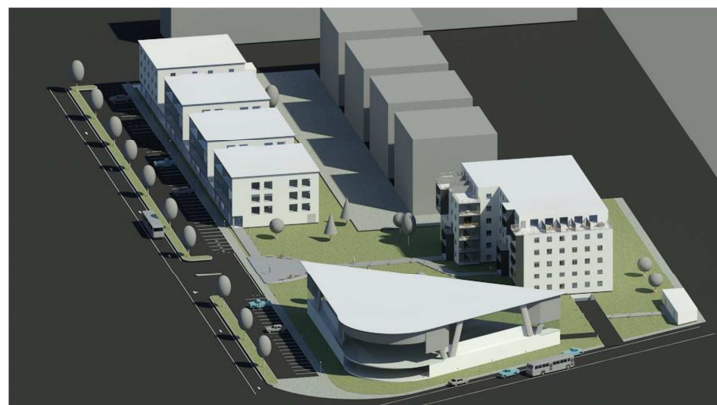
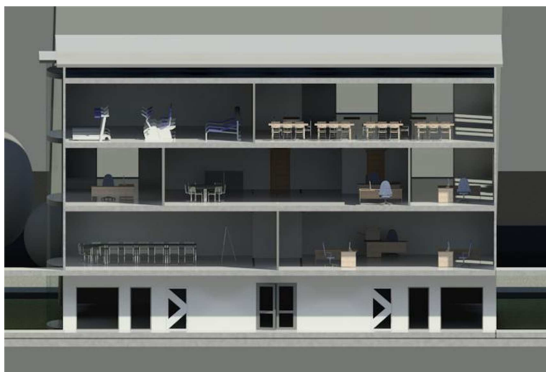


Le Pôle Mixte Hallebardier, un enjeu pour l'intégration du quartier Sanitas à l'agglomération de Tours

Proposition d'aménagement de la parcelle Hallebardier

TOURS – Indre et Loire - 37



TRITSCH, Nicolas
Stage de découverte
DA3 – 2012

Tuteur : VERDELLI, Laura

Titre

Le Pôle Mixte Hallebardier, un enjeu pour l'intégration du quartier Sanitas à l'agglomération de Tours

Proposition d'aménagement de la parcelle Hallebardier

TOURS – Indre et Loire – 37

Avertissement

- Le PIND est un premier test qui vous permet de vous évaluer (et d'être évalué par les enseignants), de prendre conscience des connaissances acquises mais également de la marge de progression et des éléments qui restent à acquérir.
- Le PIND est un espace de liberté (le seul dans la formation) qui mesure votre motivation pour l'aménagement.
- Le PIND est un exercice qui doit vous permettre de problématiser un sujet en vous appuyant sur des recherches bibliographiques, d'élaborer un diagnostic orienté et d'émettre des propositions.

Remerciements

Je tiens à remercier tout particulièrement les personnes et organismes suivants pour le temps qu'ils m'ont accordé ainsi que pour leurs conseils et contribution :

Mme Laura VERDELLI, ma tutrice, professeur au Département aménagement de L'Ecole Polytechnique Universitaire d'Ingénieurs de Tours.

Mme Tanguay, Architecte paysagiste à l'agence d'urbanisme de l'agglomération de Tours.

M. Desbourde, Instructeur au service urbanisme de la ville de Tours.

M. Minier, Directeur du service foncier à Tours Habitat.

M. Cailleret, Directeur du service technique à Tours Habitat.

Les membres de l'association Villes au Carré.

Les habitants du quartier Sanitas.

Les fournisseurs de logiciel Adobe et Autodesk.

Sommaire

Diagnostic

I.	Le contexte	10
A.	Tours acteur d'une agglomération dynamique	10
1.	Quartier Grammont et Centre Ville	10
2.	Quartier Sanitas.....	11
B.	Une parcelle d'environ 13 000 m ²	12
1.	La limite entre le quartier Grammont et Sanitas	12
1.	Prochainement en plein cœur du corridor du tramway.....	14
II.	L'étude de terrain	16
A.	Le Sanitas une ZUS	16
1.	Les logements d'une ZUS	16
2.	Les indicateurs habituels d'une ZUS	19
3.	Les équipements	22
B.	Une ZUS en centre urbain	27
1.	Une ZUS proche du Centre Ville.....	27
2.	Les flux.....	28
3.	Les projets d'aménagements	29
III.	La réglementation du PLU.....	31
A.	Une parcelle en zone UCt.....	32
1.	Le PADD.....	32
2.	Le PLH.....	33
B.	La réglementation	34
1.	En zone DPU	34
2.	En zone PPRI.....	34

Sommaire

3.	En zone PPA.....	36
4.	Les contraintes physiques	37
I.	Mise en perspective.....	41
A.	Analyse des atouts, contraintes, forces et faiblesses (SWOT).....	41
B.	Les enjeux.....	42
1.	Articuler la liaison entre le quartier Sanitas et Grammont.....	42
2.	Augmenter la mixité sociale.....	43
II.	La proposition d'aménagement	44
A.	Création du Pôle Mixte Hallebardier.....	45
1.	Comblér les lacunes du Palais des Sports	45
2.	Insertion d'activités économiques tertiaires	47
1.	Projet immobilier	49
A.	Insertion dans l'environnement.....	50
1.	Conservation des équipements	50
2.	Données physiques	51

Introduction

M. Jean Germain, sénateur-maire PS de la ville de Tours a déclaré lors de ses vœux pour l'année 2012 sa volonté de donner à l'aire urbaine de Tours une fonction métropolitaine¹. Sa population a augmenté de 10% en 25 ans. L'agglomération tourangelle étant déjà classée premier pôle urbain de la région Centre, va tendre à prendre une fonction métropolitaine dans les années qui viennent.

Dans le cadre du développement des mobilités durables, l'agglomération Tour(s)Plus a lancé un programme de réorganisation des transports en commun en site propre, dont l'aboutissement sera l'inauguration en 2013 de la première ligne de tramway. L'objectif du programme de développement des mobilités durables, est de faire du corridor du tramway un axe fort du développement urbain. Le tramway s'affirmera comme le maillon fort de la nouvelle chaîne des déplacements durables. Le choix du tracé a pour but de renforcer la cohésion urbaine et sociale de l'agglomération.

Il a été choisi d'intégrer au tracé de la ligne, la desserte d'un maximum de quartiers inscrits au Contrat Urbain de Cohésion Sociale (CUCS). Il représente l'opportunité de repenser l'aménagement urbain des quartiers desservis tels que la Rabière à Joué-lès-Tours ou le Sanitas à Tours qui sont classés en Zone Urbaine Sensible. Le quartier Sanitas, bien qu'intégré au tissu urbain du secteur UC de la ville de Tours, souffre d'une image dégradée auprès de la population extérieure. Malgré la présence d'équipements tels le Palais des Sports de Tours, et le Pôle Universitaire, le quartier est peu fréquenté et pose de nombreux problèmes en termes de mixité.

Or les objectifs à remplir afin de rendre une métropole attractive est de conforter sa dynamique économique sur tout son territoire. L'Agence National pour le Renouvellement Urbain, pour répondre à ces objectifs, a

¹ <http://www.agglo-tours.fr> – vœux du 09 janvier 2012

contribué au financement d'une pépinière d'entreprises au Sanitas dont l'inauguration aura lieu en 2012. La volonté de la politique de la ville est de réinsérer ces quartiers dans l'agglomération et dans l'économie.

La parcelle Hallebardier comportant les bâtiments vétustes de l'université François-Rabelais marque la limite entre le quartier sensible du Sanitas et le quartier Grammont du centre ville. Nous allons essayer de répondre au sujet suivant :

Quelle serait la reconversion idéale de la parcelle Hallebardier pour contribuer à l'articulation et l'insertion du quartier Sanitas dans le Centre Ville ?

Après avoir établi un diagnostic de l'environnement de notre parcelle, nous mettrons en avant les enjeux auxquels notre proposition d'aménagement devra répondre face aux problèmes d'un tel quartier. Puis nous détaillerons notre proposition pour la création du Pôle Mixte Hallebardier constitué de divers équipements qui contribueront à renforcer la mixité de fonction et accompagnera l'arrivée du tramway dans le quartier.

Diagnostic

Diagnostic

I. *Le contexte*

A. *Tours acteur d'une agglomération dynamique*

Tours est une commune française du centre-ouest de la France. Préfecture du département d'Indre-et-Loire, elle fait partie de la plus grande communauté d'agglomération de la Région Centre avec 19 communes et 285 000 habitants.

Carte 1 : Localisation Tours dans la France
 $1/20 \cdot 10^6$ – cours-francais.fr



Carte 2 : Localisation de Tours dans son agglomération
 $1/10 \cdot 10^5$ – agglomeration-tours.fr

1. *Quartier Grammont et Centre Ville*

L'avenue Grammont est l'axe majeur de la ville, elle relie la Loire et le Cher. Jusqu'à la fin de la construction de l'autoroute A10 en 1981, l'avenue Grammont était l'axe permettant de relier Paris à l'Espagne.



Photographie 1 : avenue de Grammont 1905
snofilbleu.free.fr



Photographie 2 : avenue de Grammont 2010
pressibus.org

Aujourd'hui l'avenue Grammont concentre les activités administratives comme la Mairie ou le Tribunal de Grande Instance de Tours ainsi que de nombreuses activités tertiaires.

2. Quartier Sanitas

Premier quartier d'habitat social de l'agglomération, le quartier Sanitas a été construit entre 1958 et 1979 sur d'anciennes emprises ferroviaires en partie détruites par les bombardements alliés en 1944.



Photographie 1 : chaîne d'assemblage entreprise Billard 1920
Centre des archives départemental



Photographie 2 : Construction quartier Sanitas 1963
Centre des archives départemental

Situé à proximité du centre-ville de Tours, au Sud de la gare, le quartier Sanitas s'étend sur 69 hectares. En 1996, le quartier Sanitas – Rotonde est défini en tant que Zone Urbaine Sensible (ZUS) de 46 hectares, dont le numéro ZUS est le 2 406 080².

En 1999, ce dernier regroupait près de 5 000 logements, abritant plus de 10 000 personnes. Le quartier accueille de grands équipements publics qui rayonnent sur l'agglomération et au-delà (Palais des sports, Cité Universitaire).

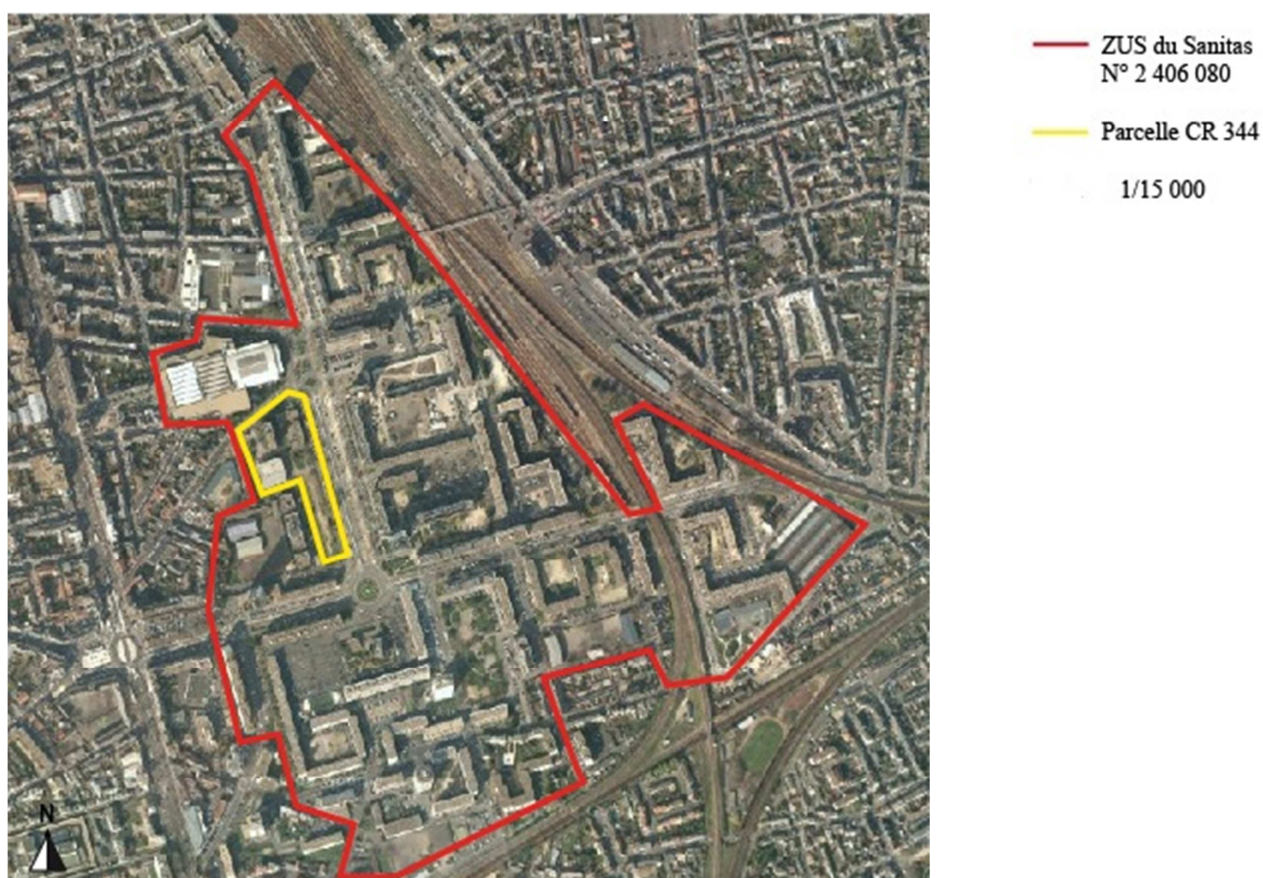
² INSEE – zone étudiée : ZUS le Sanitas

B. Une parcelle d'environ 13 000 m²

1. La limite entre le quartier Grammont et Sanitas

a) Situation géographique

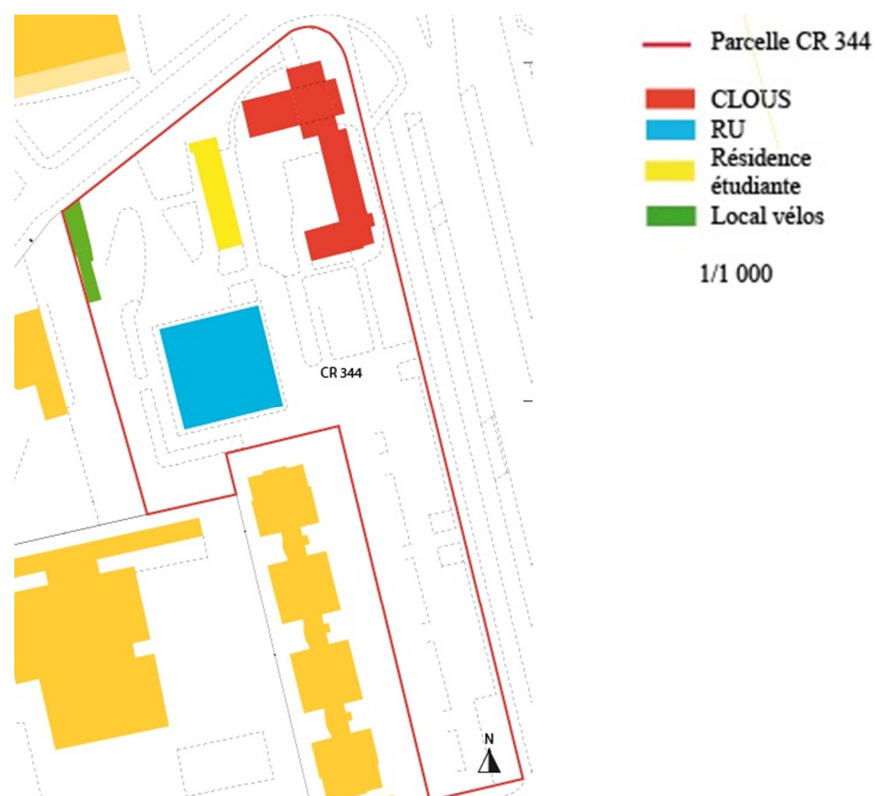
La parcelle dont l'identifiant cadastral est CR 344, se situe à la limite Ouest entre la fin du quartier Sanitas et le début du quartier Grammont.



