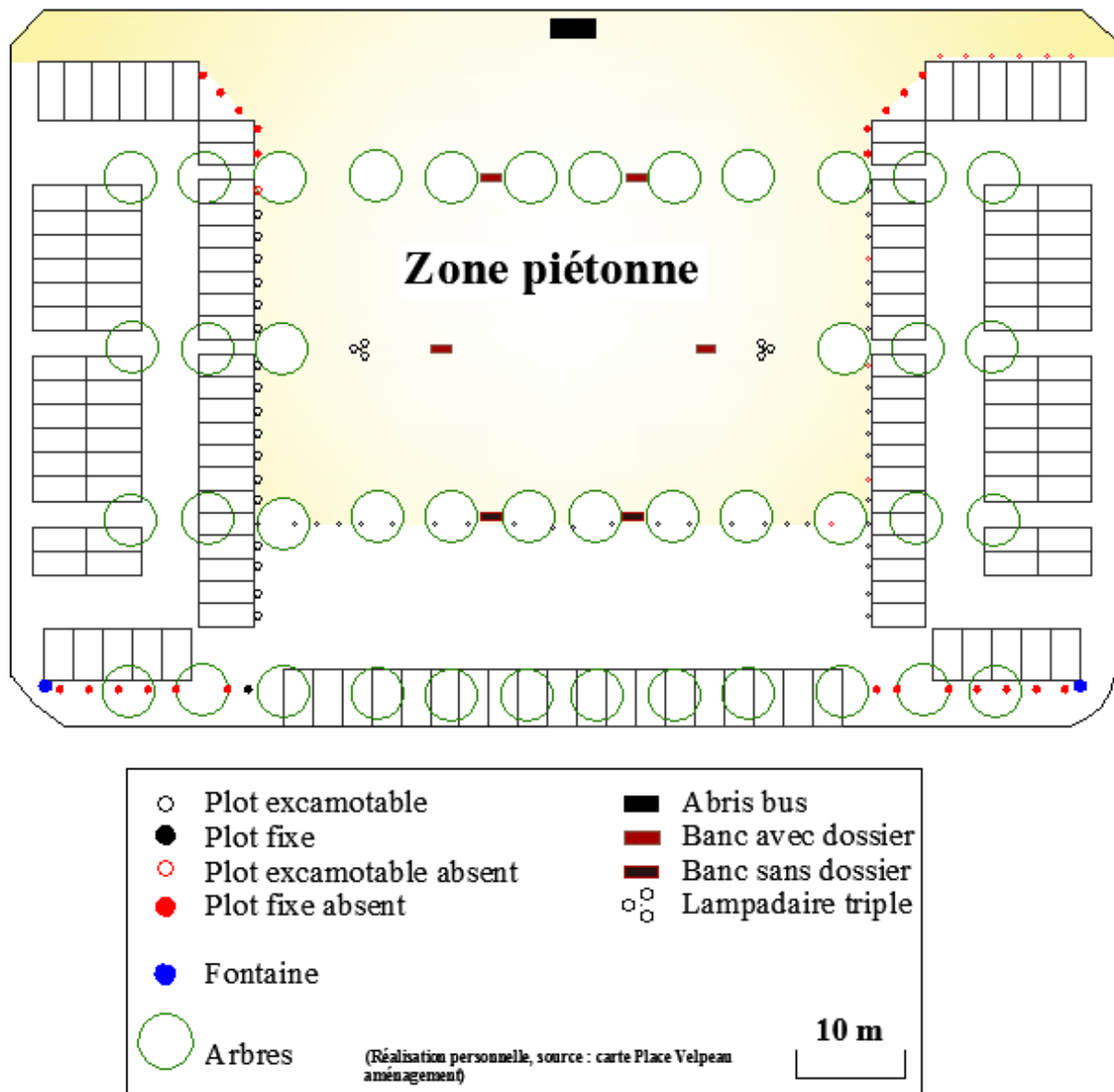


Les protections en métal des arbres rajoutent de la dureté à un espace déjà frappé d'austérité.

De la même façon, les poubelles en fer de la place ont le même effet que les protections des arbres d'autant plus que certaines sont rouillées. Toutefois il faut leur reconnaître un beau design.

Tout ces éléments associés au niveau de la place Velpeau concordent pour en faire sortir un sentiment désagréable de grande place froide sans intérêt et dépourvue d'attractivité.

Aménagement de la place Velpeau



D) Environnement de la place Velpeau

a) La rue de la Fuye

La rue de la Fuye est une longue rue rectiligne qui s'étend du boulevard Heurteloup à la rue Édouard Vaillant. Elle s'étend sur plus d'un kilomètre. Il est possible de distinguer trois tronçons successifs. Tout d'abord le premier tronçon débute au boulevard Heurteloup et s'achève à la rue Marcel Tribut ; il est principalement composé de bâtiments d'habitation même si dans les premiers mètres il y a une concentration de commerces et services. Le deuxième tronçon s'étend de la rue M. Tribut jusqu'à la rue du docteur Fournier. Celui-ci borde directement la place Velpeau et se caractérise par une forte concentration de commerces et services. On y trouve aussi l'école Velpeau. Enfin le troisième tronçon allant de la rue de Docteur Fourier à la rue Édouard Vaillant présente une majorité d'immeubles d'habitation, l'église du Sacré-Cœur et quelques commerces. On constate qu'en dehors du deuxième tronçon, les commerçants d'une part sont plus éparés et d'autre part se sentent moins concernés par la place Velpeau et ce quelle peut leur apporter en terme de stationnement et de clientèle. Cette rue est très passante notamment en raison de la proximité des infrastructures routières tel que l'autoroute A10 et de la gare.

b) Le Bâti et le trottoir

Le bâti du quartier Velpeau porte la marque du style ouvrier et la plupart des immeubles datent de la fin du XIX^e et du début du XX^e siècle. Tous les bâtiments sont alignés sur le réseau viaire parallèlement à l'axe de la rue. Les immeubles sont en majorité des R+1 mais il y a aussi des bâtiments R+2, R+3 ou encore sans étage. Il y a une succession d'immeubles anciens et d'immeubles plus récents. Les immeubles les plus récents souvent de couleur blanche apportent de la lumière dans une rue avec des maisons anciennes aux façades très sombres et noircies par les intempéries et la pollution atmosphérique. Toutefois pour certaines bâtisses plus anciennes les façades refaites participent aussi à égailler la rue.

Souvent on observe sur les façades des commerces mais aussi des immeubles d'habitation une multitude de matériaux qui semblent avoir été rajouté au coup par coup. Cela donne une impression de « rafistolage ». Ainsi les façades peuvent être recouvertes de carrelages, de briques, de peinture ou être en pierre. L'hétérogénéité peut aller jusqu'à différencier le revêtement de la dalle de construction, le rez-de-chaussée et des étages.

