

Étude d'un projet communal de pôle de centralité

Arbitrages entre le souhaité et le possible

VERETZ – Indre-et-Loire - 37





Département Aménagement



Étude d'un projet communal de pôle de centralité

Arbitrages entre le souhaité et le possible

VERETZ – Indre-et-Loire - 37

AVERTISSEMENT

- Le PIND est un premier test qui permet à l'élève ingénieur de s'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 lui restent à acquérir.
- Le PIND est un espace de liberté (le seul dans la formation) qui mesure la motivation de l'élève ingénieur pour l'aménagement.
- Le PIND est un exercice qui doit permettre de problématiser un sujet en s'appuyant sur des recherches bibliographiques, d'élaborer un diagnostic orienté et d'émettre des propositions.

REMERCIEMENTS

Bien qu'individuel, ce projet n'aurait pu aboutir sans l'aide de différents intervenants, et je remercie :

- ▶ Monsieur Christophe Demazière, tuteur de ce stage, pour son soutien tout au long de la construction de mon projet.
- ▶ Madame Cathy Savourey, professeur au Département Aménagement, pour ses conseils.
- ▶ Monsieur Philippe Fraysse, Maire de Véretz, pour m'avoir reçu et expliqué la stratégie municipale concernant le projet de la Pidellerie.
- ▶ Monsieur Christian Roche, 2^{ème} adjoint au Maire, chargé de l'Urbanisme, pour m'avoir fait découvrir le projet et permis d'en faire mon sujet d'étude.
- ▶ Monsieur Olivier Rousseau du service urbanisme de Véretz, pour son complément d'information concernant la technicité du projet ainsi que les documents d'aménagement locaux.
- ▶ Monsieur Jean Maurice Moreau, président de l'association « Espaces Libres », Monsieur Méderic Blanchard, intervenant de l'association « Groupe Fusion Baroque » pour leur participation à mon enquête sur la création du lien social à la Pidellerie.
- ▶ Madame Nathalie Brevet, professeur au département Aménagement, pour m'avoir fourni certaines références qui m'ont permis de mieux comprendre la notion de lien social.
- ▶ Madame Marion CHERY, Assistante d'études statistiques à l'Agence d'urbanisme de l'agglomération de Tours, pour m'avoir fourni certaines données liées à la population véretzoise.

SOMMAIRE

| | |
|---|-----------|
| <i>Avertissement</i> | 3 |
| <i>Remerciements</i> | 4 |
| <i>Sommaire</i> | 5 |
| | |
| Introduction : | 7 |
| 1. Contexte de l'exercice : | 7 |
| 2. Le phénomène de périurbanisation | 8 |
| a. La périurbanisation en France..... | 8 |
| b. La périurbanisation en Indre-et-Loire | 9 |
| 3. La notion de centralité | 11 |
| 4. Justification de la problématique | 12 |
| | |
| I. Diagnostic de la commune de Véretz | 13 |
| 1. Présentation générale de la commune : | 14 |
| 2. La population véretzoise | 15 |
| a. La forte croissance signe d'une forte attractivité | 15 |
| b. Une population tournée vers les professions intermédiaires et le statut d'employé..... | 18 |
| c. Une forte croissance du parc de logement en ralentissement et une faible mixité..... | 19 |
| 3. Les espaces non-bâtis | 21 |
| a. Un héritage rural prépondérant mais en mutation | 22 |
| b. Des espaces naturels diversifiés mais menacés | 23 |
| c. Le facteur risque, important à prendre en compte dans les décisions | 24 |
| 4. Les espaces bâtis | 25 |
| a. Une expansion sur plusieurs périodes historiques..... | 26 |
| b. Des équipements mal répartis et peu adaptés..... | 31 |
| c. Des activités économiques variées mais mal réparties | 35 |
| 5. Bilan du diagnostic et analyse critique de la situation de Véretz | 40 |

| | | |
|-------------|---|-----------|
| II. | Le projet communal du pôle de centralité de la Pidellerie..... | 41 |
| 1. | Orientations stratégiques et naissance du projet..... | 41 |
| 2. | Présentation générale du futur pôle de la Pidellerie..... | 42 |
| a. | Situation géographique..... | 42 |
| b. | Les équipements publics..... | 43 |
| c. | Les activités économiques..... | 44 |
| d. | Les espaces verts..... | 44 |
| e. | Les logements..... | 45 |
| 3. | Analyse critique du projet..... | 47 |
| | | |
| III. | Suggestions d'aménagement..... | 54 |
| 1. | La notion de lien social : l'essor de l'association..... | 54 |
| 2. | Enquête..... | 56 |
| a. | Les besoins des Véretzois..... | 56 |
| b. | Quelles solutions ailleurs ?..... | 58 |
| 3. | Propositions personnelles..... | 61 |
| a. | Le cœur vert : un lien social à initier..... | 61 |
| b. | Le cœur vert : un havre de biodiversité..... | 73 |
| c. | Le futur habitat de la Pidellerie : travail sur les formes urbaines | 76 |
| d. | Prolongement : Ouvrir le quartier de la Pidellerie..... | 80 |
| | | |
| | Conclusion..... | 81 |
| | | |
| | <i>Bibliographie.....</i> | <i>82</i> |
| | <i>Index des sigles.....</i> | <i>85</i> |
| | <i>Table des figures.....</i> | <i>86</i> |
| | <i>Annexes.....</i> | <i>88</i> |
| | <i>Table des matières.....</i> | <i>89</i> |