Carte 3 : Localisation de la parcelle Hallebardier dans la ZUS du Sanitas

Réalisation : Nicolas TRITSCH
Fond de carte : Google Earth, 2011

La parcelle Hallebardier comprend des équipements de l'université François – Rabelais tels qu'un restaurant universitaire qui a déménagé à l'UFR de médecine il y a quelques années, une résidence étudiante de 127 chambres de 9 m² et le Centre Local des Œuvres Universitaire et Scolaire (CLOUS). Ces bâtiments sont vétustes.



Carte 4 : Bâtiments de l'université
Réalisation : Nicolas TRITSCH

L'îlot de la parcelle Hallebardier possède des équipements tels que le stade et gymnase Hallebardier, la résidence étudiante Europa, l'école Maternelle Suzanne Kleiber ainsi que le Pôle Municipal de la Petite Enfance (crèche Hallebardier).

6) Inséré à la limite de deux trames urbaines

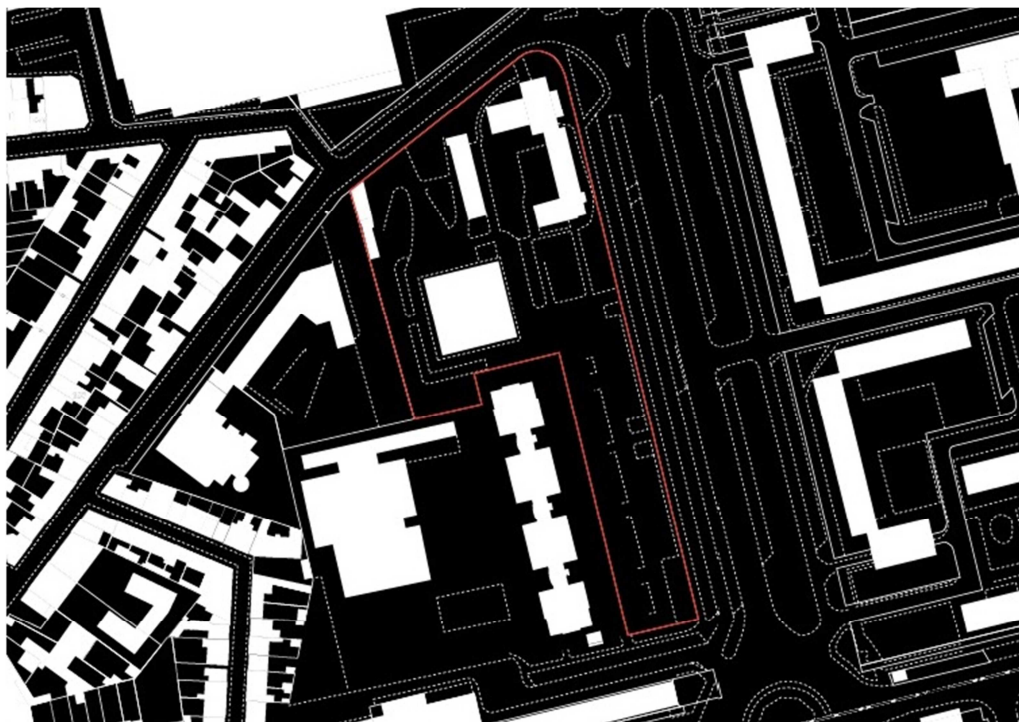
Du côté Est de la parcelle, s'étend le quartier de grands ensembles de la commune de Tours, constitué de barres et de tours, dont la notion de parcelle privative a laissé place à l'organisation de l'assiette pour les habitants, créant ainsi une sensation d'espace et d'ouverture. Le quartier Sanitas a une faible densité (densité bâties $\approx 0,75$).

Du côté Ouest de la parcelle, s'étend le quartier Grammont de maisons mitoyennes beaucoup plus anciennes dans leur parcelle privative, créant ainsi une sensation de manque d'espace et de fermeture. Comme tout quartier de

centre urbain ancien, le quartier Grammont a une densité plus forte que celle d'un quartier de grands ensembles (densité bâties ≈ 1).

Carte 5 : Limite de deux trames urbaines

Réalisation : Nicolas TRITSCH

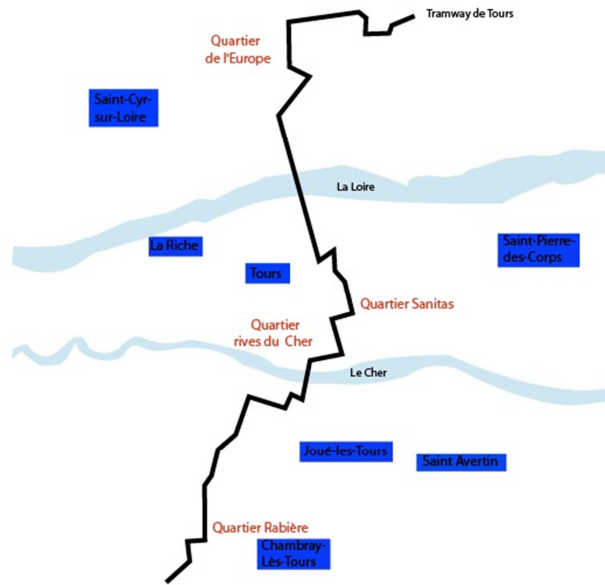


1. Prochainement en plein cœur du corridor du tramway

a) Le tramway de Tours

Le tramway de Tours, dont la construction a commencé en juillet 2010, viendra renforcer en septembre 2013, le réseau de Transport en Commun en Site Propre (TCSP), FilBleu de l'agglomération de Tours. D'une longueur de presque 15 km, celui-ci traversera l'agglomération du nord au sud, du lycée Vaucanson (Tours Nord) au lycée Monnet (au sud de Chambray-Lès-Tours). Il transportera environ 55 000 voyageurs chaque jour³.

³ Selon les prévisions du SITCAT



Carte 6 : Quartiers d'habitat social desservi par le tramway

Réalisation : Nicolas TRITSCH

a) *La station Sanitas*



Carte 7 : Station de tramway à proximité du quartier Sanitas

Réalisation : Nicolas TRITSCH
Fond de carte : Google Earth, 2011

Le tramway de l'agglomération Tours(s)Plus traversera plusieurs quartiers d'habitat social tels que le quartier de la Rabière à Joué lès Tours, le quartier des Rives du Cher, le quartier Sanitas et le quartier Europe à Tours.

Le quartier Sanitas s'étendant sur plus de 69 hectares sera en 2013 desservi par 4 stations de tramway qui seront les stations : Charcot, Liberté, Sanitas, Palais des sports⁴. La parcelle N°344 se situera alors en face de la station Sanitas. La nouvelle construction participera à la façade du corridor du tramway.

II. L'étude de terrain

A. Le Sanitas une ZUS

1. Les logements d'une ZUS

a) Grands ensembles de Tours

Parcelle d'environ 12 875 m², insérée dans une ZUS de 46 ha dont la notion de parcelle privative a laissé place à une organisation de l'espace urbain pour le public. Constituée à 100% d'habitations dont la majorité est formée par des ensembles d'immeubles (barres et tours) avec un épannelage compris entre R+10 et R+15, ainsi que de maisons mitoyennes en périphérie. Le quartier est organisé autour d'un axe nord-sud, le boulevard de Lattre de Tassigny, parallèle à l'avenue Grammont comprenant en son milieu le mail du Sanitas (ou la promenade arborée du Sanitas). Du côté Est de cet axe, s'étend le quartier du Sanitas, dont chaque tour de 15 étages est précédée par une barre de 10 étages créant la sensation d'un boulevard urbain. Tours Habitat est le propriétaire du foncier du Sanitas et bailleur social de 4139 logements⁵.

⁴ Document SITCAT – tracé 1^{er} ligne de tramway de l'agglomération tourangelle

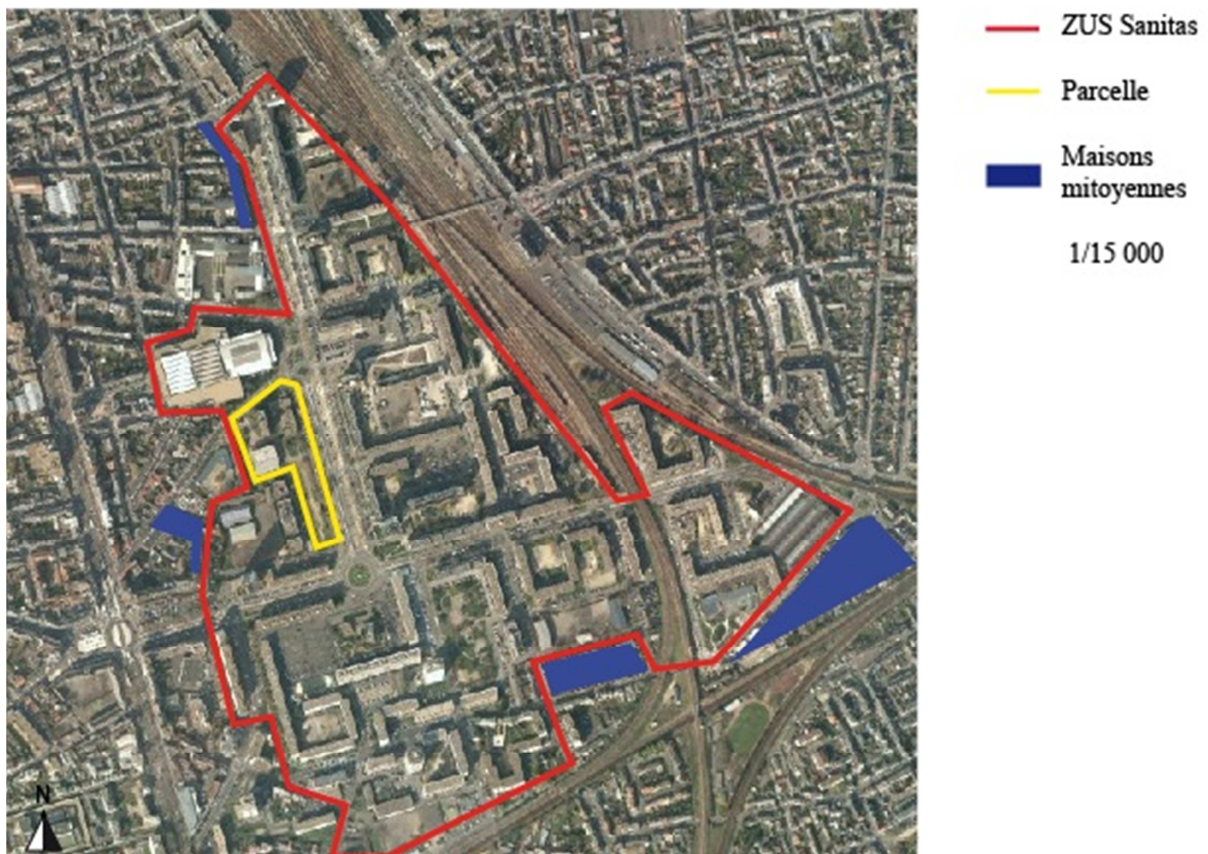
⁵ INSEE – données des estimations 2010



Schéma 1 : Emprise au sol du Sanitas en %
Réalisation : Nicolas TRITSCH

6) Bordé par des maisons mitoyennes

Le quartier du Sanitas est encastré entre le réseau ferroviaire à l'Est et des maisons mitoyennes à l'Ouest, ce qui crée une rupture en termes de hauteur du bâti et au niveau du style architectural entre le quartier Grammont et Sanitas.