Cette impression est confortée par de nombreux éléments tel que :

- des façades noircies par les intempéries et la pollution



- la peinture ou encore le crépit de certain bâtiment s'écaille par endroits. Ici c'est la clôture de l'école Velpeau dont l'enduit se détache. Certains Bâtiments sont en semi construction mais la fin des travaux n'arrive pas et d'autres bâtisses sont en décrépitudes.



- les tuyaux de gouttière qui descendent le long des immeubles sont inesthétiques : tortueux, irrégulier, ils présentent une alternance de couleur en fonction de la couleur du mur qui le porte. L'entrée de la bouche d'égout est parfois un trou ouvert dans le trottoir.



- des tuyaux sortent des habitations et rejoignent le sol grâce à des raccords qui en sortent. Ces raccords n'ont aucune homogénéité. Ces canalisations sont sûrement le résultat de l'équipement moderne des logements dans des immeubles anciens dépourvus des aménagements nécessaires.



- le trottoir a un revêtement hétérogène constitué de la succession de portion de bitume et autres revêtements. En conséquence le trottoir est criblé de fissures.



- un grand nombre de fils électriques sont hors sol et polluent visuellement l'espace public



Toutefois ponctuellement, il y a des immeubles aux façades blanches correspondant soit à des immeubles neufs, soit à la restauration d'immeubles plus anciens et qui apportent de la luminosité à la rue. En majorité, les immeubles anciens aux façades restaurés accueillent les banques et agences immobilières. L'aspect visuel est agréable d'autant plus que les tuyaux de gouttières sont refaits et un effort est consenti pour regrouper les fils électriques dans des tuyauteries.



LE BATI



HAUTEUR DU BATI

- R
- R+1
- R+2
- R+3

ETAT DU BATI

- Etat délabré
- Etat moyen
- Bon état

Source : Relevées personnelles 20 m

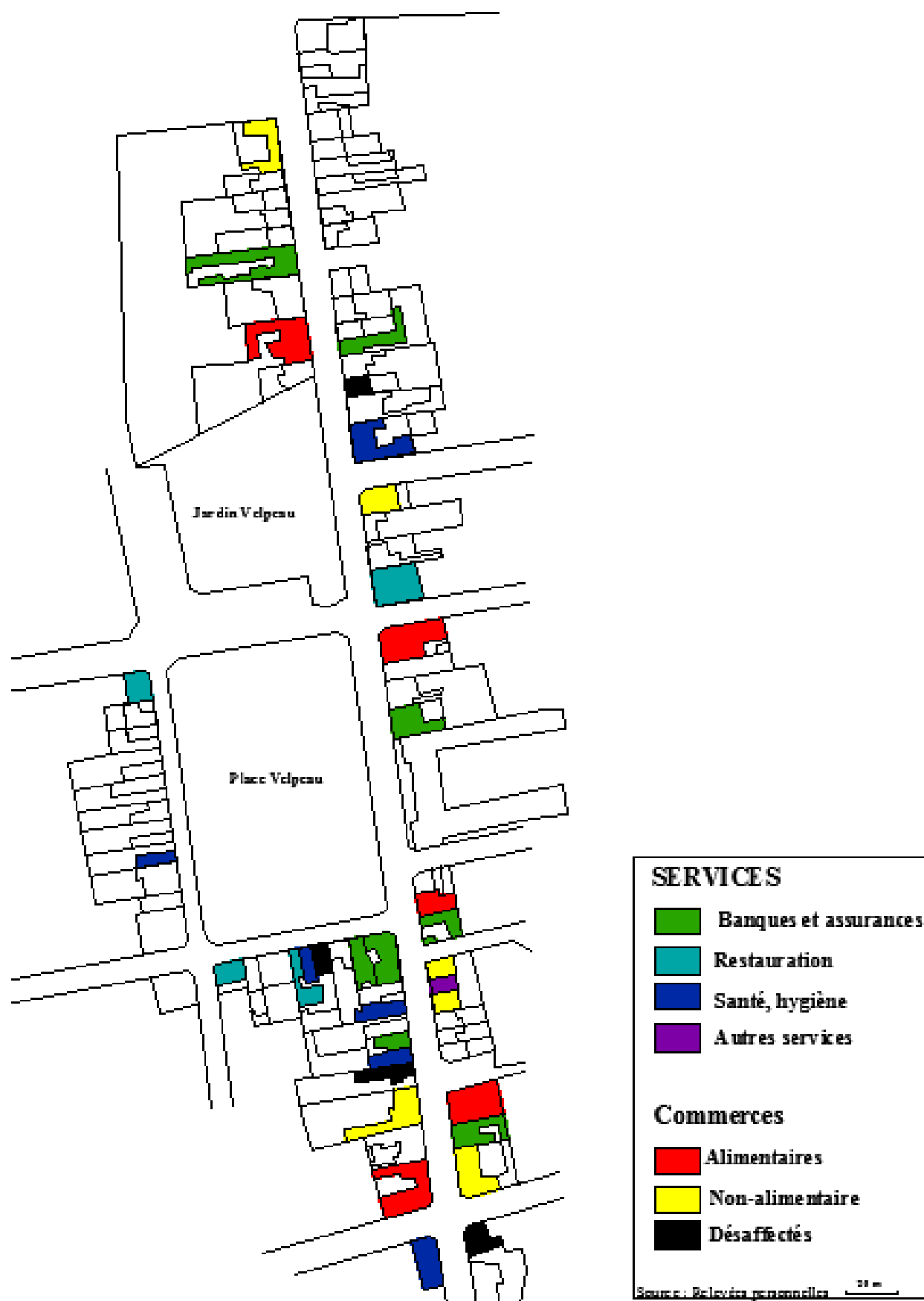
c) les commerces de proximités

Comme on l'a vu précédemment le quartier Velpeau est relativement cloisonné du reste de la ville, il assure donc son autonomie commerciale, en dépit de la concurrence des grandes surfaces. Le périmètre étudié regroupe une part importante des commerces de la rue de la Fuye. J'ai comptabilisé 34 locaux commerciaux dont 21 services, 9 commerces et 4 sont fermés.