INTRODUCTION :

1. CONTEXTE DE L'EXERCICE :

Dans le cadre de mon cursus ingénieur au sein du département Aménagement du Territoire de Polytech' Tours, je devais réaliser cette année un projet individuel. Ce projet nous permettait à la fois de choisir librement notre territoire d'étude ainsi que notre problématique.

Habitant à Azay-sur-Cher, au sein de l'aire urbaine tourangelle, j'ai voulu réaliser mon projet sur un territoire qui présentait relativement les mêmes caractéristiques que ma commune d'origine, cette dernière ne me paraissant pas assez importante pour réaliser une étude complète. Je me suis donc intéressé aux communes de la couronne périurbaine de Tours.

J'ai recherché activement des projets d'urbanisme en cours de réalisation au sein des communes périurbaines voisines comme Véretz, Montlouis ou La Ville-Aux-Dames. La rencontre avec l'adjoint au maire de Véretz à l'urbanisme, M. Christian Roche, m'a permis de découvrir un réel projet de développement lancé sur plusieurs années. Ce projet dit « Projet de la Pidellerie » (du nom du principal quartier ciblé) comprend la réalisation de logements, d'équipements et d'activités dans un secteur de la ville peu développé à l'heure actuelle. Il m'a été présenté par M. Roche comme un « nouveau pôle de centralité pour la commune »¹.

Jugeant que l'ampleur de ce projet permettrait un travail suffisamment conséquent pour l'exercice demandé, je l'ai retenu et présenté au département Aménagement qui l'a validé. A partir de cet instant, il m'a fallu réfléchir aux thématiques qu'il m'intéresserait d'étudier afin de problématiser mon sujet. Le caractère périurbain de Véretz nécessitait, avant tout travail de terrain, un retour sur le phénomène de périurbanisation à la fois en France et aussi dans le département de l'Indre-et-Loire.

¹ Entretien avec Christian Roche, lundi 24 octobre 2011

2. LE PHENOMENE DE PERIURBANISATION

a. La périurbanisation en France

Aujourd'hui, d'après l'INSEE, près de 78% de la population française est urbaine, c'est-à-dire que 78% de la population vit dans des villes et des villages d'au moins 1000 habitants. En 1800, à peine 2% de la population mondiale vivait dans une zone urbaine. Cette urbanisation s'est d'abord faite dans les grandes villes et leurs banlieues notamment par le biais de l'exode rural jusqu'en 1965. Depuis les années 1970, on assiste à un autre type d'urbanisation insufflé par le retour des citadins à la campagne en périphérie de ces grandes villes. Ce phénomène a été qualifié de « périurbanisation ».

La définition de ce terme typiquement français évolue avec son époque. J'ai choisi de faire figurer ici trois définitions : une définition de l'espace périurbain en 1970, au début du phénomène de périurbanisation, une rédigée 20 ans plus tard et enfin une plus actuelle de 2003.

- Définition de 1970 : « *espace rural, situé en périphérie d'une ville et de sa banlieue, qui est l'objet de profondes transformations paysagères, fonctionnelles, démographiques, sociales, culturelles voire politiques* »² (Pierre George, 1970)
- Définition de 1988 : « *urbanisation continue aux franges des agglomérations liée à la croissance urbaine et dépendante de la ville* »³ (P. Merlin et F. Choay)
- Définition de 2003 : « *une sorte de développement urbain qui englobe tout le phénomène de dilatation de l'espace urbain, un espace entre deux : entre urbain et rural, que l'on retrouve quasiment dans la totalité des aires urbaines* »⁴ (M. Lussault et J. Levy, 2003)

On peut donc voir que la perception de l'espace périurbain a évolué en trente ans. Décrit dans un premier temps comme un territoire rural, il est aujourd'hui présenté comme un territoire de transition qui mêle le rural à l'urbain. La dernière définition précise également que ce phénomène est aujourd'hui rattaché à l'ensemble des aires urbaines de la France. En effet, toutes les couronnes périurbaines des villes françaises se sont à la fois étendues et densifiées depuis quarante ans. Une partie des zones agricoles ou naturelles de ces périphéries se transforment en zones dites « artificielles », principalement sous l'effet de la construction de logements individuels⁵ (Brigitte Baccaïni et François Sémécurbe, 2009)