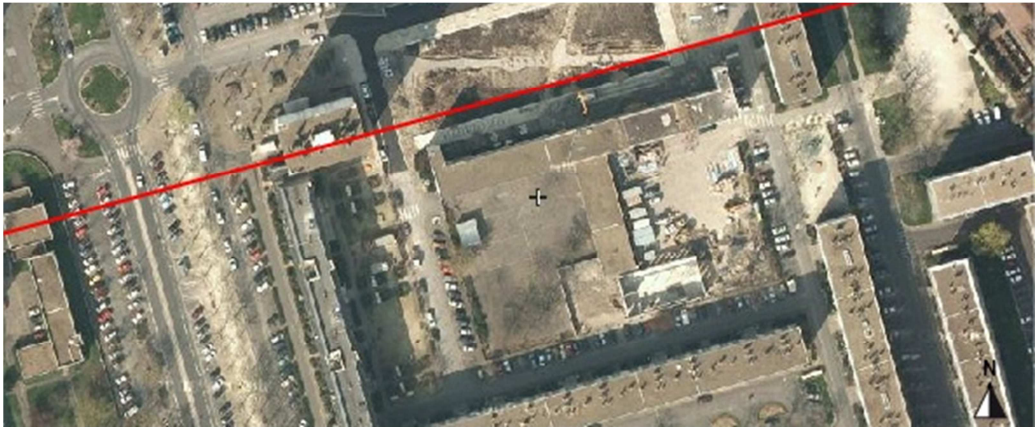


Carte 8 : Délimitation du Sanitas par des maisons mitoyennes R+2
Réalisation : Nicolas TRITSCH
Fond de carte : Google Earth, 2011

Diagnostic de la parcelle Hallebardier et du quartier Sanitas



Coupe 1 : Utilisation du foncier au Sanitas
1/12000 - Réalisation : Nicolas TRITSCH



Représentation 1 : Zone de coupe
1/2000 - Réalisation : Nicolas TRITSCH

2. Les indicateurs habituels d'une ZUS

L'Institut National Statistique et des Etudes Economiques (INSEE) est en France le producteur de données statistiques. Pour étudier les différents indicateurs sur le quartier du Sanitas, l'INSEE a découpé le quartier en 5 iris. Le Sanitas porte le numéro 11, dont les iris portent les numéros de 1101 à 1105.

a) La population du Sanitas

- **Caractéristiques générales du quartier**

	ZUS	Ville	Unité urbaine
Population municipale au 1 ^{er} janvier 2006	8785	136 942	344 469
Population totale couverte par les prestations CAF	5987	66 179	160 242
Nombre de logements en 2006	4 139	78 466	172 146

Recensement de la population 2006, Insee

La population municipale en 2006 dans la ZUS du Sanitas est de 8785 habitants. 68% de cette population perçoit une prestation de la part de la Caisse d'Allocation Familiale (CAF) contre 48% dans la commune de Tours.

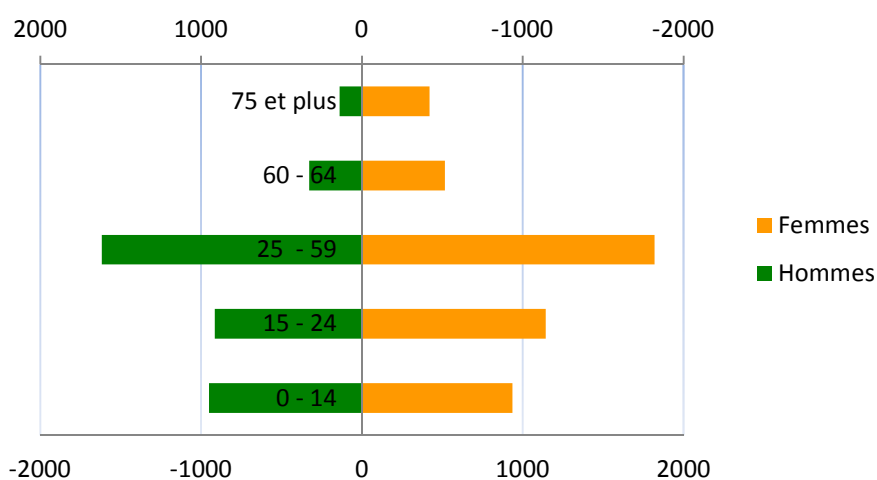
- **Population**

	ZUS	Ville	Unité urbaine
Hommes (%)	44.9	45.4	47.1
Femmes (%)	55.1	54.6	52.9
Population des moins de 20 ans	32.3	22.7	24.0
Dont femmes (%)	51.0	51.1	49.6
Population des 60 ans et plus (%)	16.0	21.2	22.0
Dont femmes (%)	66.8	63.1	58.9
Indice de "jeunesse"	2.0	1.1	1.1

Recensement de la population 2006, Insee

En général sur l'agglomération tourangelle la proportion de femmes est supérieure de quelques pourcents à la proportion d'hommes. Cette proportion est accentuée dans la ZUS du Sanitas dont la proportion d'hommes n'excède pas les 45%. La part des femmes de 60 ans et plus, augmente jusqu'à environ 67%, ce qui peut s'expliquer par leur plus grande espérance de vie et leur plus grand nombre.

- **Pyramide des âges**



Insee, fiche "Estimations de population par quartier" 2006 – Réalisation personnelle

La tendance générale dans les communes de France, va vers un vieillissement de leur population représenté par l'indice de « jeunesse » qui correspond au ratio de la part de la population de moins de 20 ans sur la population de 60 ans et plus. Ce ratio en France tend à se stabiliser généralement vers 1. Dans le quartier Sanitas, la part de la population des moins de 20 ans est de 32%, qui représentent le double de la part de la population des 60 ans et plus qui est de 16%, l'indice de jeunesse est donc de 2, contre un indice de jeunesse de 1,1 dans le reste de la ville.

- **Nationalité**

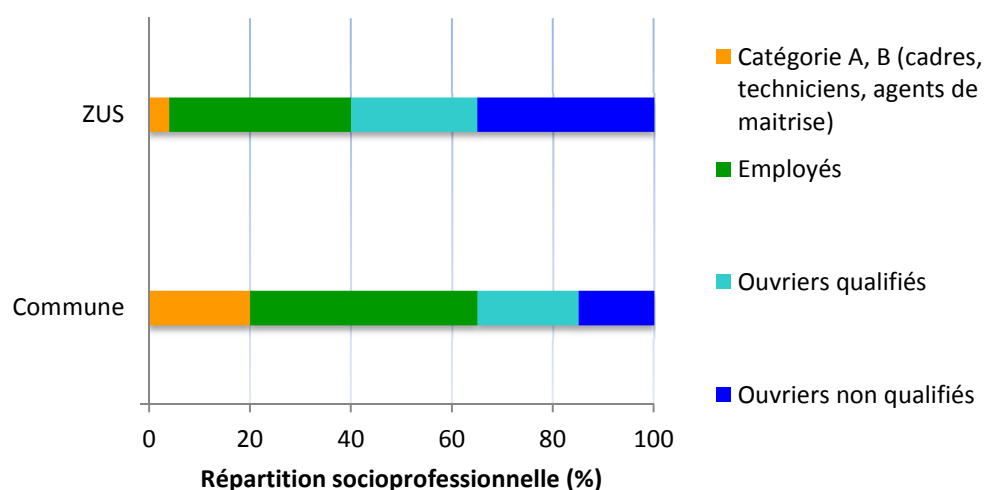
	ZUS	Ville	Unité urbaine
% population d'origine étrangère	15.5	5.1	4.2
Dont femmes (%)	52.1	49.7	48.9

Recensement de la population 2006, Insee

La proportion de la population d'origine étrangère dans la ZUS du Sanitas dépasse les 15%, contre 5% dans la commune de Tours.

b) L'emploi

- **Répartition socioprofessionnelle**



Insee, DADS 2008 au lieu de résidence – Réalisation : Nicolas TRITSCH

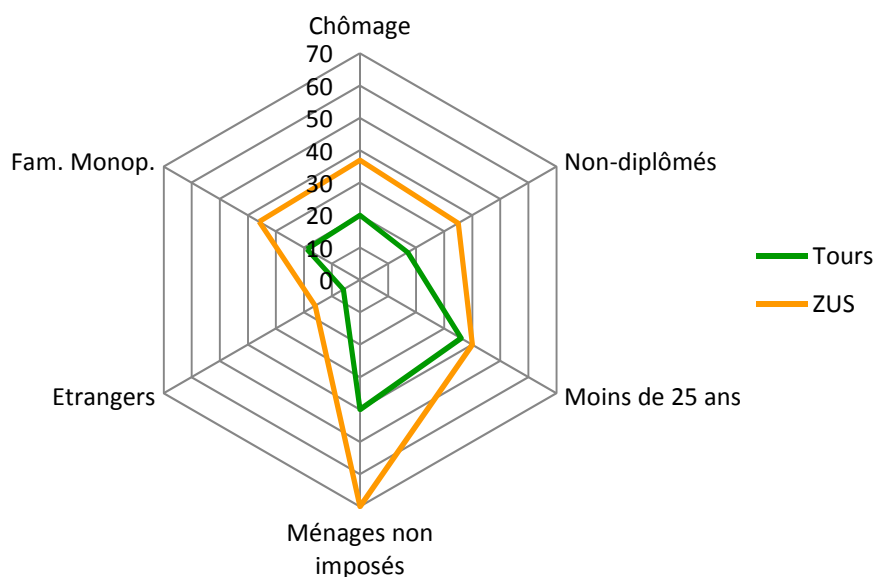
La proportion de salariés de catégorie A et B (cadres, techniciens, agents de maîtrise) est très faible dans la ZUS. Le pourcentage d'employés est de 35% contre 45% en moyenne dans la ville. De plus le nombre d'ouvriers qualifiés et d'ouvriers non qualifiés sont majoritaires dans la ZUS. Nous pouvons souligner le fait qu'il y a une inversion de la proportion des ouvriers qualifiés et des ouvriers non qualifiés entre la ville et la ZUS, où la part des ouvriers non qualifiés est de 35% contre moins de 20% en moyenne dans la ville de Tours.

c) *Résumé*

L'étude des données INSEE sur la ZUS du Sanitas, a permis de faire des comparaisons d'indices sociaux entre la population du Sanitas et celle de la moyenne de Tours.

Il ressort de cette étude que le quartier du Sanitas connaît un plus grand taux de demandeurs d'emploi, de non diplômés, de moins de 25ans, d'étrangers et de famille monoparentale que dans Tours ou son agglomération.

- **Comparaison des principaux indices sociaux**



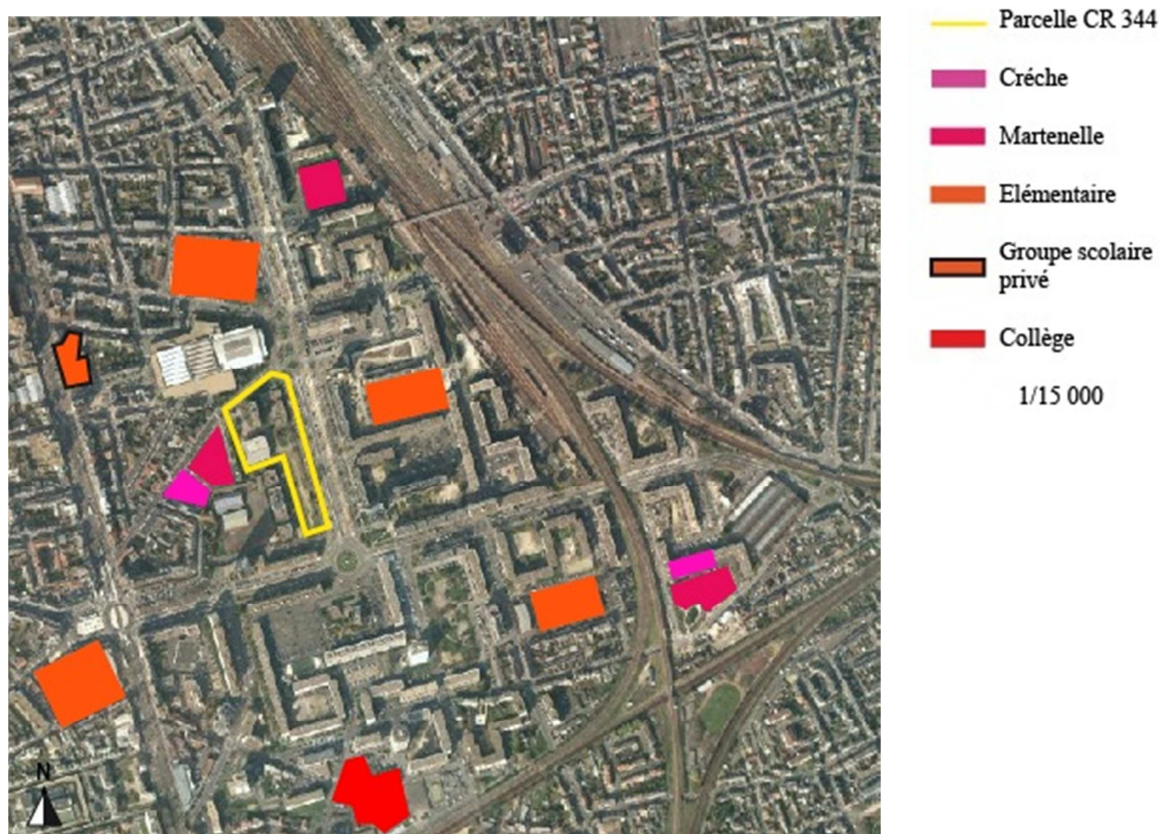
Insee – Réalisation : Nicolas TRITSCH

3. *Les équipements*

a) *Les établissements scolaires*

Le quartier Sanitas est le quartier de Tours dont la proportion d'enfants de 0 à 14 ans est la plus importante avec 21% contre 16% dans la commune de Tours. Pour répondre à ce fort indice de jeunesse, de nombreux établissements scolaires sont installés dans le quartier. Nous pouvons recenser 2 crèches pour les enfants de 0 à 4 ans, 3 écoles maternelles, 3 écoles élémentaires, 1 groupe scolaire école maternelle et élémentaire privée,

et 1 collège. Soit au total, dix établissements scolaires pour la classe d'âge des 0 à 14 ans.