Malgré la présence de nombreux commerces dans le quartier Velpeau, l'hyper-centre reste par définition un pôle attractif pour l'ensemble des habitants de Tours, une vitrine de la ville. Un quartier comme Velpeau est suffisamment équipé en commerces pour répondre aux besoins les plus divers, mais la diversité appelant la diversité et la concurrence, les habitants ne se suffisent pas des commerces de leur quartier et fréquentent ceux de l'hyper-centre. Au cours de mes différents entretiens j'ai pu constater que de nombreux commerces avaient disparus, comme en atteste les locaux fermés récemment. La population mais aussi les commerçants semblent le regretter. Aujourd'hui les commerçants qui sont établis sont stables mais ils souhaitent revoir s'installer plus de commerces autour de la place pour dynamiser la zone commerciale et en bénéficier. Les habitants les plus anciens regrettent la disparition des commerces spécialisés qui aujourd'hui les obligent à se déplacer hors du quartier. La cause principale de la fermeture de ces boutiques est le manque de repreneur suite au départ en retraite des anciens commerçants mais également le départ des commerçants pour s'agrandir. En effet il existe dans le quartier Velpeau une clientèle fidèle depuis ces dernières années plutôt mixte qui bénéficie aux commerçants. Toutefois les locaux commerciaux loués sont en grande majorité de petite taille, ces derniers doivent s'en aller pour trouver des locaux plus grands. Les commerces les plus anciens se trouvent être ceux qui offrent le plus d'espace et qui donc perdurent grâce à une clientèle fidèle du quartier et travaillant au Champ-Girault. Même si comme nous avons pu le voir précédemment, le stationnement continu des employés du Champ-Girault sur la place Velpeau pose des problèmes de stationnement, cette population représente une clientèle non négligeable qui vient se restaurer dans les bistrots. De plus l'aspect passant de la rue de la Fuye favorise aussi les commerces.

Les grandes surfaces ne sont pas considérées comme une concurrence importante par les commerçants et services car ce qu'ils offrent est soit de qualité supérieure soit n'est pas proposé par les supermarchés. Les commerces qui ont souffert de la concurrence des supermarchés ont déjà fermé depuis bien longtemps (quincaillerie, mercerie).

LES COMMERCES ET SERVICES



III. Proposition d'aménagement

A) L'objet et le parti d'aménagement

La centralité du quartier Velpeau se matérialise à travers la place Velpeau et ses commerces de proximité. Nous avons pu constater que la place Velpeau focalise beaucoup d'enjeux. Cette place répond à trois fonctions principales. Elle sert de zone de stationnement, de place de marché les jeudi et dimanche et enfin elle comporte une zone piétonne. Globalement, la place Velpeau répond correctement à ses différentes fonctions de tel manière que toute la semaine les places de stationnement sont prises d'assaut dès les premières heures du matin, le marché rencontre un succès certain et est source de dynamisme pour les commerces à proximité et enfin la zone piétonne est souvent occupée par des enfants à vélo ou en roller principalement le weekend et durant les périodes de vacance scolaire. J'ai également constaté que les commerces de la place Velpeau ne souffrent peu ou pas de la concurrence des grandes surfaces et que ces derniers sont aujourd'hui plutôt stables après avoir subis de nombreuses fermetures.

Toutefois en y regardant de plus près, certains dysfonctionnements apparaissent et alors se mêlent avantages pour les uns et contraintes pour les autres. Au terme de mon diagnostic urbain, j'ai pu faire le constat que même si dans l'ensemble tout va bien, il y a des améliorations à apporter pour répondre à l'évolution du quartier Velpeau. En effet le quartier Velpeau est en pleine mutation depuis une dizaine d'années et ce phénomène se poursuit encore à l'heure actuelle avec notamment le renouvellement de sa population. Ce qui aujourd'hui constitue un acquis en termes de stabilité pour les commerçants peut dans l'avenir ne plus suffire et ceux-ci peuvent se voir rattrapés par l'exigence plus importante d'une nouvelle population plus jeune. La proximité du quartier Velpeau de l'hyper-centre de Tours lui confère de fait un rôle important dans le devenir de l'agglomération. Anticiper ces changements dans la perspective d'un développement durable de ce quartier vieillissant semble être la voie la plus adéquate.

Le projet d'aménagement s'articule sur le rôle centralisateur de la place Velpeau et des commerces de proximité. En effet la vie d'un quartier passe principalement par la possibilité qui est donnée à ses habitants de pouvoir y trouver les principaux commerces et services dont ils ont besoin sans qu'ils soient obligés de devoir se déplacer dans un autre quartier. Cet aménagement doit répondre au besoin d'attractivité des commerces et services. L'objectif final est de réaliser l'aménagement d'un espace comprenant la place Velpeau, et le deuxième tronçon de la rue de la Fuye allant de la rue M. Tribut à la rue du docteur Fourier. L'aménagement se limite à cette zone car le but est de redynamiser les commerces de proximité de la place Velpeau; d'autant plus que d'une part au-delà de cette zone il y a moins de commerces qui sont donc moins touchés par la place Velpeau et d'autre part limiter à cette zone cela peut créer un agréable effet de surprise par rapport à un environnement plutôt vieillissant. L'objectif de ce projet est de rendre la place Velpeau plus attractive vis-à-vis des habitants du quartier et intervenir sur l'aspect extérieur des commerces et immeubles d'habitation pour dynamiser les commerces.

L'aménagement de cet espace dégage deux enjeux majeurs :

- tout d'abord un enjeu économique, à savoir pérenniser l'activité économique dans cette zone en la rendant attractive pour une clientèle mais aussi pour des commerçants qui voudraient s'y installer.
- un enjeu social, c'est à dire offrir aux habitants un espace convivial où il ferait bon y aller plutôt que d'aller le chercher à l'extérieur du quartier.

Un tel aménagement ne peut se faire sans une réelle volonté politique en matière d'aménagement urbain. En effet le quartier Velpeau n'est pas un quartier insalubre à forte concentration de foyers à faibles revenus qui nécessiterait l'intervention de la commune dans un programme d'amélioration de l'habitat ou encore de rénovation. Mais pour autant faut-il attendre qu'il en arrive à ce point pour intervenir. Ne vaut-il pas mieux anticiper la dégradation de ce quartier et notamment concourir au maintien des commerces de proximité et accompagner l'évolution de sa population. Mon choix est fait et mon projet d'embellissement de la place Velpeau, de dynamisation des commerces de proximité prend son sens dans ce contexte.

B) Les contraintes réglementaires

La dernière révision du POS de la commune remonte à 1997 et situe notre zone d'étude en zone urbaine Uai. Elle correspond à une zone urbaine d'habitat, d'équipements et d'activités à caractère central. C'est un secteur inondable d'aléa faible. Il se caractérise par une densité importante.

Le POS n'admet pas de contraintes significatives pour l'espace qui nous concerne mais certaines dispositions vont dans le sens de notre aménagement :

Art. UA11 : l'aspect des constructions doit être soigné et celle-ci doivent s'intégrer au mieux dans le cadre constitué par le paysage et les habitations existantes ; sera pris en compte généralement la qualité de l'inscription urbanistique.