² Dictionnaire de la géographie, Pierre George, 1970

³ Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement, 1988

⁴ Dictionnaire de la géographie et de l'espace des sociétés, M. Lussault et J. Levy, 2003

⁵ La croissance périurbaine depuis 45 ans, Brigitte Baccaïni et François Sémécurbe, Insee Première N°1240 - juin 2009

b. La périurbanisation en Indre-et-Loire

La ville de Tours est définie par l'INSEE comme un pôle urbain, c'est-à-dire une unité urbaine de plus de 10 000 emplois où gravitent des communes de taille inférieure formant la couronne périurbaine. Cet ensemble forme l'aire urbaine de Tours qui constitue la 18^{ème} aire urbaine de France avec 473 226 habitants en 2008. D'après l'Agence d'Urbanisme de l'Agglomération Tourangelle, l'Indre-et-Loire tend à se monopoliser autour de cette aire urbaine.

Comme dans l'ensemble du territoire français, le phénomène de périurbanisation a eu lieu dès les années 1970 et est encore en vigueur à l'heure actuelle. Compte tenu de la pression et des disponibilités foncières dans le centre de l'agglomération tourangelle, les citoyens se sont éloignés de plus en plus du pôle urbain ce qui a profité aux communes périurbaines que l'on relève au nombre de 108 en 2008.

Cette périurbanisation a profité à trois pôles relais, ou centres secondaires, que constituent les villes de Ballan-Miré, Fondettes et Montlouis-sur-Loire. La commune de Vêretz, située dans le canton de Montlouis-sur-Loire et dans la Communauté de Commune de l'Est Tourangeau, a profité de cette urbanisation et est devenue un des trente noyaux périurbains de l'aire urbaine de Tours.

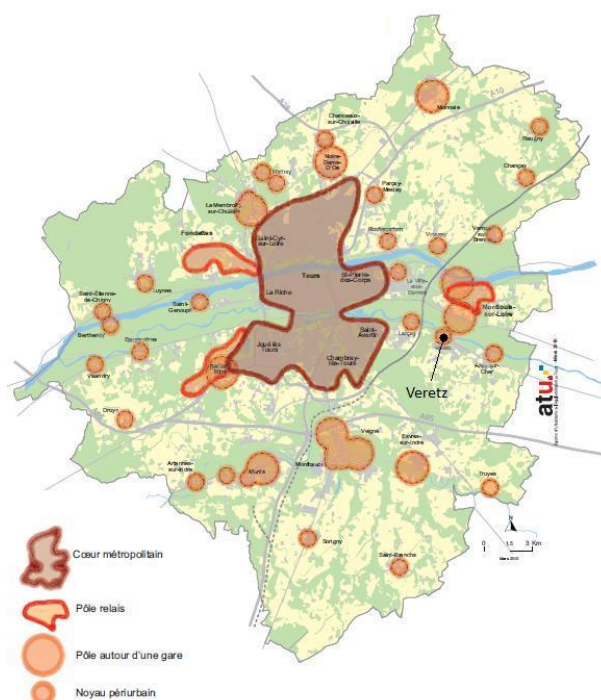


Figure 1 : La Hiérarchie du développement urbain

Source : SCOT de l'Agglomération tourangelle

Le développement de l'aire urbaine de Tours est aujourd'hui toujours d'actualité avec notamment l'intégration du territoire du SCOT d'Amboise et une partie du territoire du SCOT de Loches.

L'aire urbaine de Tours et la mosaïque intercommunale



Figure 2 : Aire Urbaine de Tours

Source : Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours

Véretz compte une population de 4262 habitants en 2012 (INSEE). On peut donc dire que la commune de Véretz constitue l'une des centralités du département d'Indre-et-Loire car d'après l'INSEE ce terme est employé en milieu périurbain pour une zone agglomérée de plus de 2000 habitants (seuil d'entrée dans l'urbain). Le concept de « centralité » mérite une explication plus détaillée car il s'articule autour de certains points précis.

3. LA NOTION DE CENTRALITE

Pour expliquer la notion de centralité, j'ai choisi de partir d'une définition de Serge Thibault :

« En tant que lieu, un espace est central si pour quelque chose, une ou des fonctions, une ou des pratiques, une ou des représentations, etc., il est plus dense et divers que les autres lieux considérés »⁶ (Serge Thibault,1998).

Selon Serge Thibault, deux points sont importants pour qu'un espace puisse être qualifié de central : l'accessibilité et la densité/diversité.