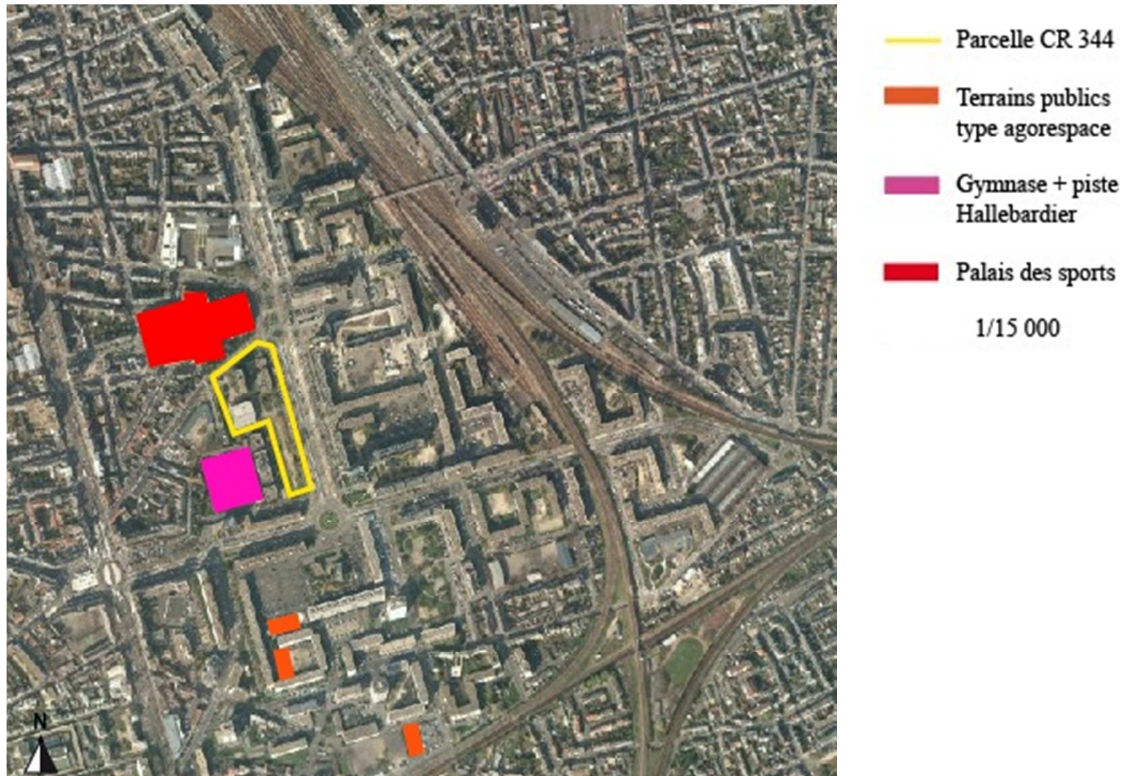
Carte 9 : Etablissements scolaires à proximité du quartier Sanitas

Réalisation : Nicolas TRITSCH
Fond de carte : Google Earth, 2011

6) *Les équipements sportifs*

Le même constat que dans le paragraphe précédent peut être établi pour la classe d'âge des 15 à 25 ans avec une proportion de 24% dans le Sanitas et 20% dans la commune. Pour divertir cette population « jeune », arrêtant l'école de plus en plus tôt, de nombreux équipements sportifs sont installés dans le quartier. Nous pouvons recenser 3 terrains publics à disposition permanente dont deux terrains de football et un de basketball. La commune de Tours met aussi à disposition de ces habitants, le Centre Municipal des Sports de Tours proposant une patinoire, une piscine, et un terrain modifiable pour des rencontres sportives.

L'université François-Rabelais met à disposition de ces étudiants, le Complexe Sportif du Hallebardier proposant un gymnase et une piste d'athlétisme non couverte.



Carte 10 : Equipement sportif dans le quartier Sanitas

Réalisation : Nicolas TRITSCH

Fond de carte : Google Earth, 2011

c) *La vie sociale et culturelle*

- Le centre de vie du Sanitas :

Se trouvant à la Place Neuve, le centre de vie du Sanitas est la principale zone commerciale du Sanitas. On y trouve un supermarché, une boulangerie, un coiffeur, une pharmacie, un cordonnier et un bar restaurant ainsi qu'un commissariat.

- L'association socioculturelle Courteline :

L'association Courteline est une association installée à l'entrée du Sanitas dont l'objet est l'action sociale, éducative et culturelle. Elle s'organise autour d'activités pour chaque membre de la famille, en proposant des activités ludiques et éducatives pour les enfants, les adolescents, et les adultes.

Comme par exemple des stages de steel drum (littéralement acier tambour) ou des ateliers de jeux de société.

- Le jardin partagé du Sanitas :

Niché entre les rails et les immeubles du Sanitas, le jardin partagé du Sanitas accueille toutes les 2 semaines, un groupe d'enfants. Proposé par les associations Karma et Au'Tours de la famille, l'atelier leur permet de vivre leurs premières expériences de jardinage : plantation, arrosage, entretien et stimule ainsi leur éveil.

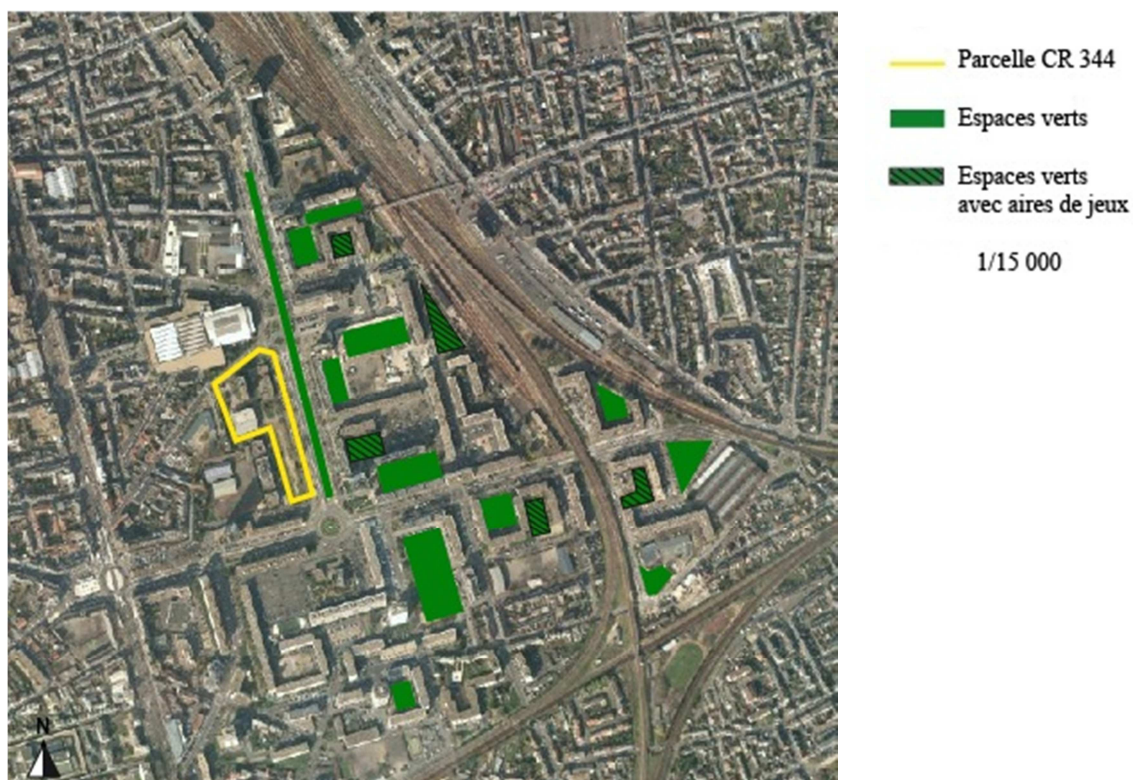
- Le marché du Sanitas :

Le marché du Sanitas a lieu place Saint-Paul le mardi et le vendredi matin. C'est un lieu de rencontre et l'opportunité d'acheter des produits frais (poissons, viandes, fromages, fruits et légumes) ou vêtements pour la population des alentours.

- Les aires de jeux :

Les aires de jeux au nombre de 5 sont des lieux de rencontre et d'échange entre enfants et parents.

d) Espaces publics



Carte 11 : Espaces verts dans le quartier Sanitas

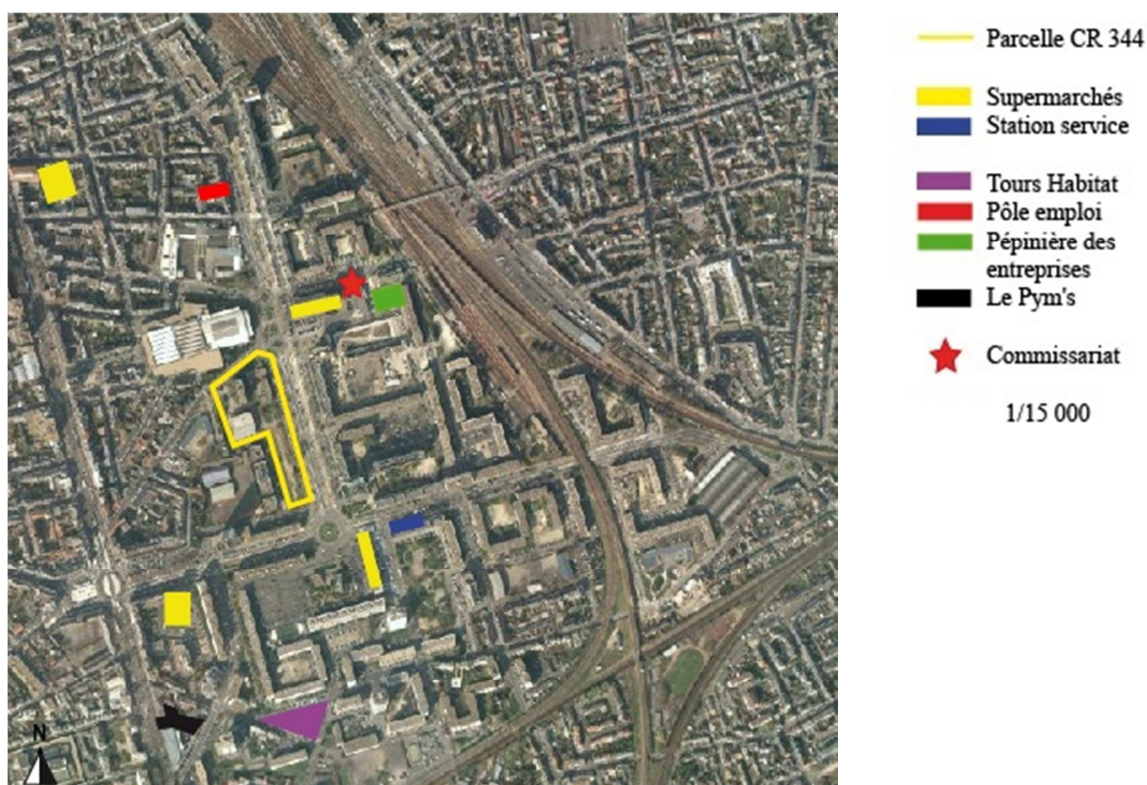
Réalisation : Nicolas TRITSCH
Fond de carte : Google Earth, 2011

Comme tout quartier de grands ensembles, la place des espaces publics est importante avec près de 56%⁶ de la surface totale de l'assiette. Ces espaces sont dédiés aux places, aux jardins, aux parcs et squares publics. Cette végétation abondante donne l'aspect d'une bonne qualité de vie.

e) *Activités économiques*

Comparé aux autres équipements, le taux d'activités économiques dans ce quartier est relativement faible.

Néanmoins nous pouvons recenser 2 pôles commerciaux de proximité proposant les services suivants : restaurant, pharmacie, cabinet d'analyse médicale, une boulangerie, la poste, un cordonnier multi-service, ainsi qu'une petite surface. D'autres entités sont installées dans le quartier comme Tours Habitat (anciennement OPAC de Tours), Pôle Emploi, une station service Total et un commissariat.



Carte 12 : Activités économique dans le quartier Sanitas

Réalisation : Nicolas TRITSCH

Fond de carte : Google Earth, 2011

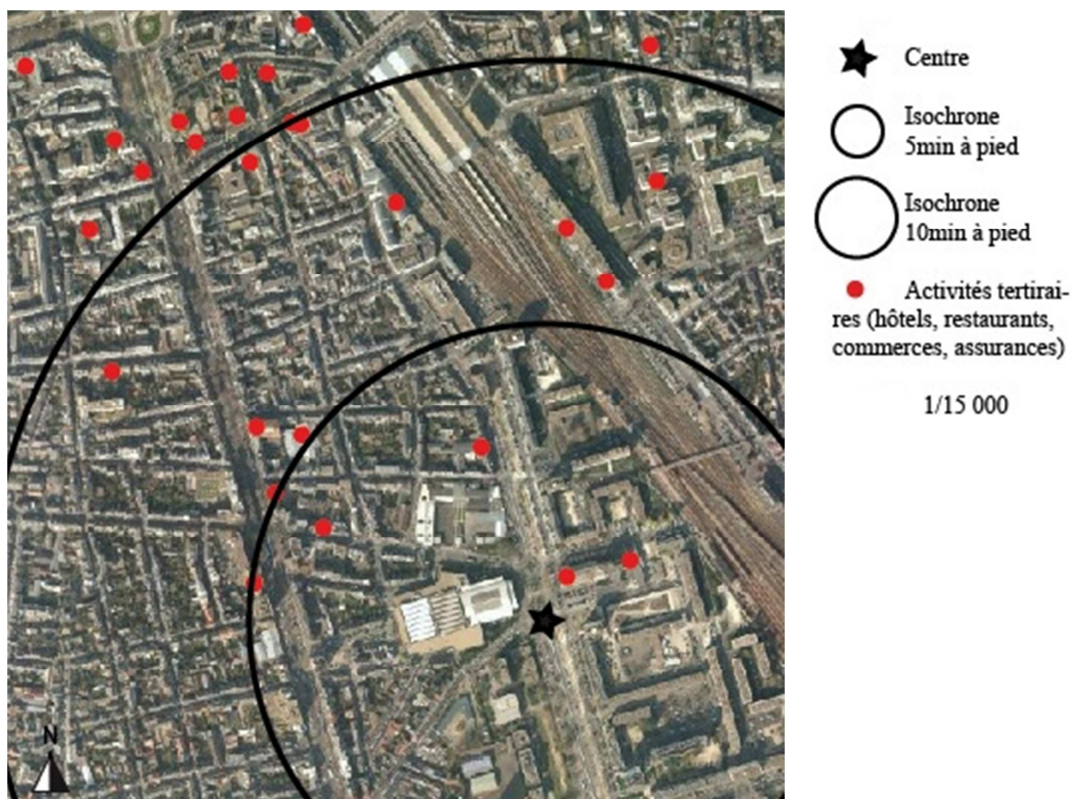
⁶ Approximation d'après calcul personnel

B. Une ZUS en centre urbain

1. Une ZUS proche du Centre Ville

a) Proximité des équipements

Le quartier du Sanitas est une ZUS pas comme les autres. La ville de Tours a eu la volonté de faire construire l'un de ses quartiers d'habitat social en plein cœur du centre urbain. De ce fait, la population du Sanitas, possède le privilège d'être proche de toutes les entreprises et sociétés de service (banque, assurance, commerce, restaurant...) disponibles au centre ville.