Sont interdits en façade : l'emploi à nu en parement de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement tels que briques creuses, agglomérés, parpaings de ciment... et les enduits rustiques ou à la tyrolienne sauf sur les construction où ils sont d'origine.

Le conseil municipal a décidé d'engager la révision du POS de Tours et de le remplacer par le PLU compte tenu de l'évolution de la commune depuis la dernière révision du Plan d'Occupation des Sols entrepris en 1997, de la création de la Communauté d'agglomération Tour(s)plus et des évolutions réglementaires. En fonction de la volonté politique qui sera engagé cela pourra constituer un enjeu pour le quartier Velpeau qui peut voir évoluer son statut au regard de l'urbanisme.

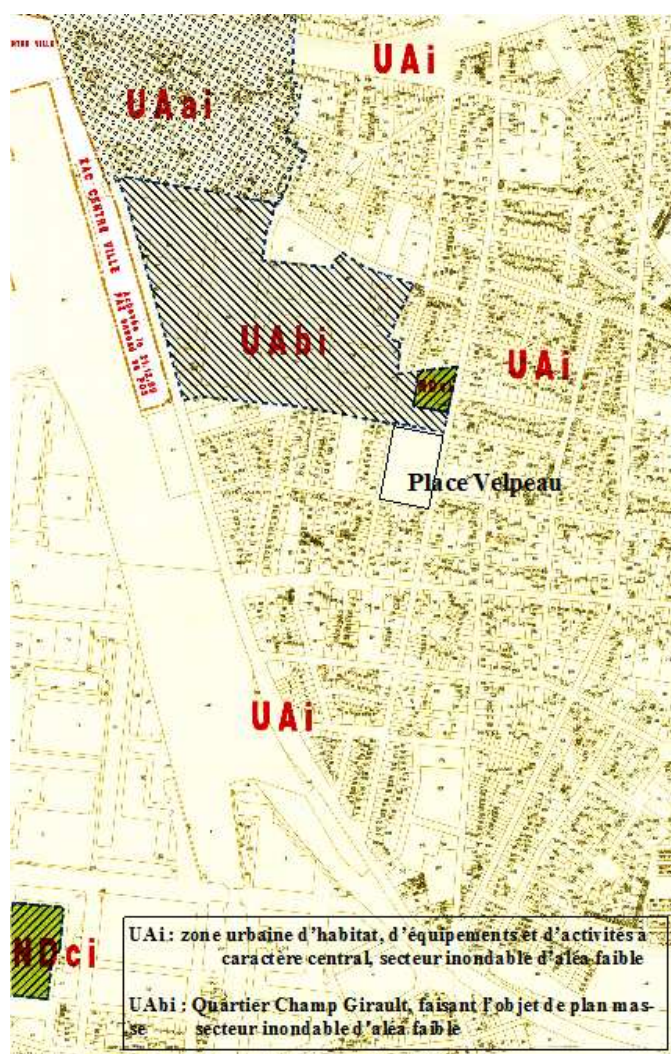


Figure 1 - Zonage cadastral du quartier Velpeau
(Source : mairie de Tours)

C) Le projet

a) Embellissement de la place Velpeau

✓ Principe

Principalement en semaine mais aussi le weekend de façon moindre, la place Velpeau accueille un grand nombre de voitures. Avant son aménagement de 1998, la place était complètement vouée à la voiture. Le dernier aménagement a pris en compte le désir des parents d'avoir une zone piétonne sur la place Velpeau pour sécuriser les enfants à leur entrée et sortie de l'école Velpeau mais aussi pour dégager une zone de jeux à roues pour les enfants du quartier. Ce choix a été une contrainte pour les commerçants qui ont vu diminué le nombre de places pour leur clientèle, pour eux même, pour les employés du Champ-Girault qui ont dû se rabattre sur les rues non payantes aux abords du Champ-Girault et sur les habitants qui ne trouvent plus de place devant chez eux car occupées pour les raisons citées précédemment.

Le stationnement apparaît alors bien comme un enjeu majeur de l'aménagement de la place Velpeau d'autant plus qu'il représente une nécessité vis à vis des commerces de proximité. Il est donc évident qu'il serait mal venu d'intervenir sur les stationnements de la place même si le nombre important de voitures concourt à lui donner un aspect repoussant. Les places de stationnement sont primordiales pour tous les acteurs de la vie de ce quartier. Les limites de mon action se font sentir au niveau de la problématique du stationnement car elle requiert un traitement à plus grande échelle. Notamment il pourrait être mené un travail d'échanges entre la composante privée du parking du Champ-Girault et les administrations privées et publics de cette même zone pour y favoriser le stationnement d'autant plus qu'il n'atteint que très rarement un remplissage aux deux tiers. De plus même si à ce sujet je ne puis intervenir directement au niveau de l'aménagement spatiale de la place Velpeau, je pense qu'il pourrait être mis en place par la ville de Tours, une carte de stationnement commerçants qui sur le même modèle que la carte résident leur permettrait de stationner grâce à un tarif réduit sur le parking Velpeau qui est quasiment toujours rempli qu'au tiers de sa capacité.

En ce qui concerne la zone piétonne, la plupart des plots de fer qui la délimitent sont escamotables pour les besoins du marché. Il y a également des plots fixes qui ne sont pas destinés à être enlevés car ils empêchent les voitures de traverser la zone piétonne. Or ce sont exactement ceux là qui ont disparus. Ces plots fixes ont été enlevés pour les besoins du marché car à leurs emplacements sont installées les étales de certains marchands mais aussi pour favoriser la circulation des commerçants en camion ces jours là. La zone piétonne n'est plus sécurisée en l'état, les voitures y circulent et s'y stationnent également. Il sera donc nécessaire de reconsidérer le moyen de délimiter cette zone, de manière à ce que la sécurité y soit effective.

Sur la place Velpeau il paraît difficile de modifier les dispositions qui ont été prises lors du dernier réaménagement. Toutefois l'aménagement ne s'arrête pas à ce seul aspect. En effet pour lui redonner un rôle plus important au sein du quartier on peut concevoir un embellissement de la place et donc un aménagement paysagé de ce lieu. La place est entièrement recouverte de bitume noir et est éclairée par des lampadaires désuets.

Les lampadaires doivent être remplacés par d'autres lampadaires d'esthétique moderne et apporter plus de couleur à une place bien monotone. Il faut mettre en évidence la zone piétonne par un revêtement au sol différent de celui réservé à la zone de stationnement. D'une part cela permettra de matérialiser la zone piétonne en une sorte de barrière visuelle pour les automobiles et d'autre part

le revêtement adapté va limiter les risques de se blesser pour les enfants qui y jouent. Il va de soit que ce revêtement va prendre en compte les contraintes d'hygiène qu'impose le marché.