La centralité au sein des entités urbaines est plus ou moins directement liée aux grands systèmes d'accessibilité qui les desservent et les relient à leurs environnements proches et lointains. Cette accessibilité leur permet d'assurer à la fois un approvisionnement en ressources et également un accès pour le plus grand nombre de personnes.

La localisation d'un grand nombre d'activités urbaines caractérise également sa diversité fonctionnelle et sa valeur relative de densité. Plus la densité et la diversité d'un site sont grandes, plus son niveau de centralité est important.

La centralité qualifie un espace et peut donc être étudiée à plusieurs niveaux : à l'échelle d'un pays, d'une aire urbaine, d'un canton et également au sein même d'une commune.

⁶ Centralité émergente : Le nord de Tours, Serge Thibault, 30 décembre 1998, Université de Tours, Centre de recherche Ville/Société/Territoire, Maison des Sciences de l'Homme

4. JUSTIFICATION DE LA PROBLEMATIQUE

Ces premières recherches m'ont permis de comprendre que la commune de Véretz est considérée comme un noyau périurbain à l'échelle de l'aire urbaine de Tours. J'ai donc voulu comprendre dans un premier temps comment fonctionne et s'organise la ville. J'ai dans ce but, réalisé un diagnostic qui présente les axes principaux du développement de la commune ainsi que ses caractéristiques et ses centralités.

Avant même de commencer mon diagnostic, la présence de l'important projet engagé par l'équipe municipale m'a interpellé. J'ai voulu m'intéresser à la faisabilité de la création d'un tel pôle de centralité dans une commune périurbaine. Nous avons donc convenu, mon tuteur Christophe Demazière et moi-même, de la problématique suivante :

De quelle manière le projet de la Pidellerie va-t-il permettre de dynamiser le quartier et de créer une nouvelle centralité dans la commune ?

Afin de répondre à cette problématique le diagnostic permettra dans un premier temps de comprendre comment fonctionne la ville aujourd'hui et quels sont les besoins couverts et non couverts. Puis une deuxième partie présentera le contenu du pôle et une réflexion sera portée sur sa faisabilité. Enfin une dernière partie mettra en avant le projet d'aménagement que je propose d'inclure dans le pôle de centralité, suite à mes analyses.

I. DIAGNOSTIC DE LA COMMUNE DE VERETZ

Comme il a été vu dans la partie introductive, la centralité est une notion qui tient à la fois compte de l'accessibilité et de la diversité/densité des activités. Il m'a donc fallu réaliser un diagnostic ciblé de la commune pour comprendre autour de quels espaces la vie de la commune s'organise et quels sont les atouts et les contraintes de ces différents espaces. Cette analyse de la commune permettra de comprendre les raisons qui ont poussé l'équipe municipale à voter le « projet de la Pidellerie ». Cette étude a été réalisée grâce à des enquêtes de terrains, des entretiens et des enquêtes statistiques sur le site de l'INSEE.

Ce diagnostic comprend plusieurs sous-parties :

- Une présentation générale pour recontextualiser la commune dans le département et la communauté de communes de l'Est Tourangeau.
- Une étude de la population à travers sa démographie, ses activités professionnelles et sa répartition quantitative et qualitative dans les logements. L'enjeu a été de comprendre les conséquences de la périurbanisation à l'échelle locale.
- Une présentation succincte des espaces non-bâties pour mettre en valeur le cadre paysager de la commune. Même si cette partie n'est pas directement en lien avec le sujet, il m'a semblé important de donner à ce dernier une dimension écologique.
- Une présentation des espaces bâtis plus détaillée pour comprendre comment s'organise la centralité de la commune et de mettre en valeur les différentes entités urbaines.

1. PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE :

Véretz est une commune de l'Indre-et-Loire (37) qui appartient à la Communauté de Communes de l'Est Tourangeau (CCET) et au canton de Montlouis-sur-Loire. S'étendant sur une superficie de 1385 hectares, elle compte une population municipale de 4262 habitants (chiffres de 2012, INSEE). La ville se situe à 12 kilomètres de Tours et est donc à relative proximité des grandes infrastructures de transport (A10, A85, gare TGV) : on peut donc parler ici d'une commune périurbaine mono-polarisée car elle appartient à la seule couronne du pôle urbain tourangeau.

A l'échelle locale, la commune est desservie par le réseau TER à la gare de Montlouis-Véretz. Cette gare a la particularité d'être partagée, elle se situe au nord de la commune et loin du centre-ville. L'axe de communication structurant est la RD 976 reliant Tours à Bourges. Elle traverse la commune d'Est en Ouest et longe la rive gauche du Cher.