Carte 13 : Isochrone de proximité des activités tertiaires

Réalisation : Nicolas TRITSCH
Fond de carte : Google Earth, 2011

b) Proximité de la gare de Tours

Le centre du quartier du Sanitas se situe à moins de 1 km de la gare de Tours, lieu de l'interconnexion des mobilités regroupant les trains, les bus

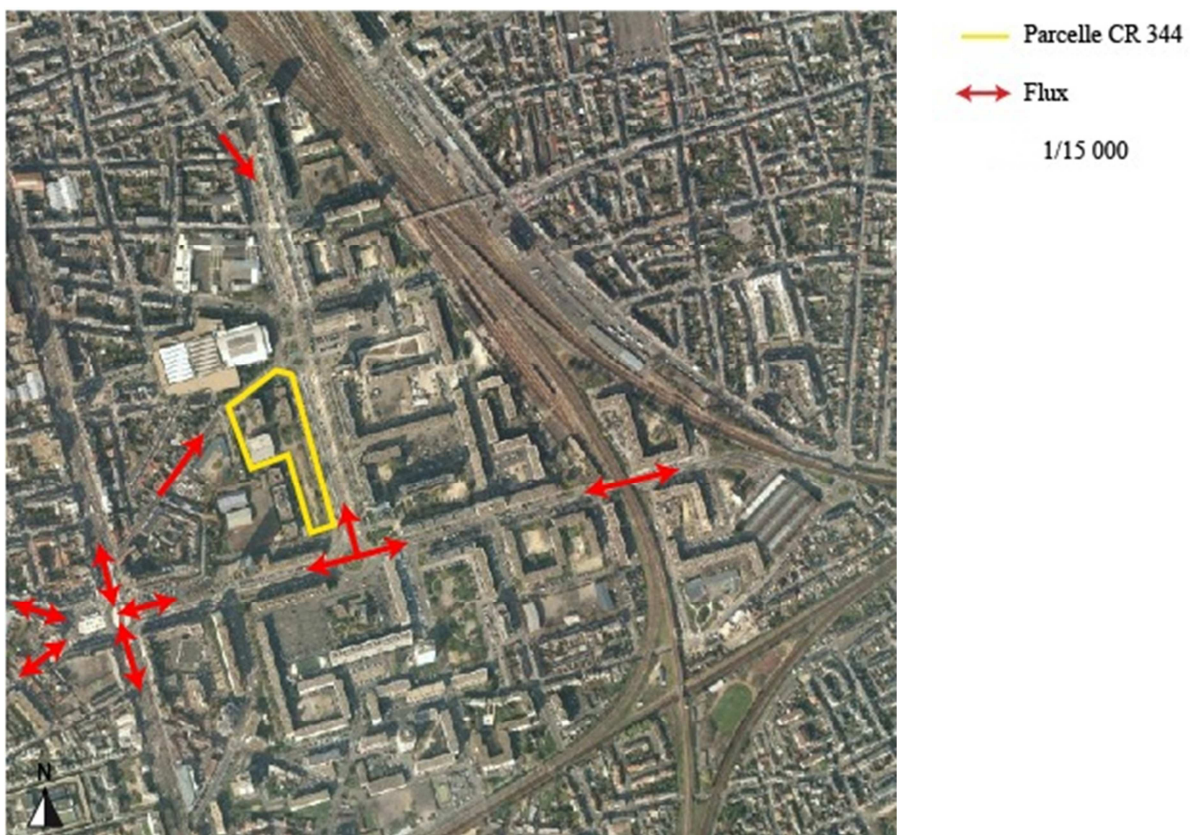
départementaux : fil vert, les bus intercommunaux : fil bleu, les taxis et en 2013, le tramway avec la station Gare de Tours.

2. Les flux

a) Un quartier ouvert

Le quartier Sanitas est desservi par deux axes majeurs, le boulevard de Lattre de Tassigny et l'avenue du Général de Gaulle avec une circulation à double sens. La parcelle N°344 est desservie également par les rue Galpin-Thiou à double sens et la rue du Hallebardier en sens unique.

Ces flux sont facilités par la largeur des voiries, le boulevard de Lattre de Tassigny possède une largeur de 60 m (comptée horizontalement du bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé) avec le mail du Sanitas et des places de stationnement. Le quartier du Sanitas possède une ouverture vers l'avenue Grammont.



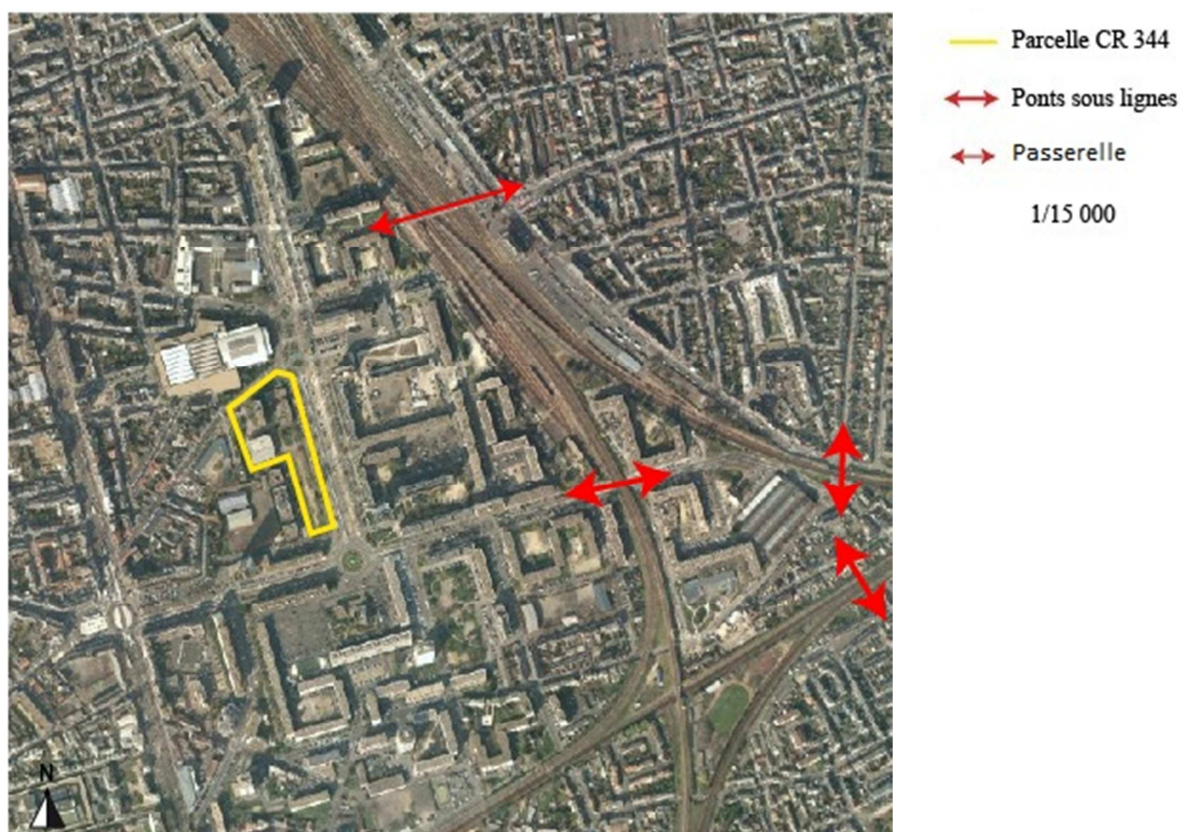
Carte 14 : Principaux axes routiers qui desservent le quartier Sanitas

Réalisation : Nicolas TRITSCH

Fond de carte : Google Earth, 2011

a) *Un quartier imperméable – coté Est*

Le quartier Sanitas est délimité du côté Est et côté Sud par les lignes de chemin de fer. Seuls trois tunnels et une passerelle permettent aux automobilistes et aux piétons de franchir les lignes de chemin de fer vers le quartier La Fuye-Velpeau et le quartier Beaujardin. Ceci a pour conséquence d'imperméabiliser le quartier et de réduire les flux et la connexion entre les quartiers d'habitat différents.



Carte 15 : Ponts permettant une perméabilité avec les quartiers périphériques

Réalisation : Nicolas TRITSCH

Fond de carte : Google Earth, 2011

3. *Les projets d'aménagements*

a) *Le tramway*

Le lancement des travaux pour la construction du tramway en 2010, a déjà modifié les deux axes majeurs : le boulevard de Lattre de Tassigny et le début de l'avenue du Général de Gaulle pour accueillir les deux voies nécessaires au passage du tramway. La volonté de la ville de Tours, de vouloir

créer un véritable corridor du tramway, se traduit par la prochaine destruction du bâtiment technique de la SNCF pour améliorer la perspective visuelle sur le boulevard.



Carte 16 : Aménagement pour l'insertion du tramway

Réalisation : Nicolas TRITSCH

Fond de carte : Google Earth, 2011

6) *Rénovation urbaine*

Le Programme de Rénovation Urbaine (PRU) porte essentiellement sur la partie la plus ancienne et la plus dense du quartier Sanitas, située au Nord de l'avenue du Général de Gaulle⁷. Il prolonge la démarche de renouvellement urbain engagée depuis le milieu des années 1990 avec la restructuration du pôle d'équipements et de services du Centre de vie (Place Neuve).

Dans le cadre du programme de rénovation urbaine Tour(S)Plus a lancé l'an dernier la construction d'une nouvelle pépinière de type bâtiment basse consommation (BBC). Prévu pour l'année 2012, elle proposera des loyers

⁷ D'après le rendez vous avec M. Cailleret, directeur service technique Tours Habitat

minorés et modulés selon les besoins des jeunes créateurs et aux petites entreprises. L'association Ville au Carré s'installera à la fin des travaux dans des bureaux situés en rez-de-chaussée⁸.

c) Le CUCS

Le Contrat Urbain de Cohésion Sociale de l'agglomération de Tours a pour objectif, depuis 2007, de réduire significativement les inégalités sociales et les écarts de développement entre les quartiers prioritaires au titre de la politique de la Ville et leur environnement. Le projet concerne 14 quartiers de l'agglomération classés selon des degrés de priorité dont le Sanitas est le premier quartier classé dans la catégorie 1.

Le projet consiste à développer les mobilités sociales, professionnelles, résidentielles, ou quotidiennes des habitants des quartiers à l'échelle de l'agglomération.

d) Aménagement de la gare

De nombreux visiteurs accèdent chaque jour en ville par le train. Considérant les corridors ferroviaires comme la première image de la ville pour les visiteurs, leur mise en valeur est devenue un objectif important. Un projet d'aménagement de l'îlot Vinci est aussi en réalisation, avec la volonté de la ville de créer une tour avec une architecture contemporaine à quelques pas de la gare.

III. La réglementation du PLU

Le plan local d'urbanisme de l'agglomération de Tours a été approuvé récemment le 07/07/2011.

⁸ D'après l'Assemblée Générale de l'association Ville au Carré du 15/03/12 au Centre de Vie

A. Une parcelle en zone UCt

1. Le PADD

a) Faire du corridor du tramway l'axe préférentiel du développement urbain

Le tramway s'affirme comme le maillon fort de la nouvelle chaîne des déplacements urbains. Il représente l'opportunité de repenser l'aménagement urbain des quartiers desservis. L'arrivée du tramway s'affirme tant comme un projet de transport que comme un projet d'urbanisme. Dans cette perspective, l'accueil d'habitants et d'activités se réalise de façon préférentielle dans les secteurs desservis par les transports collectifs les plus performants. Il est préconisé d'appliquer des normes spécifiques dans les corridors de ligne de tramway et dans les quartiers transformés par ces nouvelles dessertes (comme le quartier du Sanitas) au niveau :

- De la densité
- Des formes urbaines
- Des espaces publics
- Du stationnement

b) Renforcer la mixité des fonctions

Les cœurs d'agglomération, riches d'accessibilité, de mixité et de densité, sont l'objet de multiples convoitises. En complément de l'accueil d'activités tertiaires, Tours souhaite également confirmer la présence de commerces et d'équipements dans les différentes centralités qui maillent son territoire. Sources de vitalité pour les quartiers, ils participent aussi au développement de la métropole.

Il s'agit de promouvoir le maintien de multiples polarités de proximité (commerces, équipements et services de proximité), autorisant pour tous un accès facilité et alternatif à l'automobile. Ces centralités de quartiers sont, de plus, riches d'identité et constituent ainsi des éléments de repères pour les citoyens.

a) Renforcer la mixité sociale à toutes les échelles

Ville mixte, Tours souhaite poursuivre le processus de production d'une offre de logement diversifiée dans tous les quartiers. Le développement préférentiel en renouvellement urbain permettra d'introduire de la mixité là où elle peut sembler nécessaire. Pour ce faire, la ville aura recours à l'ensemble des outils réglementaires et financiers disponibles. Tours souhaite favoriser l'accueil et le développement des activités économiques dans les tissus urbains pour permettre le développement de l'activité dans l'ensemble des quartiers.

2. Le PLH

a) Répondre à tous les besoins en logement

Jeune, couple ou famille, personne âgée, etc... chacun doit pouvoir trouver un logement adapté à ses besoins ! Les orientations du Programme Local de l'Habitat (PLH) soutiennent la nécessité de produire une offre suffisante et diversifiée dans tous les quartiers de Tours.

b) Habitat et développement durable

La ville de Tours souhaite favoriser le développement d'une métropole durable, ce qui implique de promouvoir des espaces de développement privilégiés et des modes de production appropriés en encourageant, en particulier, les projets urbains. L'effort de développement et de production de logement préconisé par le PLH est réparti à 50% dans le corridor de tramway. Il prévoit aussi d'améliorer la qualité de l'offre résidentielle par l'incitation à la performance énergétique et environnementale du bâti pour les nouvelles constructions.

B. La réglementation

1. En zone DPU

a) Droit de préemption

En France, le droit de préemption urbaine (DPU) est l'un des droits de préemption prévus par le droit public. Il est attribué aux communes dotées d'un document d'urbanisme. Il donne aux maires des collectivités locales la possibilité d'avoir une certaine maîtrise foncière des parcelles dans sa commune. La parcelle N°344 du site Hallebardier de l'université François Rabelais est indiquée dans le PLU comme étant en zone de préemption urbaine. Du fait du futur déménagement de l'université François-Rabelais vers la caserne Beaumont de Tours, le maire de Tours, va devoir sous peu de temps exercé ou non son droit de préemption, qui lui permettra d'acquérir prioritairement ce bien foncier.

b) Intention de M. Le Maire

Après un rendez-vous avec M. Desbourde instructeur au service urbanisme de Tours, j'ai appris que, malgré l'emplacement idéal de la parcelle de l'université, la rue Blaise Pascal sera suffisamment large pour permettre le passage des deux voies de tramway ainsi que de quatre voies automobile. Ainsi donc, Monsieur Le Maire envisage de ne pas n'exercer son droit de préemption urbaine dans le cadre de l'acquisition de la parcelle N°344.