✓ Proposition

Ma proposition d'aménagement de la place Velpeau va donc se porter sur son embellissement. Cet embellissement s'oriente sur une mise en valeur de la zone piétonne en faveur de l'accueil des enfants et sur une revalorisation de la zone de stationnement dirigée vers l'élément minéral. Le but est de redonner un aspect lumineux et moderne à la place Velpeau.

Dans un premier temps, je propose d'éliminer totalement le bitume de la place. Les deux zones qui constituent la place auront un revêtement différent mais complémentaire du fait de leurs usages différents. Toutefois les revêtements auront l'avantage de répondre aux exigences du marché à savoir la capacité à être nettoyé très souvent et permettre la circulation automobile occasionnelle pour la zone piétonne et constante pour la zone de stationnement. De plus il me semble important de prendre en compte l'aspect environnemental avec notamment des revêtements drainant qui permettent au maximum une restitution au sol des eaux de pluie.

En ce qui concerne la zone piétonne je préconise un revêtement antidérapant qui autorise les jeux de glisse tout en favorisant la sécurité des enfants. En effet il présente moins de risque de se blesser pour les enfants que le bitume.



Image 1 - Béton décoratif pour voiries à faible trafic
(Source : <http://produits-btp.batiproduits.com>)

Un bon exemple de revêtement ayant ces propriétés serait le béton décoratif pour voiries à faible trafic. Ce béton est coloré dans la masse reproduisant l'aspect du sable stabilisé. Il est destiné aux espaces piétons ou à faible trafic, antidérapant il résiste aux cycles gel/dégel et aux sels de déverglaçage.



Image 2 - Corbeille de propreté Tulipe
(Source : <http://www.guyon-mobilier-urbain.com>)

D'autre part, pour se réapproprier la zone piétonne, il est indispensable de la délimiter, la sécuriser définitivement. Pour cela je propose de remplacer tous les plots en fer escamotables ou fixes par des bornes fixes amovibles avec fourreau. En effet pour éviter d'avoir à les enlever chaque jeudi et dimanche de la semaine causant de la même manière leur disparition il est nécessaire de se doter de cette technologie. De plus il faut réorienter le mobilier urbain vers les notions de jeunesse et de modernité. De nos jours nous disposons d'une grande variété de bancs, poubelles, bornes amovibles et tous autres éléments qui apportent du confort au milieu urbain mais aussi de la couleur. Je souhaite installer un ensemble coloré uniforme bancs - poubelles – bornes amovibles - lampadaires afin de contraster avec l'aspect sableux du sol et apporter une touche de modernisme à la place Velpeau (image 1).

La zone de stationnement a également besoin d'être remaniée en complémentarité de la zone piétonne. D'un point de vue purement esthétique et environnemental je propose la mise en place d'un revêtement pavé dans la couleur viendrait en résonance à celui du mobilier urbain présent sur la zone piétonne. Les places de parking seraient matérialisées grâce à des pavés de couleurs différentes.



Image 3 - Pavé de sol en béton drainant

Par exemple, le pavé préfabriqué en béton l'illustre bien. Sa surface poreuse permet l'absorption d'eau. De plus étant décliné en plusieurs teintes roses ou grises, il sera aisé de redessiner les emplacements de parking. Enfin les grilles métalliques de protection des arbres qui accentuaient l'aspect hostile de la place seront maintenues car de la même façon que le mobilier urbain, par contrepoids, ils apportent un équilibre dans ce nouvel environnement minéral. De façon générale, le nouveau revêtement au sol de la zone ouverte à la circulation doit tout d'abord être adapté à la circulation fréquente, être drainante pour répondre au maximum à des exigences environnementales et enfin présenter un aspect esthétique valorisant la place.

Toutefois la revalorisation de la place n'aurait pas grand sens sans une réflexion sur le milieu dans le lequel elle s'insère. Pour cela il est nécessaire d'agir sur les trottoirs et les façades des dans la zone d'étude.

b) Réfection des trottoirs et des façades

✓ Principe

Lors du diagnostic nous avons pu faire le constat que les trottoirs et les façades des commerces entrelacés de maisons étaient en grande majorité sujet à l'amélioration. En effet par endroits les trottoirs sont fissurés, certains enduits muraux aussi. De plus les habitations datant d'une certaine époque, lors de l'aménagement moderne de leur intérieur, pour se relier aux réseaux électrique, d'eau les propriétaires font percer leurs façades d'où sortent des tuyaux de toute taille et de toutes couleurs. Quant à l'aspect anarchique du trottoir, ça provient probablement de multiples travaux qui se sont succédés au fur et à mesure des évolutions progressives de la voirie de la rue de la Fuye (principalement concernée par les fissures du trottoir) au cours de ces dernières années.

Je propose dans un premier temps de réaliser la réfection des trottoirs tout autour de la place Velpeau c'est à dire au niveau de la rue des Abeilles, la rue Camille Desmoulins, la rue Armand Trousseau et le long de la rue de la Fuye sur le tronçon déterminé. L'aménagement prévu doit insuffler à cet espace un aspect plus lumineux et dynamiser les commerces en les rendant plus attractifs. Concrètement, il s'agit de refaire les trottoirs sur la zone déterminée car cela relève du domaine public et d'autre part inciter les propriétaires des immeubles d'habitation et de commerce à refaire leurs façades, ce qui est plus compliqué à mettre en œuvre car relevant du domaine privé.

✓ Proposition

– Réfection des trottoirs

Comme je l'ai précisé plus haut la réfection des trottoirs relève de la compétence de la commune. Donc à ce niveau là, l'aménagement consiste à choisir le type de revêtement voulu pour les trottoirs. Ce revêtement doit être en accord avec celui proposé sur la place afin de créer un lien entre celle-ci et les commerces de proximité. Il est bien évident que ce revêtement possède des propriétés drainantes. De plus il pourrait être intéressant de spécifier l'emplacement des terrasses de café et de bistrot, situés au niveau d'élargissements du trottoir, par un revêtement différent qui mette en valeur leur spécificité.

Toutefois, l'aménagement des trottoirs signifie que par la suite les travaux nécessitant son ouverture soient limités. Donc des travaux de réfection des trottoirs seraient une occasion valable pour entreprendre l'enfouissement des réseaux électriques et autres qui sont sources de pollution visuelle.