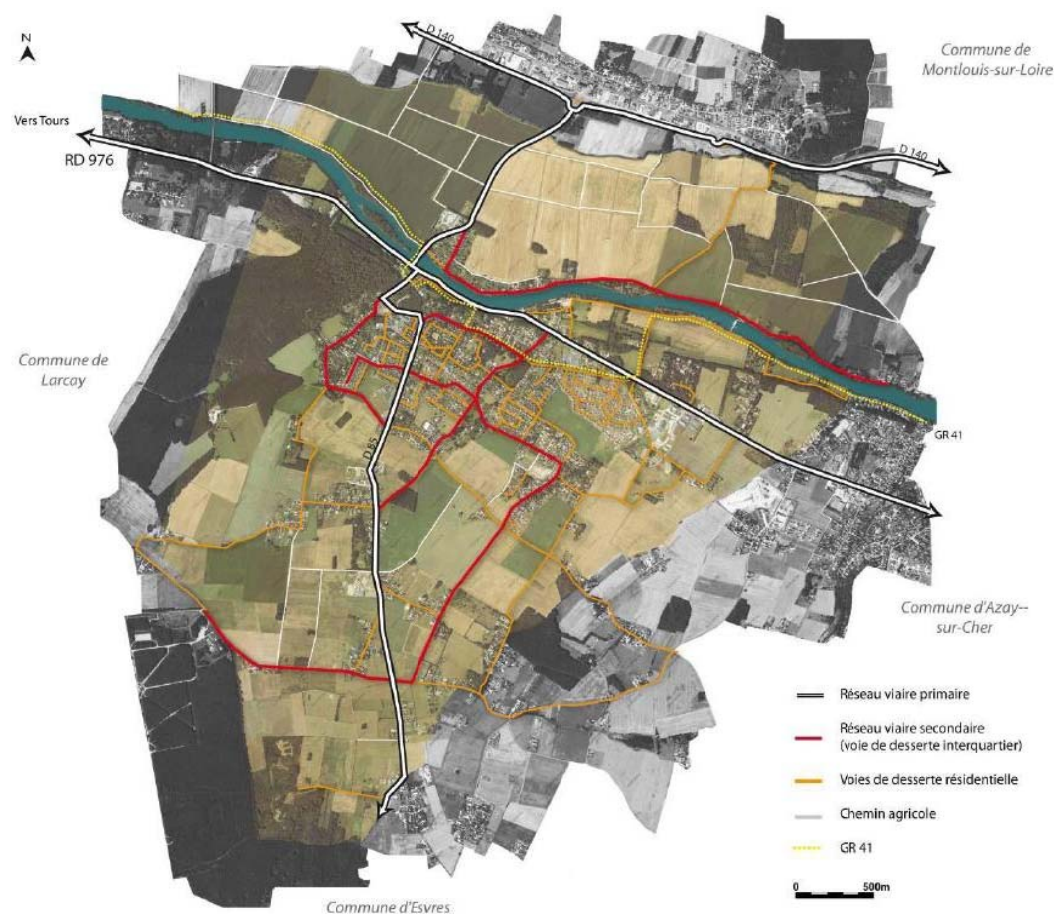


Figure 3 : Principaux réseaux de transports de Véretz

Source : SCOT de l'Agglomération Tourangelle

2. LA POPULATION VERETZOISE

a. La forte croissance signe d'une forte attractivité

La population de Véretz comptait seulement 1009 habitants en 1968 et en accueille actuellement 4262 en 2012 soit une augmentation de + 422% en 44 ans. On peut s'interroger sur cette forte augmentation en analysant par exemple l'évolution sur la même période au niveau de la communauté de communes et du département: on relève des augmentations respectives de +273% et +138%. La CCET apparaît donc comme un bassin démographique favorable à l'échelle de l'Indre et Loire et la commune de Véretz un espace démographique dynamique. Ceci me permet de supposer que cette croissance va continuer dans les 10 prochaines années, on peut donc prolonger la courbe.

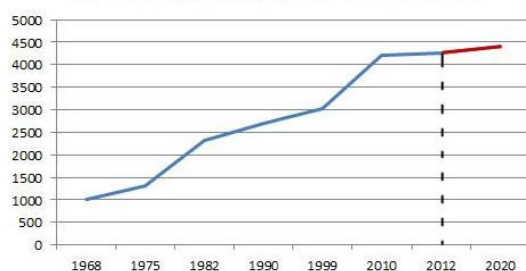


Figure 4 : Évolution de la population entre 1968 et 2010

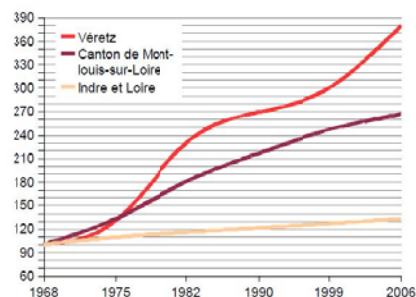


Figure 5 : Évolution comparée de la population entre 1968 et 2006

Source : INSEE

On peut expliquer cette forte croissance par le mouvement de périurbanisation qui a reporté la croissance de Tours vers ses communes périphériques dont Véretz (voir introduction). La commune est donc caractérisée par un très fort solde migratoire: entre 1999 et 2006, le solde migratoire de la commune est de 2,4 et à titre de comparaison celui du canton est de 0,6 et celui du département est de 0,4.