2. En zone PPRJ

a) Risque éventuel

La commune de Tours étant située sur le bras de terre séparant les fleuves Loire et Cher, elle a connu dans son histoire de nombreuses inondations. Tours peut être concernée par trois types d'inondations :

- L'inondation de la plaine par débordement de la Loire et/ou du Cher
- L'inondation du val par surélévation de la nappe phréatique

- L'inondation par défaut d'écoulement des eaux pluviales vers les fleuves

Les dernières crues catastrophiques de la Loire ayant conduit à des ruptures de digues, se sont produites en 1846, 1856 et 1866. La crue centennale de 1856 est devenue la crue de référence en France. Près de 150 ans après la plus grande crue centennale de France, la population tourangelle a perdu la mémoire du risque. La majorité de la population de Tours habitant en centre-ville se trouve en zone inondable. Il est nécessaire de prendre en compte dans un projet d'aménagement urbain en zone inondable, la vulnérabilité de l'homme face aux catastrophes naturelles pour prévenir au maximum les risques.

6) Prise en compte des risques

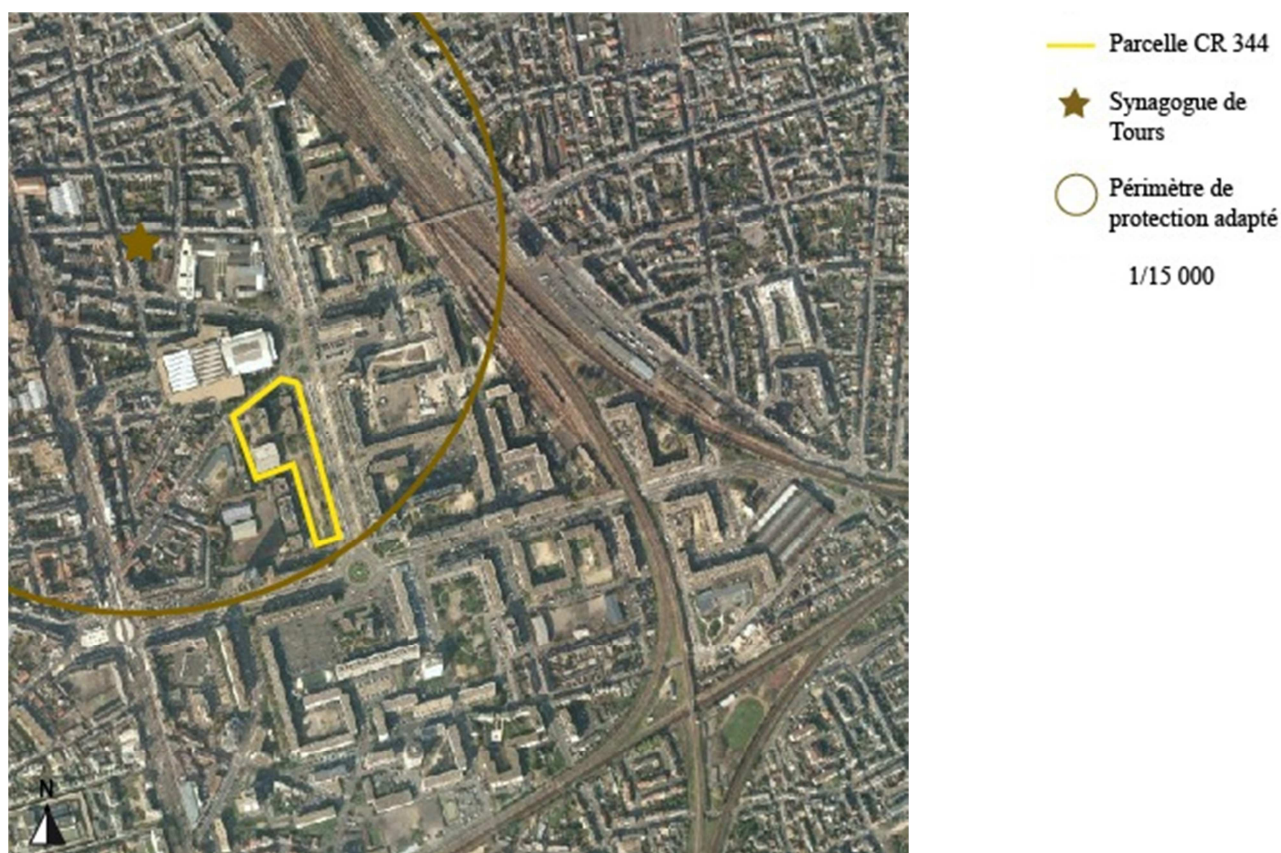
La parcelle N°344 se situe en secteur B1b correspondant aux centres-villes et centres-bourgs anciens, à forte densité de construction et / ou d'habitants se trouvant en zone inondable. Le niveau des plus hautes eaux connues pour le secteur B1b du Sanitas est de 50,50 m (au dessus du niveau de la mer). Les constructions nouvelles doivent être aptes à résister structurellement aux remontées de nappe et à une inondation dont le niveau serait égal aux plus hautes eaux connues. Ces mesures de prévention doivent être intégrées dans le cadre de la conception d'une nouvelle construction à usage d'habitation :

- La construction comportera un premier niveau de plancher à 0,50 m au moins au-dessus du niveau du terrain naturel et un étage habitable au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues doté d'ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation par l'extérieur des habitants en cas d'inondation
- En sous-sols creusés sous le niveau du terrain naturel sont autorisés seulement les parkings collectifs et les dispositifs techniques pouvant difficilement se situer ailleurs (tel que les machineries d'ascenseurs...) sous réserve d'une parfaite étanchéité des parois.
- Il est recommandé au maître d'ouvrage de prendre des dispositions lors de la construction pour limiter les risques de dégradation par les eaux (utilisation de matériaux non sensibles à l'eau, réseaux techniques au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues etc...)

3. *En zone PPA*

a) *Synagogue de Tours*

La synagogue de Tours est construite en 1908 par l'architecte Victor Tondu pour l'association culturelle israélite de Tours grâce à un don de Daniel Osiris. Elle est située au 37 rue Parmentier. Son style architectural mêle art nouveau et influence orientale⁹.



Carte 17 : Périmètre de 500 mètres autour de la synagogue

Réalisation : Nicolas TRITSCH

Fond de carte : Google Earth, 2011

b) *Servitudes de protection des monuments historiques*

L'inscription des monuments historiques est introduite par la loi du 23 juillet 1927 comme une alternative à la procédure de classement des

⁹ annuaire-mairie.fr/monument-historique-tours.html

monuments historiques jugé trop lente. L'inscription d'un bâtiment immobilier permet de protéger la partie extérieure, intérieure et les abords de l'édifice ayant un intérêt au niveau régional. La Synagogue de Tours est un monument inscrit se trouvant à moins de 500 m de la parcelle de l'université. La parcelle se situe donc dans un périmètre de protection des monuments historiques. Cette parcelle est soumise à une servitude d'utilité publique de protection du patrimoine (définie par le code de l'Urbanisme). Lorsqu'un immeuble est situé dans le champ de visibilité d'un bien immobilier protégé au titre des monuments historiques, il ne peut faire l'objet, tant de la part des propriétaires privés que de la collectivité et des établissements publics, d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucune transformation ou modification de l'aspect, sans une autorisation préalable de la part des Architectes des Bâtiments de France (ABF). Ils examinent l'impact visuel du projet sur le monument inscrit (ou classé) avant de donner leur accord. Dans le cas de notre projet, la parcelle se situe dans le périmètre de protection mais pas dans le champ de visibilité ou de co-visibilité. Il faudra soumettre notre projet d'aménagement (démolition / reconstruction) auprès des Architectes des Bâtiments de France.

4. Les contraintes physiques

a) La hauteur maximale de construction

D'après le plan des hauteurs du PLU de Tours, la hauteur maximale de la construction est de 29 m, mesuré à partir du sol naturel existant avant les travaux d'excavation, contre 22 m pour l'ensemble du quartier du Sanitas. Cette hauteur est identique à la hauteur de construction des parcelles de façade de l'avenue Grammont qui forme un boulevard urbain. Notre parcelle étant en bordure d'une voie publique et en secteurs UCt, la hauteur du bâtiment doit être au maximum égale à la distance (L) comptée horizontalement du bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé, majorée de 3 mètres ($H = L + 3$).

b) Occupation du sol

Dans le cadre de nouvelle construction en secteur UC, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions peut atteindre 60% de la surface totale du terrain. Dans les secteurs UCt le taux de 60% peut être dépassé pour réutiliser les emprises bâties existantes avant démolition.

Le coefficient d'occupation du sol en secteur UCt est non réglementé.

c) Implantation du bâti

- Dans une bande de 15 mètres prise à compter de l'alignement :

Les constructions doivent être édifiées de préférence sur l'une au moins des limites séparatives, sinon elles seront en retrait de celles-ci d'une distance minimale de 3 mètres.

- Au-delà de la bande de 15 mètres :

Dans le cas d'un projet situé sur de grandes assiettes foncières (type quartiers de grands ensembles) les nouvelles constructions d'une hauteur supérieure à 6 mètres doivent être implantées, éloignées des limites séparatives à une distance égale aux $\frac{2}{3}$ de la hauteur de la construction envisagée, dans la limite des hauteurs maximales fixées pour le secteur. Les nouvelles constructions devront être implantées à l'alignement des voies.

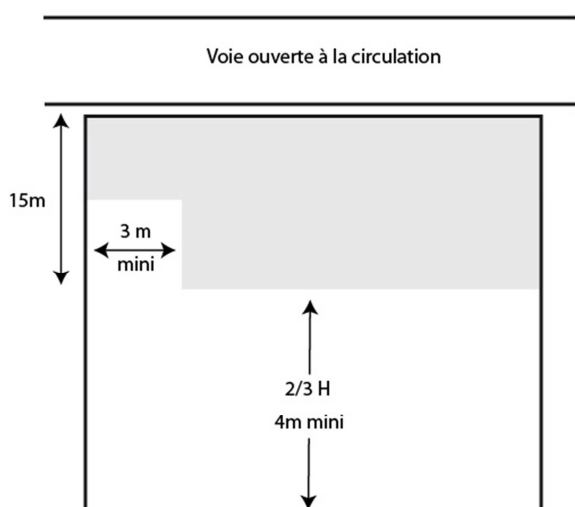


Schéma 3 : Implantation du bâti
PLU – Réalisation : Nicolas TRITSCH

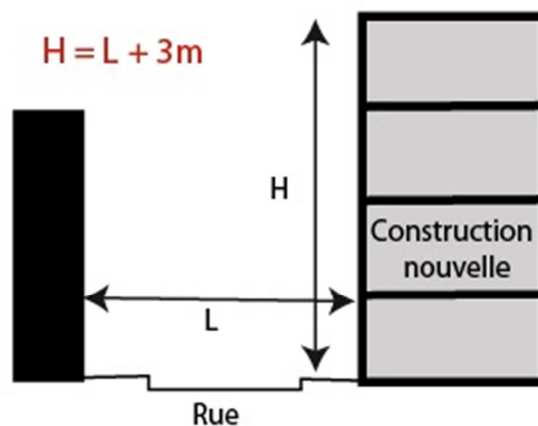


Schéma 2 : Hauteur nouvelle construction
PLU – Réalisation : Nicolas TRITSCH

d) Les normes de stationnements

Toute construction neuve est soumise à l'obligation de réaliser des aires de stationnement automobile et deux roues. Dans le cadre de constructions réalisées dans le corridor du tramway, des places de stationnement supplémentaires destinées aux visiteurs, peuvent être acceptées. En secteur UCt pour la réalisation d'un projet de logements, le quota est d'une place pour 80 m² minimum (avec 1 place maximum par logement), le quota est de zéro place pour un commerce inférieur à 300 m² et il est d'une place maximum pour 60 m² pour la réalisation de bureaux. En secteur UCt, une surface égale à 3% de la SHON totale doit être dédiée au stationnement des deux roues. Les espaces dédiés au stationnement doivent être paysagés, soit par des plantations à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement, soit par d'autres dispositifs. Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de mise en œuvre de dispositifs liés à la production d'énergie renouvelable.

e) Végétalisation du sol

Les espaces libres sont les espaces non occupés par les constructions, les voiries (sauf voiries dédiées aux circulations douces) et les aires de stationnement (sauf celles dédiées aux vélos) ; ils doivent représenter au moins un tiers de l'espace non bâti et doivent recevoir un traitement végétal de qualité et être le moins morcelés possible. Les plantations existantes de qualité doivent être maintenues. Et les plantations ajoutées doivent être choisies de préférence dans des essences locales.

Enjeux et proposition d'aménagement

I. Mise en perspective

Le diagnostic établi précédemment ainsi que l'étude de terrain, les rencontres avec les acteurs et habitants du quartier, mettent en évidence des forces et des faiblesses ainsi que des enjeux auxquels notre proposition d'aménagement devra répondre.