– Traitement des façades

Le traitement des façades nécessite une mise en œuvre beaucoup plus complexe. En effet, la commune ne peut pas proposer d'aide spécifique à notre aire d'aménagement car d'une part en ce qui concerne les commerces cela relèverait de la concurrence déloyale et d'autre part en ce qui concerne les particuliers cette zone ne fait pas parti d'un secteur déterminé pour l'amélioration de l'habitat. Toutefois étant donné l'état de vieillissement des immeubles, on peut se demander s'il ne serait pas possible de constituer une association des propriétaires au sein du quartier afin de favoriser les procédures de réfection des façades mais aussi du logement. Un grand nombre de familles se sont installées ces dernières années et pourraient être intéressées par des procédures communes facilitant les formalités administratives et pouvant permettre une réduction des coûts.

À cet égard, les propriétaires peuvent se regrouper dans une association foncière urbaine (AFU). L'AFU est une association syndicale des propriétaires, au sens du 1^{er} juillet 2004, constituée, entre propriétaires intéressés, pour l'exécution des travaux et opérations d'aménagement. Elle consiste en une collectivité de propriétaires réunis pour exécuter, à frais communs, des travaux et opérations et, le cas échéant, entretenir les ouvrages et équipements qui en résultent. Leur intérêt collectif consiste en la mise en valeur de leurs propriétés respectives. Sa création ne peut se faire que sous réserve que les avantages financiers d'une action groupée permettent d'effectuer les travaux à moindre frais (rabais consenti par les entrepreneurs).

Dans notre cas l'AFU peut être à vocation de restauration immobilière effectuée dans un périmètre fixé par l'autorité administrative. Une opération de restauration immobilière concerne toujours un habitat fortement dégradé. Elle a pour objectif l'amélioration des conditions d'habitabilité dans un périmètre préalablement défini. C'est un outil destiné à favoriser, dans les quartiers vétustes, la réhabilitation des immeubles, comme alternative à la procédure de rénovation urbaine consistant à exproprier, démolir et reconstruire après avoir déplacé et relogé les habitants et les activités. C'est un levier supplémentaire à la revalorisation d'un quartier vétuste ou comme l'un des outils d'une stratégie globale de revitalisation d'un quartier. Elle peut aussi être lancée à l'initiative des propriétaires. Les propriétaires peuvent toujours s'intégrer à une opération de rénovation immobilière dès lors qu'ils ont la volonté d'y participer activement. De plus la commune pourrait ainsi réaliser des économies sur les coûts d'acquisitions foncières, sur les frais à engager à l'occasion des mutations successives de propriétés, voire sur les travaux de viabilisation. Autre intérêt non négligeable, le fait d'impliquer les propriétaires dans l'action d'aménagement permet de les sensibiliser et de les motiver. Ceux-ci en retirent en plus de la valorisation de leurs biens, des avantages fiscaux intéressants. En corollaire de ces avantages, il faut souligner la complexité de tels dispositifs, lesquels peuvent générer des tensions pouvant aboutir à des contentieux.

Il existe plusieurs types d'AFU. Ici il serait préférable que ce soit une AFU libre c'est-à-dire qu'à sa création aucun propriétaire ne s'est opposé. Elle est formée par le consentement unanime et constaté par écrit des propriétaires intéressés, ce sans intervention de l'administration. Par la suite elle bénéficie de la liberté d'organisation. Formée sans intervention de l'administration, elle est une personne morale de droit privé, administrée dans des conditions prévues par l'acte d'association. Par suite, les litiges la concernant sont du ressort des juridictions de l'ordre judiciaire. Par ailleurs les travaux qu'elle entreprend sont des travaux privés. Enfin, elle ne bénéficie d'aucune prérogative de puissance publique. L'acte d'association de l'AFU libre en précise le but et les modalités d'administration. Il se concrétise par les statuts d'association qui en définissent la dénomination, l'objet, le siège ainsi que les règles d'organisation et de fonctionnement. Il comporte la liste des immeubles compris dans son périmètre et précise ses modalités de financement et de mode de recouvrement de cotisations. Elle doit être déclarée en préfecture, un extrait des statuts de l'AFU libre doit être publié au Journal officiel de la République française, ce dans un délai d'un mois à compter de la délivrance du récépissé préfectoral.

Cependant il n'est pas toujours aisé d'avoir un consentement unanime et alors les habitants pourront créer une AFU autorisée. Sa création peut être demandée, soit par un ou plusieurs propriétaires intéressés, soit par les collectivités territoriales et leurs groupements. C'est une AFU dont la création a été autorisée par le préfet de département afin qu'il soit passé outre l'opposition des propriétaires intéressés. L'autorisation a pour effet soit de contraindre les opposants à entrer dans l'association soit de les faire bénéficier du droit de délaissement. Formée avec intervention de l'administration, l'AFU autorisée est une personne publique, et plus précisément, un établissement public administratif. Par la suite, elle est soumise à la tutelle préfectorale. La garantie de réalisation

de son objet et la garantie financière ont ouvert des facilités d'emprunts que n'ont pas rencontrées les AFU libre.

En fin si l'AFU autorisée n'a pas pu se constituer, dans le cas d'une réelle volonté politique, il peut être créé une AFU constituée d'office, créée par le préfet de département, afin qu'il soit passé outre à l'opposition de la majorité des propriétaires intéressés. Elle est encore dite forcée en raison de ce que sa création par le préfet de département contraint les opposants à entrer dans l'association sans les faire bénéficier du droit de délaissement. Par suite elle est une personne publique et, plus précisément, un établissement public administratif et, dès lors, soumise à la tutelle préfectorale. L'AFU de restauration immobilière ne peut être constituée d'office que lorsqu'il s'agit de restaurer des parties visibles de l'extérieur. Les opérations de restauration immobilière sont réalisées comme en matière d'AFU autorisée.

La constitution d'une AFU ayant pour objet la restauration immobilière est un moyen permettant la réfection des façades. Toutefois sa mise en œuvre ne sera possible que si l'état d'insalubrité des immeubles nécessite leur classement en zone de restauration immobilière. Pour cela une enquête publique doit être menée car mon étude qui s'est basée sur l'aspect extérieur des immeubles ne me permet pas de le savoir.

Toutefois lorsque le tissu urbain ne justifie pas de restauration profonde, il peut être lancé une opération de ravalement de façade. La commune peut inciter par cette opération les propriétaires, bailleurs ou occupants, à entreprendre des travaux de ravalement par le biais de subventions que peuvent abonder d'autres collectivités telles que conseil général ou conseil régional. De plus dans le cadre du « Grenelle de l'environnement » il a été mis en place une politique d'aide aux dépenses d'équipement de l'habitation principale en faveur des économies d'énergie et du développement durable. Ainsi les murs en façade peuvent faire l'objet de travaux d'isolation thermique ouvrant droit à l'obtention de crédits d'impôts. Ce type d'opération relève d'une prise de conscience de l'intérêt et de la qualité architecturale du bâti.