Le solde naturel, relativement stable avant 1990, a connu une période négative de 10 ans avant d'atteindre une valeur forte de 1 depuis 2000.

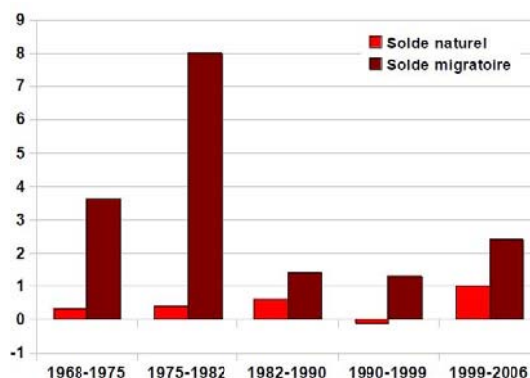


Figure 6 : Soldes naturels et migratoires entre 1968 et 2006

Source : INSEE

On peut donc vérifier le phénomène périurbain à Véretz. Le solde migratoire important lié aux jeunes ménages (20-39 ans) contribue aujourd'hui encore à la relative importance du solde naturel. De plus l'immigration de ménages plus âgés (40-59 ans) comprend également l'immigration de leurs enfants à charge (de la petite enfance jusqu'aux études supérieures). L'indice de jeunesse de la commune est supérieur à celui du canton de Montlouis et presque deux fois supérieur à celui du département (voir tableau ci-dessous). La classe des 0-19 ans est celle la plus représentée dans la commune à l'heure actuelle (chiffres de 2006).

| | 1990 | 1999 | 2006 |
|-----------------------------------|------|------|------|
| Véretz | 2,66 | 1,97 | 2,07 |
| Canton Montlouis-sur-Loire | 2,47 | 1,85 | 1,43 |
| Indre et Loire | 1,48 | 1,25 | 1,08 |

Figure 7 : Indice de jeunesse comparée entre 1990 et 2006

| | 2006 | |
|-----------------------|----------|--------|
| | Effectif | En % |
| 0-19 ans | 1188 | 31,02% |
| 20-39 ans | 1029 | 26,87% |
| 40-59 ans | 1040 | 27,15% |
| 60 ans et plus | 573 | 14,96% |
| TOTAL | 3830 | 100% |

Figure 8 : Structure de la population

Source : INSEE

La pyramide des âges ci-dessous est un autre moyen d'observer la surreprésentation des adultes en âge de travailler à la recherche d'un mode de vie périurbain ainsi que celle des jeunes jusqu'à 15 ans. On peut également identifier grâce à cet outil la part moins importante des 20-30 ans. Cette observation rejoint un phénomène courant dans les territoires périurbains : le départ des jeunes dans le cadre de leurs études, de leur travail ou encore en raison d'une offre du logement non adéquate (contraintes budgétaires, géographiques, etc...).

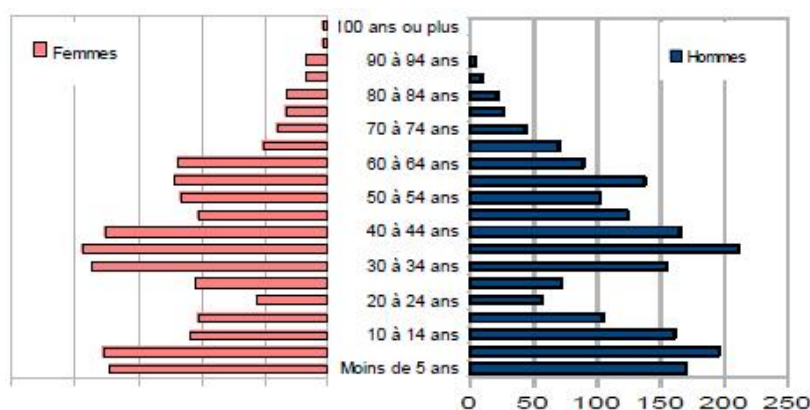


Figure 9 : Pyramide des âges en 2006

Source : INSEE

Enfin, on peut dire que la commune subit comme beaucoup d'autres le phénomène de décohabitation aboutissant directement à la réduction de la taille des ménages.