A. Analyse des atouts, contraintes, forces et faiblesses (SWOT)

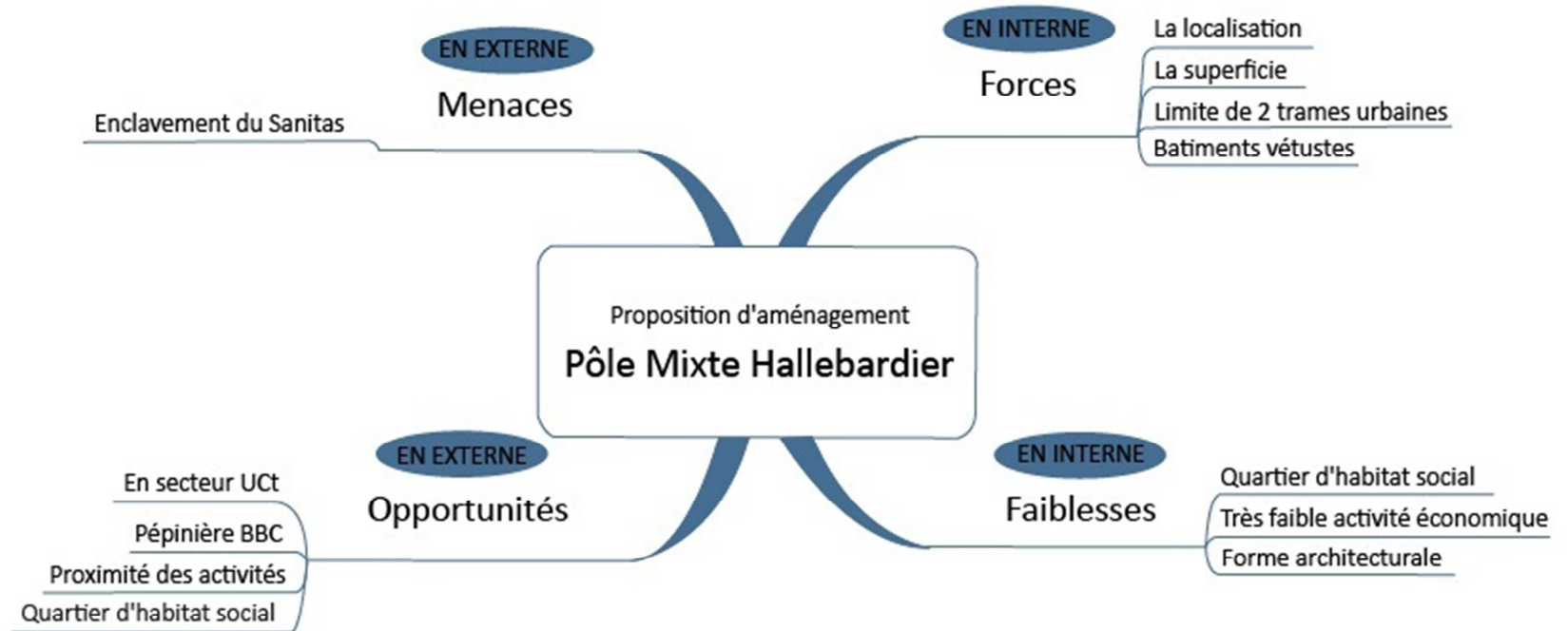


Schéma 4 : Analyse SWOT du diagnostic établi dans le quartier Sanitas
Réalisation : Nicolas TRITSCH

B. Les enjeux

1. Articuler la liaison entre le quartier Sanitas et Grammont

a) Désenclavement du Sanitas avec l'arrivée du tramway

L'arrivée du tramway en 2013 permettra d'améliorer les conditions de vie urbaine par des pratiques de mobilité moins polluantes, ainsi que la réduction des circulations routières, génératrices de nuisances (pollution, bruit, insécurité). L'objectif du programme de développement des mobilités durables est de faire du corridor du tramway un axe fort du développement urbain, dont le but est de diversifier les offres de mobilité collective (réseau de bus et tramway) de façon à encourager leur utilisation. Dans le quartier Sanitas, le programme de résidentialisation se poursuit avec l'aménagement du tramway, la réhabilitation par les bailleurs sociaux de leur parc locatif (traitement des accès aux immeubles) et la construction de locaux à vocation économique.

b) Le développement d'activité économique tertiaire

A la suite de notre diagnostic, il est apparu qu'aucune activité économique autre que commerciale n'est présente sur le Sanitas. L'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) a fourni une aide au financement de la construction d'une pépinière BBC tertiaire pour jeunes créateurs d'entreprise. Tour(s)Plus a lancé la construction de la pépinière d'entreprise en 2011 dans le cadre du Programme de Rénovation Urbaine du quartier du Sanitas. La création de cette pépinière d'entreprise montre la volonté de l'agglomération de diversifier les fonctions urbaines et de renforcer le tissu économique dans le quartier Sanitas. Outre les enjeux économiques et la volonté de mixité sociale, cette opération s'inscrit dans une

démarche de développement durable, en réalisant cette pépinière à la pointe des performances environnementales actuelles.

2. *Augmenter la mixité sociale*

a) Une mixité sociale inexistante

A l'échelle de l'agglomération Tour(s)Plus, de nombreux quartiers tel que les quartiers de la Rabière, des Rives du Cher, du Sanitas ne sont pas intégrés à l'agglomération. Le problème de mixité y est présent à tous les niveaux. L'offre de logement proposée est unique, ce qui ne permet pas aux habitants de poursuivre leurs parcours résidentiel. Les origines socio-économiques de la population sont relativement similaires. Les services et les équipements ne sont pas assez présents dans ces quartiers. Dans le but de respecter le principe de mixité sociale, il est nécessaire de changer la politique d'attribution des logements sociaux de Tours Habitats, et de ne pas construire d'avantage de logements à accession sociale.

b) Création du Pôle Mixte Hallebardier

La création du Pôle Mixte Hallebardier permettrait de répondre aux problèmes de mixité sociale du quartier du Sanitas. Il se manifesterait par la construction d'équipements à vocations diverses qui permettraient de rassembler le plus grand nombre d'habitants d'âge, de nationalité, et de catégories socio-économiques différentes au même endroit. Le Pôle Mixte Hallebardier répondrait au principe de mixité par la concentration de personnes différentes dans le même lieu et au même moment. Il serait élaboré de manière à prendre en compte les normes écologiques, les normes de protection contre les inondations, les normes de sécurité, et les normes pour les personnes à mobilité réduite.

II. La proposition d'aménagement



Visuel 1 : Pôle Mixte Hallebardier
Réalisation : Nicolas TRITSCH

A. Création du Pôle Mixte Hallebardier

1. Comblent les lacunes du Palais des Sports

a) Bilan des rendez-vous

Durant la phase du diagnostic, j'ai été amené à rencontrer différents acteurs de l'urbanisme de la ville de Tours, tels que monsieur Desbourde, instructeur au Service d'Urbanisme. Pour le moment, aucun projet d'aménagement n'est prévu sur cette parcelle. La volonté du Maire serait de faire construire d'ici 2014 une salle de boxe et d'escrime pour combler les lacunes du Palais des Sports qui ne peut organiser des manifestations nationales dans ces disciplines.

Lors de mes rendez vous à Tours Habitat avec monsieur Cailleret et monsieur Minier, respectivement Directeur du Service Technique et Directeur du Service Foncier, ils m'ont confié que Tours Habitat, bayeur social et propriétaire du foncier du Sanitas souhaiterait acheter la parcelle N°344 de part sa localisation et sa superficie. Ils m'ont confirmé les intentions de monsieur le Maire de réaliser un centre sportif.

b) Réalisation d'un centre sportif

Ma proposition d'aménagement sur la création du Pôle Mixte Hallebardier tiendra compte du bilan de mes entretiens. Du coté Nord Est de la parcelle, dans la continuité du palais des sports, sera créé un centre sportif constitué d'un grand hall intérieur modulable en salle nationale de boxe ou d'escrime. Le centre sportif Hallebardier sera constitué d'une forme en « delta », ce qui lui permettra d'être adapté à la parcelle.



Visuel 2 : Centre Sportif Hallebardier, équipé d'une salle de boxe modulable en salle d'escrime national
Réalisation : Nicolas TRITSCH

2. Insertion d'activités économiques tertiaires

a) Création de bureaux

Dans le cadre du PRU Tour(s)Plus a lancé la construction d'une pépinière BBC, qui a pour but de fournir un cadre de travail à de jeunes entrepreneurs lors du lancement de leurs entreprises. A la fin de leurs baux, ces entrepreneurs seraient peut être intéressés par le déménagement de leurs entreprises dans des bureaux situés dans le même quartier à proximité de l'axe de mobilité. De plus, le corridor du tramway permettra d'attirer les activités économiques dans les quartiers mettant à leur disposition des équipements. Le Pôle Mixte Hallebardier comprendra une série de trois bâtiments R+3 dont les 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages abriteront des bureaux variables en taille. Ils participeront à la façade du tramway. Ces trois bâtiments seront séparés les uns des autres d'une distance de 7 mètres, ce qui permettra de conserver les vues entre le Pôle Mixte Hallebardier et la résidence étudiante Europa. L'immeuble bureau 1 possédera au dernier étage une salle de sport, et une cafétéria pour les employés.

b) Création de commerces

Au rez-de-chaussée de ces trois immeubles de bureaux, on trouvera deux locaux par immeuble pour accueillir des activités de services. Ces immeubles seront reliés par une allée couverte, permettant un accès facile à toutes les personnes. Ces services viendront renforcer les quelques commerces de proximité présents dans le quartier.

La création du Pôle Mixte Hallebardier



Visuel 3 : Trois bâtiments proposant des commerces au rez-de-chaussée et des bureaux aux 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages

Réalisation : Nicolas TRITSCH



Visuel 4 : Salle de sport (en vert) et cafétéria (en bleu)

Réalisation : Nicolas TRITSCH

1. *Projet immobilier*

a) *Réalisation d'une résidence d'architecture contemporaine*

Sur les anciennes emprises au sol du restaurant universitaire, sera construite une résidence de type bâtiment basse consommation constituée d'environ 65 logements collectifs privés allant du T1 au T4 répartis dans deux bâtiments possédant chacun une entrée distincte. La façade de la résidence aura un style architectural formé par un jeu de boîte encastrée. Le sous sol de la résidence sera aménagé de sorte à pouvoir accueillir les 65 places de stationnements du parking collectif.



Visuel 5 : Résidence Hallebardier avec son parking souterrain, garage à vélo et local poubelle
Réalisation : Nicolas TRITSCH



Coupe axonométrique 1 : Résidence Hallebardier environ 65 logements
Réalisation : Nicolas TRITSCH

A. Insertion dans l'environnement

1. Conservation des équipements

D'après ce que j'ai pu avoir comme information au cours de mes rendez-vous, il est prévu de conserver l'ensemble des activités présentes sur la parcelle, tout en proposant un aménagement répondant au principe de mixité. La conservation des activités présentes sur l'ancien site Hallebardier est l'un des enjeux de notre proposition d'aménagement.

a) Déménagement du CLOUS

Le Centre Local des Œuvres Universitaires et Scolaires (CLOUS) possédera ses bureaux dans le nouveau Pôle Mixte Hallebardier. Le CLOUS prendra la possession de trois étages de l'immeuble bureau 2 ce qui permettra aux personnels du CLOUS de continuer leurs activités dans des nouveaux bureaux BBC.

b) Déménagement de la résidence étudiante

La résidence étudiante Hallebardier comportait 127 chambres simples de 9m² dont le loyer s'élevait à 160 € par mois. Dans notre proposition d'aménagement, la résidence étudiante est conservée, mais elle sera installée au dessus des locaux destinés aux commerces. La résidence comprendra environ 30 studios d'une superficie d'environ 19 m². La résidence comportera nettement moins de chambres, mais tout comme le restaurant universitaire, ils pourront se rapprocher de l'UFR de médecine.



Visuel 6 : Résidence étudiante au dessus des deux commerces, avec son garage à vélo et local poubelle à disposition des étudiants, commerçants et employés

Réalisation : Nicolas TRITSCH



Coupe axonométrique 2 : Résidence étudiante environ 30 logements et 2 commerces

Réalisation : Nicolas TRITSCH

2. Données physiques

a) Implantation du bâti

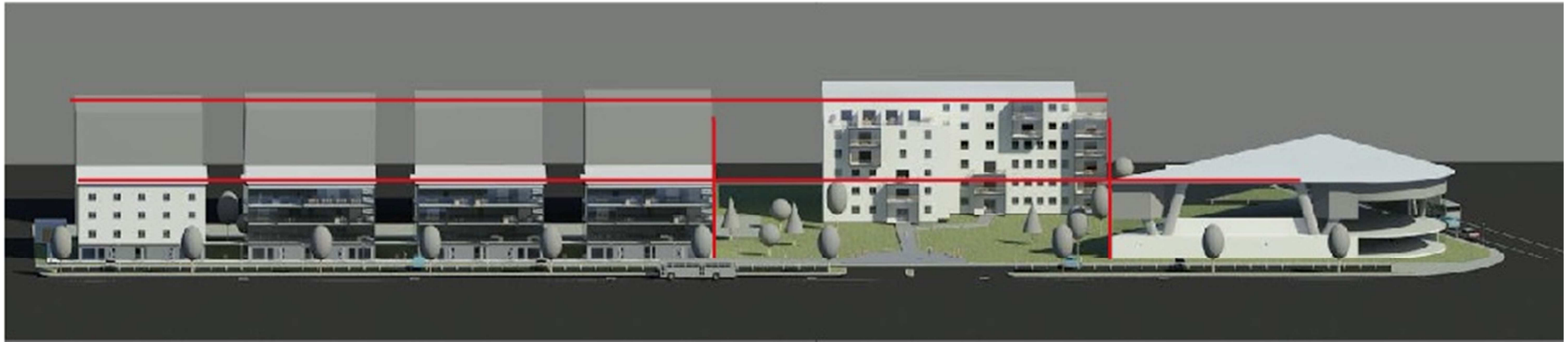
L'implantation des bâtiments du Pôle Mixte Hallebardier tient compte de la réglementation du PLU ainsi que des hauteurs du bâtis présent sur l'îlot. La résidence étudiante ainsi que les trois immeubles de bureaux se trouvent alignés sur la limite Est de la parcelle. Ils possèdent trois étages et auront une hauteur d'environ 12 m. Une bande herbacée de 8 m, égale aux deux tiers de la hauteur, est laissée entre la façade arrière et la limite Ouest de la parcelle. La distance comptée entre les façades de la résidence Europa et les façades arrières des bureaux et de la résidence étudiante est égale à 25 m. Le local à poubelle de la résidence étudiante ainsi que des bureaux se trouveront à la limite sud de la parcelle, en face du garage à vélo de la résidence Europa.

La résidence Hallebardier composée de R+4 et R+5 est construite sur l'ancienne emprise du restaurant universitaire. Une bande herbacée de 15 m, devant au minimum être égale au deux tiers de la hauteur, est laissée entre la façade arrière et la limite Ouest de la parcelle. La façade de la résidence ainsi que son toit est en cohérence avec l'alignement et la hauteur de la résidence Europa. Le parking deux roues ainsi que le local à poubelle de la résidence seront construits à l'emplacement de l'ancien garage à vélos en limite de parcelle Ouest, il mesurera 3 m de hauteur.

Le Centre Sportif Hallebardier aura un recul de 10 m avec l'angle Nord Est de la parcelle. Une bande herbacée de 5 m de large sera laissée entre le Centre Sportif et les limites parcellaires. Il mesura 39 m de long, ce qui permettra de conserver la vue entière de la résidence Hallebardier depuis la rue Blaise Pascal. Il aura une hauteur d'environ 12 m soit l'équivalent d'un immeuble R+3, ce qui permettra de créer une ligne de même hauteur avec la résidence étudiante et les bureaux.