Globalement le traitement des façades demande une étude plus poussée notamment à l'échelle du quartier. La réfection des façades n'est que la partie visible des travaux à mener dans le quartier Velpeau. L'état de vieillissement de ce quartier est manifeste mais cela ne permet pas de préjuger d'un état de vétusté de l'intérieur des habitations. Toutefois la présence de tuyaux et de fils électriques qui éventrent les façades sont quand même une manifestation du retard des réseaux à l'intérieur de ces immeubles, preuve que ces logements ont besoin d'un minimum de restauration même si cela ne nécessite pas d'aller jusqu'à leur classement.

D) Estimation des coûts et financement

• Estimation de l'embellissement de la place Velpeau

Le projet doit faire l'objet d'un appel d'offre pour toutes les réalisations proposées. Aucune évaluation précise ne peut être fournie. Cependant on peut faire une estimation en fonction des prix qui sont en vigueur. Mon estimation va se porter sur l'embellissement de la place car l'autre part de mon aménagement notamment en ce qui concerne les façades des immeubles relève du cas par cas.

Désignation	Prix moyen unitaire	Montant T.T.C (en euros)
Travaux et terrassement		
- Travaux de démolition	145 euro/heure	3 000
- Evacuation des eaux de pluies		
- Installation électrique		
Revêtement		
- Pavé drainant	23 euro/m ²	115 000
- Béton décoratif	50 euro/m ²	100 000
Mobilier urbain		
- Bancs	450 euro	2700
- Plots amovibles	2000 euro	100000
- poubelles	350 euro	1400
- Fourniture et pose des lampadaires	Un ensemble 2 000 euros	160000
	Montant T.T.C	392100

L'estimation de l'embellissement de la place n'est qu'approximative et ne prend pas en compte les travaux de démolition. Toutefois le montant reste quand même indicateur des frais à engager pour redonner à la place Velpeau un rôle dans le développement du quartier.

• Financements envisagés

Un tel aménagement relève en grande partie d'une volonté politique de faire évoluer les quartiers moyens. En effet sans cela, un tel projet reste peu envisageable.

Lorsqu'il s'agit de requalifier et de mettre en valeur des lieux dégradés, notamment des espaces publics appropriables par tout un chacun, la direction régionale des affaires culturelles (DRAC) peut attribuer des subventions qui sont accordées sur proposition de l'architecte des bâtiments de France.

Des aides peuvent venir de la région. Le FAUR (Fonds d'Aménagement Urbain Régional) apporte une aide financière en faveur de la mise en œuvre de projets relatifs à l'aménagement et à l'habitat des villes comprises entre 7000 et

En dehors des aides externes par subvention, l'autofinancement constitue une source de financement pour un espace public et le recours à l'emprunt semble une solution.

Conclusion

Le quartier Velpeau situé dans la périphérie sud-est du centre ville de Tours a une longue histoire, un passé lié aux cheminots et au monde agricole. Son bâti et ses infrastructures sont les témoignages de cette histoire. Au départ des cheminots après la seconde guerre mondiale, la vie du quartier a perdu de son faste et la population qu'on retrouvait il y a vingt ans était vieillissante. À partir des années 90, peu à peu le quartier Velpeau retrouve de l'attrait car il offre l'avantage de proposer des biens immobiliers moins chers par rapport à d'autres quartiers de Tours. De jeunes ménages de classes moyennes s'installent mais également quelques familles parisiennes pour qui la proximité de la gare est un atout considérable. La construction du centre administratif du Champ-Girault concoure dès lors à augmenter la fréquentation de ce quartier. Toutefois les prix plus bas de l'immobilier ont une contrepartie moins heureuse, celle d'un bâti vieillissant et d'un équipement obsolète. L'objet de mon aménagement est d'adapter un espace de vie commun à l'évolution qu'a subi ce quartier notamment en ce qui concerne sa population. Le but de cet aménagement est la création d'un cercle vertueux entre la population, l'espace de vie commun et les commerçants.

Cet aménagement se porte en partie sur la place Velpeau car ce lieu matérialise la centralité du quartier Velpeau et des commerçants du quartier. Mon but est de redonner à cet espace le rôle centralisateur qu'est le sien en dehors des jours de marché. La place Velpeau se décompose en deux parties, l'une piétonne et l'autre attribuée au stationnement gratuit. Le principal problème que j'ai rencontré au cours de mon étude est celui du stationnement. J'ai pu comprendre que le stationnement est un élément primordial de la vie de ce quartier et de ses activités malgré une pollution visuelle prononcée. D'autre part en raison des fortes contraintes liées au marché qui s'y tient l'aménagement de la place s'est orienté vers un embellissement. Ainsi le parti pris de cet aménagement est de signifier de façon claire la présence d'une zone piétonne dévolue aux jeux à roues et aux enfants. La ligne directrice est le rajeunissement et la modernisation de la place. Pour accompagner la valorisation de l'espace piéton la zone ouverte à la circulation est également embellit notamment à travers un revêtement du sol qui fait une large place à l'élément minéral et à la variation des couleurs. Même si l'embellissement de la place Velpeau introduit tout de suite une autre lecture de l'espace, pour agir profondément sur cet espace il ne fallait pas s'arrêter là.

L'autre parti d'aménagement se porte sur l'environnement urbain immédiat de la place Velpeau. Comme on a pu le montrer durant l'étude la place Velpeau c'est la somme de détails de construction ou d'aménagement du bâti environnant qui donne un aspect délabré à cet espace. Pour y répondre je propose la réfection des façades et celle des trottoirs. Dans le cas des façades, l'autorité administrative est très limitée et leur action ne peut se faire que si les immeubles en question nécessitent une restauration immobilière donc dans un état d'insalubrité manifeste. Les éléments de façade sont des indicateurs de l'état du bâti mais ne suffisent pas à préjuger de l'insalubrité ou non de ces immeubles. Toutefois, les propriétaires sont à même de déterminer l'état de leurs logements et peuvent donc constituer une AFU de restauration immobilière et être à l'origine d'une demande de mise en secteur de restauration immobilière. Si ces immeubles ne nécessitent pas de restauration immobilière, la ville de Tours peut délivrer une aide de ravalement de façade. En ce qui concerne les trottoirs, l'opération pourrait être simple car elle relève de l'autorité publique. Mais si les trottoirs présentent un aspect fissuré, c'est que de nombreux travaux y sont menés. A ce niveau là on rejoint la problématique de réfection des façades, à savoir si oui ou non les bâtis nécessitent une restauration car ceux sont les différents travaux par rapport aux réseaux qui ont déformés le trottoir.

Les aménagements proposés se voulaient les plus cohérents possibles pour redonner à cet espace toute sa valeur et son animation, et parallèlement contribuer à créer une perception favorable du quartier Velpeau pour les habitants et les nombreux visiteurs.