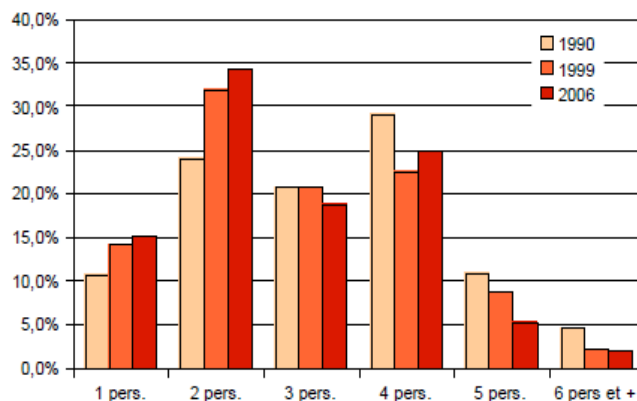


Figure 10 : Composition des ménages entre 1990 et 2006

Source : INSEE

Ce phénomène est la conséquence de l'allongement de la durée de vie, de l'augmentation de la part des personnes seules ou en couple mais sans enfant, et également des nouvelles typologies de familles résultant d'une modification des comportements sociaux : familles recomposées, familles monoparentales, etc... La majorité des foyers se composent dans la commune de 2 à 4 personnes (environ 75% en 2006).

b. Une population tournée vers les professions intermédiaires et le statut d'employé

Le revenu net imposable moyen par foyer fiscal est de 27 929€ en 2007. Il est plus élevé que dans le canton de Montlouis-sur-Loire (25 618€) et que dans le département (22 075€). La part des foyers fiscaux imposés est également plus importante à Véretz (69%, 65,2% dans le canton et 56,5% dans le département). Ces revenus plus élevés qu'ailleurs sont évidemment liés aux catégories socio-professionnelles de la commune qui sont en majorité tournées vers le secteur des services. Cette tertiairisation est également liée à la périurbanisation. D'après l'Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours, 29 % des Véretzois travaillent à Tours.

La catégorie la plus représentée est celle des professions intermédiaires (22% de la population) qui a fortement augmenté depuis 1999 (+ 6%). Cette catégorie constitue l'une des huit déterminées par l'Insee en 1982 dans les PCS (Professions et Catégories Socioprofessionnelles) et rassemble une diversité d'emplois répartis entre les administratifs, commerciaux, techniciens, enseignants de la fonction publique et agents de maîtrise. Cette augmentation concerne également les cadres et professions intellectuelles supérieures (7% en 1999 et 11% en 2006).

La sensible augmentation du pourcentage de retraités (de 16% à 20% en 7 ans) n'impacte que peu l'économie car le nombre de retraités reste inférieur à la moyenne départementale (27%). Cette moindre présence de retraités explique par ailleurs en partie le fait que la population de Véretz est jeune.

Certaines catégories sont en baisse ce qui justifie également les revenus moyens communaux plus élevés. La part des ouvriers est réduite de 3% en 7 ans mais c'est surtout la part des personnes sans activité professionnelle qui a considérablement baissé. On peut expliquer ce phénomène avec la reprise économique du début des années 2000.

| | Agriculteurs exploitants | Artisans, commerçants, chefs d'entreprise | Cadres, professions intellectuelles sup. | Professions intermédiaires | Employés | Ouvriers | Retraités | Autres sans activité professionnelle | Total |
|------|--------------------------|---|--|----------------------------|----------|----------|-----------|--------------------------------------|-------|
| 1999 | 8 | 132 | 164 | 392 | 436 | 388 | 376 | 528 | 2424 |
| | 0,3% | 5% | 7% | 16% | 18% | 16% | 16% | 22% | 100% |
| 2006 | 0 | 120 | 327 | 632 | 519 | 373 | 572 | 312 | 2857 |
| | 0% | 4% | 11% | 22% | 18% | 13% | 20% | 11% | 100% |

Figure 11 : Catégorie socioprofessionnelle dès 15ans en 1999 et 2006

Source : INSEE

c. Une forte croissance du parc de logement en ralentissement et une faible mixité

Le nombre de logements dans la commune a crû fortement et a plus que triplé entre 1968 et 2009, passant de 415 logements en 1968 à 1 576 en 2009. Cette croissance de logement correspond logiquement au mouvement de périurbanisation et à l'attractivité de la commune pour son cadre de vie.