Carte 18 : Cadastre et implantation des équipements du Pôle Mixte Hallebardier
Réalisation : Nicolas TRITSCH





Coupe 2 : Alignement des toitures et des façades du Pôle Mixte Hallebardier avec la résidence Europa

Réalisation : Nicolas TRITSCH

b) Occupation du sol

- Calcul de la Surface Hors Œuvre Brute (SHOB)

Immeuble	Epannelage	Surface au sol (m ²)	Total (m ²)
Résidence étudiante	R+3	400	1600
Bureaux N°1, 2, 3	R+3	400	4800
Résidence	R+4,5	850	4250
Centre sportif	R+3	650	1300
SHOB			11950

- Déduction des surfaces

Immeuble	Type de déduction	Surface (m ²)	Total (m ²)
Résidence étudiante	- Allée non close	- 60	60
Bureaux N°1, 2, 3	- Allée non close	- 160	160
Résidence	- Garage - Toiture terrasse - Balcon	- 650 - 200 - 560	1410
Surfaces déductibles			1630

- Calcul de la Surface Hors Œuvre Net (SHON)

SHON = SHOB – surfaces déductibles

SHON = 11950 – 1630 = 10320 m²

- Calcul du Coefficient d'Occupation des Sols (COS)

La superficie de la parcelle du Pôle Mixte Hallebardier est d'environ 13 000 m². La surface hors œuvre net (SHON) est d'approximativement de 10320 m², d'où un coefficient d'occupation des sols égal à :

$$\text{COS} = \frac{10320}{13000} = 0,79$$

Le coefficient d'occupation des sols étant égal à 0,79 pour notre proposition d'aménagement, en secteur UCt le coefficient d'occupation n'est pas défini, notre proposition devra être validée par le service d'urbanisme et les Architectes Bâtiments France.

c) Place de stationnement

Le quartier du Sanitas possède de nombreuses places de stationnement le long des rues. Il y a 83 places de stationnement uniquement devant le Pôle Mixte Hallebardier. De plus, l'arrivée du tramway en 2013 va s'afficher comme un nouveau mode de transport alternatif à l'automobile, ce qui permettra un accès facile au Pôle Mixte Hallebardier. Ceci explique l'absence de parking collectif pour les spectateurs du Centre Sportif ou pour le personnel des bureaux ou les étudiants. Seul un parking souterrain, situé au niveau -1 de la résidence proposera environ 65 places de stationnement pour les résidents.

Conclusion

Nous venons de réaliser notre projet individuel dans le plus grand quartier populaire de la ville de Tours. Le quartier Sanitas pose des problèmes en termes de mixité sociale et de mixité de fonction. En effet, ce quartier uniquement composé d'habitat social, ne participe pas à la vie économique de l'agglomération. En 2013, ce quartier sera modifié par l'arrivée du tramway, qui aura pour but de réinsérer ces quartiers dans la ville et dans l'économie. Le tramway s'annonce comme un projet de développement durable mais aussi comme l'opportunité pour les urbanistes de repenser l'aménagement des quartiers desservis et ainsi de permettre d'introduire de la mixité là où il y en a besoin.

Nous avons proposé en réponse aux enjeux du quartier Sanitas, le Pôle Mixte Hallebardier qui a pour but de proposer des activités sportives, économiques (de services et tertiaire) ainsi que des logements privés et étudiants dont l'objectif permettrait de rassembler le plus grand nombre d'habitants d'âge, de nationalité, et de catégories socio-économiques différentes au même endroit. Le Pôle Mixte Hallebardier pourrait ainsi répondre au principe de mixité sociale et de mixité de fonction, permettant de réduire la fracture sociale entre le quartier Sanitas et le quartier Grammont.

Ce projet, s'inscrivant dans la problématique de l'intégration de la population d'un quartier défavorisé, devra être mené avec soin afin de ne pas favoriser une gentrification¹⁰ du quartier au détriment de la population installée.

¹⁰ La gentrification est un phénomène urbain d'embourgeoisement d'un quartier populaire.

Bibliographie

COLLAS Rolande - *Le Sanitas, histoire d'un quartier de Tours des origines à nos jours* - Office d'édition et de diffusion du livre d'histoire, 1994 – 178p.

JAILLET Marie-Christine, PERRIN Evelyne, MENARD François - *Diversité sociale, ségrégation urbaine, mixité* - Editions PUCA Collection Recherche n°180 mai 2008 - 332 p.

Fiche Profil INSEE – QUARTIERS DE LA POLITIQUE DE LA VILLE ZUS le Sanitas
Orientation d'aménagement Tours PLU 2010
Plan d'Aménagement et de Développement Durable (ville de Tours) 2009

Agglomération de Tours [16/04/2012] www.agglo-tours.fr

Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine [20/05/2012] www.anru.fr

Architecte Paca [16/05/2012] www.architecte-paca.com

CROUS Tours Orléans [16/04/2012] www.crous-orleans-tours.fr

INSEE [10/12/2012] www.insee.fr

Revit Architecture Autodesk [04/05/2012] www.revit.autodesk.com

Site de la Ville de Tours [18/04/2012] www.tours.fr

Tram Tours [18/04/2012] www.tram-tours.fr

Index des sigles

ANRU : Agence National pour la Rénovation Urbaine

COS : Coefficient d'Occupation des Sols

CUCS : Contrats Urbains de Cohésion Sociale

DPU : Droit de Prémption Urbain

PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durable

PLH : Plan Local pour l'Habitat

PLU : Plan Local d'Urbanisme

PPA : Périmètre de Protection Adapté

PPRI : Plan de Prévention du Risque Inondation

PRU : Projet de Rénovation Urbaine

SHOB : Surface Hors Œuvre Brute

SHON : Surface Hors Œuvre Net

ZUS : Zone Urbaine Sensible

Tables des illustrations

Table des cartes :

Carte 1 : Localisation Tours dans la France.....	10
Carte 2 : Localisation de Tours dans son agglomération	10
Carte 3 : Localisation de la parcelle Hallebardier dans la ZUS du Sanitas	12
Carte 4 : Bâtiments de l'université.....	13
Carte 5 : Limite de deux trames urbaines	14
Carte 6 : Quartiers d'habitat social desservi par le tramway.....	15
Carte 7 : Station de tramway à proximité du quartier Sanitas	15
Carte 8 : Délimitation du Sanitas par des maisons mitoyennes R+2	17
Carte 9 : Etablissements scolaires à proximité du quartier Sanitas.....	23
Carte 10 : Equipement sportif dans le quartier Sanitas.....	24
Carte 11 : Espaces verts dans le quartier Sanitas	25
Carte 12 : Activités économique dans le quartier Sanitas	26
Carte 13 : Isochrone de proximité des activités tertiaires.....	27
Carte 14 : Principaux axes routiers qui desservent le quartier Sanitas	28
Carte 15 : Ponts permettant une perméabilité avec les quartiers périphériques	29
Carte 16 : Aménagement pour l'insertion du tramway.....	30
Carte 17 : Périmètre de 500 mètres autour de la synagogue.....	36
Carte 18 : Cadastre et implantation des équipements du Pôle Mixte Hallebardier.....	52

Tables des coupes :

Coupe 1 : Utilisation du foncier au Sanitas	18
Coupe 2 : Alignement des toitures et des façades du Pôle Mixte Hallebardier avec la résidence Europa.....	53
Coupe axonométrique 1 : Résidence Hallebardier environ 65 logements.....	49

Coupe axonométrique 2 : Résidence étudiante environ 30 logements et 2 commerces	51
---	----

Tables des visuels :

Visuel 1 : Pôle Mixte Hallebardier	44
Visuel 2 : Centre Sportif Hallebardier, équipé d'une salle de boxe modulable en salle d'escrime national.....	46
Visuel 3 : Trois bâtiments proposant des commerces au rez-de-chaussée et des bureaux aux 1 ^{er} , 2 ^{ème} et 3 ^{ème} étages.....	48
Visuel 4 : Salle de sport (en vert) et cafétéria (en bleu)	48
Visuel 5 : Résidence Hallebardier avec son parking souterrain, garage à vélo et local poubelle	49
Visuel 6 : Résidence étudiante au dessus des deux commerces, avec son garage à vélo et local poubelle à disposition des étudiants, commerçants et employés	51

Tables des schémas :

Schéma 1 : Emprise au sol du Sanitas en %	17
Schéma 2 : Hauteur nouvelle construction.....	38
Schéma 3 : Implantation du bâti	38
Schéma 4 : Analyse SWOT du diagnostic établi dans le quartier Sanitas	41

Tables des photographies :

Photographie 1 : avenue de Grammont 2010	10
Photographie 2 : avenue de Grammont 1905	10
Photographie 3 : chaine d'assemblage entreprise Billard 1920	11
Photographie 4 : Construction quartier Sanitas 1963.....	11

Table des matières

Avertissement	3
Remerciements	4
Sommaire	5
Introduction	7
Diagnostic	9
I. Le contexte	10
A. Tours acteur d'une agglomération dynamique	10
1. Quartier Grammont et Centre Ville	10
2. Quartier Sanitas.....	11
B. Une parcelle d'environ 13 000 m ²	12
1. La limite entre le quartier Grammont et Sanitas	12
a) Situation géographique	12
b) Inséré à la limite de deux trames urbaines	13
1. Prochainement en plein cœur du corridor du tramway.....	14
a) Le tramway de Tours	14
a) La station Sanitas.....	15
II. L'étude de terrain.....	16
A. Le Sanitas une ZUS	16
1. Les logements d'une ZUS	16
a) Grands ensembles de Tours	16
b) Bordé par des maisons mitoyennes	17
2. Les indicateurs habituels d'une ZUS	19
a) La population du Sanitas	19
b) L'emploi	21

c)	Résumé	22
3.	Les équipements	22
a)	Les établissements scolaires.....	22
b)	Les équipements sportifs	23
c)	La vie sociale et culturelle	24
d)	Espaces publics	25
e)	Activités économiques	26
B.	Une ZUS en centre urbain	27
1.	Une ZUS proche du Centre Ville.....	27
a)	Proximité des équipements.....	27
b)	Proximité de la gare de Tours.....	27
2.	Les flux.....	28
a)	Un quartier ouvert.....	28
a)	Un quartier imperméable – coté Est	29
3.	Les projets d’aménagements	29
a)	Le tramway	29
b)	Rénovation urbaine	30
c)	Le CUCS.....	31
d)	Aménagement de la gare	31
III.	La réglementation du PLU.....	31
A.	Une parcelle en zone UCt.....	32
1.	Le PADD.....	32
a)	Faire du corridor du tramway l’axe préférentiel du développement urbain.....	32
b)	Renforcer la mixité des fonctions.....	32
a)	Renforcer la mixité sociale à toutes les échelles.....	33

2.	Le PLH	33
a)	Répondre à tous les besoins en logement	33
b)	Habitat et développement durable.....	33
B.	La réglementation	34
1.	En zone DPU	34
a)	Droit de préemption.....	34
b)	Intention de M. Le Maire.....	34
2.	En zone PPRI.....	34
a)	Risque éventuel	34
b)	Prise en compte des risques.....	35
3.	En zone PPA.....	36
a)	Synagogue de Tours	36
b)	Servitudes de protection des monuments historiques.....	36
4.	Les contraintes physiques	37
a)	La hauteur maximale de construction.....	37
b)	Occupation du sol.....	38
c)	Implantation du bâti.....	38
d)	Les normes de stationnements	39
e)	Végétalisation du sol	39
	Enjeux et proposition d'aménagement	40
I.	Mise en perspective	41
A.	Analyse des atouts, contraintes, forces et faiblesses (SWOT).....	41
B.	Les enjeux.....	42
1.	Articuler la liaison entre le quartier Sanitas et Grammont.....	42
a)	Désenclavement du Sanitas avec l'arrivée du tramway	42
b)	Le développement d'activité économique tertiaire.....	42

2.	Augmenter la mixité sociale.....	43
a)	Une mixité sociale inexistante.....	43
b)	Création du Pôle Mixte Hallebardier.....	43
II.	La proposition d'aménagement.....	44
A.	Création du Pôle Mixte Hallebardier.....	45
1.	Comblir les lacunes du Palais des Sports.....	45
a)	Bilan des rendez-vous.....	45
b)	Réalisation d'un centre sportif.....	45
2.	Insertion d'activités économiques tertiaires.....	47
a)	Création de bureaux.....	47
b)	Création de commerces.....	47
1.	Projet immobilier.....	49
a)	Réalisation d'une résidence d'architecture contemporaine...49	
A.	Insertion dans l'environnement.....	50
1.	Conservation des équipements.....	50
a)	Déménagement du CLOUS.....	50
b)	Déménagement de la résidence étudiante.....	50
2.	Données physiques.....	51
a)	Implantation du bâti.....	51
b)	Occupation du sol.....	54
c)	Place de stationnement.....	55
	Conclusion.....	56
	Bibliographie.....	57
	Index des sigles.....	58
	Tables des illustrations.....	59
	Table des matières.....	61

TRITSCH Nicolas
Stage de découverte
DA3 – 2012

Le Pôle Mixte Hallebardier, un enjeu pour l'intégration du quartier Sanitas à l'agglomération de Tours

Proposition d'aménagement de la parcelle Hallebardier

Résumé : En 2013, la ville de Tours inaugurera sa première ligne de tramway. Le corridor du tramway va devenir l'axe fort du développement urbain et l'axe de mobilités durables. Cette opportunité permettra aux urbanistes d'aménager les quartiers modifiés par ces nouvelles dessertes tels que le quartier du Sanitas.

La zone urbaine sensible du Sanitas, bien que située dans le centre ville possède des problèmes de mixité à différents niveaux. En effet, il y a dans le quartier Sanitas une forte concentration d'habitants aux indicateurs sociaux identiques (important taux de chômage, de familles monoparentales, de population d'origine étrangère, de moins de 25 ans, et de non diplômés). Le quartier Sanitas ne répond donc pas au principe de la mixité sociale et fonctionnelle, préconisé par les urbanistes contemporains comme facteur d'intégration et de cohésion sociale. L'arrivée du tramway est un vecteur de désenclavement du quartier, et de l'insertion d'activités économiques, ce qui devrait permettre de réinsérer le quartier dans la ville et dans l'économie.

Plusieurs projets de rénovation urbaine conduits par la ville de Tours poursuivent cet objectif. Notre projet prend part à cette dynamique et propose le réaménagement de la parcelle Hallebardier, parcelle occupant une position centrale dans le quartier.

La parcelle Hallebardier comportant des bâtiments vétustes de l'université François-Rabelais pourrait accueillir un pôle de mixité regroupant divers équipements qui permettraient d'articuler la liaison entre le quartier Sanitas et le quartier Grammont, ainsi que de réduire la fracture sociale entre ses habitants. Le Pôle Mixte Hallebardier a donc pour objectif de proposer des équipements permettant de rassembler le plus grand nombre d'habitants d'âge, de nationalités, et de catégories socio-économique différents au même endroit. Le Pôle Mixte Hallebardier proposera pour cela un centre sportif, une résidence, des bureaux, ainsi qu'une résidence étudiante.

Mots clés + mots géographiques :

Secteur UCt, Zone Urbaine Sensible, mixité sociale, mixité de fonction, désenclavement, quartier Sanitas – 37000, ville de Tours, département d'Indre et Loire, Région Centre.