Bibliographie

Les outils juridiques et opérationnels de l'aménagement, Les classeurs de techniciennes, juin 2006, Muriel Casgha

Code de l'urbanisme, juris code juris classer, 2004-2005, Bernard Lamorlette, Dominique Moreno

Batiprix, 2005, groupe moniteur

Projet de réaménagement de la place du marché sur la commune de Saint Pol de Léon, 1999, Véronique Danielou

Etude des formes urbaines du quartier Velpeau de Tours, 1998-1999, Sylvain Berland

Echelles de l'habiter, 2001

Tours : Image de la ville et politique urbaine, 1991-1992, Michel Lussault

Le Moniteur des travaux publics et du Bâtiment, 24 avril 2009, n°5500

Table des photographies

Photographie 1 - Localisation du quartier Velpeau dans la ville de Tours.....	5
Photographie 2 - Enclavement du quartier Velpeau par des voies de communication importantes	6
Photographie 3 - Localisation de la place Velpeau au sein du quartier Velpeau.....	10
Photographie 4 – Les rues encadrant la place Velpeau	10
Photographie 5 - L'école Velpeau et le jardin Velpeau sont sources de centralité dans le quartier....	11
Photographie 6 - L'école Velpeau.....	12
Photographie 7 - Le jardin Velpeau est un lieu de rencontre et de détente pour la population du quartier Velpeau	12
Photographie 8 - Le Champ-Girault et la gare SNCF, des influences clairement définies.....	14
Photographie 9 - De nombreux enfants viennent jouer sur la zone piétonne	16

Table des diagrammes

Diagramme 1 - Répartition des classes d'âge au sein du quartier Velpeau	7
Diagramme 2 - Professions et catégories sociales du quartier Velpeau	8

Table des images

Image 1 - Béton décoratif pour voiries à faible trafic	36
Image 2 - Corbeille de propreté Tulipe	36
Image 3 - Pavé de sol en béton drainant	37

Table des figures

Figure 1 - Zonage cadastral du quartier Velpeau	32
---	----

Tables des schémas

Schéma 1 - Les zones de stationnement.....	14
Schéma 2 - Aménagement actuel de la place Velpeau.....	21
Schéma 3 - Forme et état du bâti.....	26
Schéma 4 - Implantation des commerces et services à proximité de la Place Velpeau.....	28
Schéma 4 – Détermination de la zone d'aménagement.....	33

Table des sigles

AFU : Association Foncière Urbaine

DRAC : Direction Régionale des Affaires Culturelles

FAUR : Fonds d'Aménagement Urbain Régional

PLU : Plan Local de l'Urbanisme

POS : Plan d'Occupation des Sol

Annexes

Annexes I : Deux exemples de questionnaire

Annexes II : Critères de détermination de l'état du bâti

Annexes I : Deux exemples de questionnaires

- *Aux commerçants*
- *Au service technique de la ville de Tours*

- ✓ Donnez les trois adjectifs qui selon vous caractérisent le mieux le quartier.
- - -
- ✓ Faites vous parti d'une association dans le cadre de votre activité ? Précisez
- ✓ Avez-vous une clientèle fidèle ? Si oui, laquelle ?
- ✓ Avez-vous observé une évolution de votre clientèle ou de la consommation ?
- ✓ Vos relations avec vos voisins commerçants sont elles plutôt...
 - ☐ Excellentes ☐ Bonnes ☐ Indifférentes
 - ☐ Mauvaises ☐ Aucune ☐ Autres(précisez)
- ✓ Est-ce que vous souffrez de la proximité du centre commerciale les Atlantes ou encore des moyennes surfaces comme Intermarché ?
- ✓ Fréquentez vous la place Velpeau ? (marche, stationnement, marché...)
 - ☐ Oui, régulièrement ☐ Oui, de temps en temps
 - ☐ Très rarement ou jamais, pourquoi ?
- ✓ Donnez trois adjectifs caractérisant le mieux la place Velpeau?
- - -
- ✓ Quels sont selon vous, les avantages et inconvénients de la place Velpeau et la rue de la Fuye ?
- ✓ S'il y avait des améliorations à apporter, quelle(s) en serait la (leurs) nature(s) ?
- ✓ Bénéficiez vous d'aide ou d'un dispositif pour dynamiser votre activité ?
- ✓ Seriez-vous favorable à un programme d'harmonisation des façades et des trottoirs pour dynamiser les commerces ? à l'embellissement de la place Velpeau ?

Sexe: ☐ Homme ☐ Femme

Propriétaire : ☐ Oui ☐ Non

Tranche d'âge: ☐ Moins de 30 ans ☐ 30-50ans ☐ 50-70ans ☐ plus de 70ans

Activité :

Depuis quand travaillez-vous dans le quartier? ☐ Moins de 5ans ☐ 5-10ans ☐ 10-20ans
☐ 20-30 ans ☐ + de 30ans

- 1)- Comment décririez vous le quartier Velpeau ?
- 2)- Y avez vous observé des évolutions (population, commerces...) ?
- 3)- Y a t'il des opérations en cours sur le quartier Velpeau. Si non, pourquoi ?
la rue de la Fuye
la place Velpeau
Quels sont les opérations récentes ?
- 4)- Recevez vous des demandes, des plaintes des commerçants concernant le quartier
concernant la rue de la Fuye
concernant la place Velpeau
concernant le marché (stationnement)
- 5)- L'exposition des fils et boîtiers électriques sur les façades ne représente t'elle pas un risque pour la population ? Si oui, comment y remédier ?
- 6)- Dans le cadre du réaménagement de la place Velpeau quelles seraient les contraintes absolues?
- 7)- Dans le cadre de l'aménagement de la place Velpeau et une dynamisation des commerces de proximité, à quel niveau interviendrait le service technique ?
- 8)- Que pensez vous de la pertinence de ce projet d'aménagement ?
dans le contexte actuel et en fonction des objectifs de la ville de Tours ?

Annexes II : Critères de détermination de l'état du bâti



	Bon état	Etat moyen	Etat délabré
Aspect des façades	Immeuble récent, façades rénover, les couleurs claires dominant	Immeubles plus ou moins anciens aux façades claires ou légèrement vieillissant, enduit des murs en bon état	Immeubles anciens aux murs noircis, détériorés avec des parties détachées rangées
Réseau électrique	Non visible sur les façades ou rassemblés dans des boîtier ou canalisation	Visible et réuni dans des tuyauteries	Coure sur les murs de façon désordonnée
Portes et persiennes	PVC, aluminium et autres d'aspect récent	PVC, aluminium et autres d'aspect récent	Bois et peinture écaillée