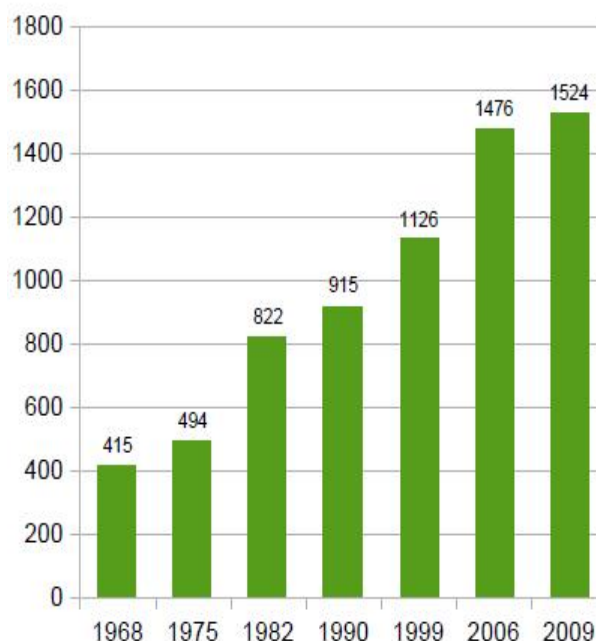


Figure 12 : Évolution du parc du logement entre 1968 et 2009

Source : INSEE

Néanmoins, depuis 2005 et la mise en vigueur du PLH (Plan Local d'Habitat) dans la communauté de commune, on assiste à un ralentissement de l'évolution du parc de logements. En effet, le PLH de la CCET de 2005-2010 préconisait le développement urbain de La Ville aux Dames et Montlouis-sur-Loire. Ces deux communes, dotées de services, d'équipements et de voies de transports plus élaborées, répondaient mieux aux attentes de la population urbaine actuelle. L'idée était donc de réduire la croissance démographique des trois autres communes dont Vétetz où le PLH préconisait une création de 10 logements par an. Aujourd'hui, le nouveau PLH prévoit la construction de 30 logements par an à Vétetz pour mieux répondre aux enjeux démographiques actuels. En 2009, le parc de logements est composé à 94,6% de maisons individuelles (près de 95% des résidences principales), part stable depuis 1999. Les appartements occupent seulement 4,9% du parc et ont légèrement augmenté depuis 1999. Cette structure se répercute sur la répartition des ménages : la population est propriétaire à 80,9% et les locataires représentent 18,6% du parc. L'offre en logements sociaux ne représente que 5% du parc ce qui est relativement peu, même si l'obligation des 20% de logements sociaux n'est pas en vigueur dans cette commune qui comprend moins de 5000 habitants.

Le parc de logements de la commune de Véretz n'est donc pas suffisamment varié et permet peu l'accueil de publics plus modestes et non disposés à l'accession à la propriété. La commune risque donc à terme de perdre une partie de sa population à la recherche de logements plus petits et plus abordables.

| | Maisons | Appartements | Propriétaires | Locataires | |
|---------|---------|--------------|---------------|------------|------------------------------|
| | En % | En % | En % | En % | Dont logements sociaux HLM % |
| En 1999 | 95,6 | 2,3 | 81,3 | 16,6 | 4,8 (49 logements) |
| En 2006 | 94,6 | 4,9 | 80,9 | 18,6 | 5 (69 logements) |

Figure 13 : Répartition des logements en 1999 et 2006

Source : INSEE

Cette nette prédominance du logement individuel est une caractéristique des territoires périurbains et a pour conséquence de donner un profil familial à la commune. On observe en effet une majorité de grands logements 4 pièces et plus correspondant aux maisons individuelles en lotissement pour la plupart des cas.

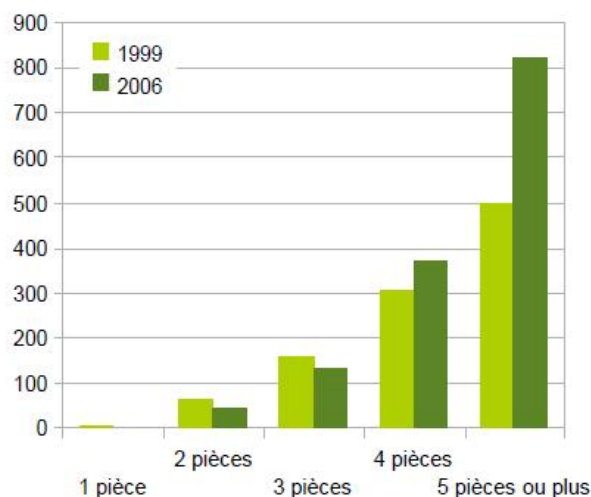


Figure 14 : Nombre moyen de pièces par logement en 1999 et 2006

Source : INSEE

De plus au niveau urbain, le logement individuel est beaucoup plus consommateur d'espace et ne génère pas de centralité.

3. LES ESPACES NON-BATIS

La partie précédente a permis de mettre en valeur l'attraction de la population citadine pour la commune de Véretz. Cette attraction est liée au cadre de vie que la commune propose. Ce cadre de vie se compose à la fois d'un ensemble bâti mais aussi d'espaces non bâtis qui vont faire l'objet d'une analyse au sein de cette partie. La commune se divise en trois grandes zones : la plaine alluviale au nord du Cher, le Cher et le plateau au sud du Cher.

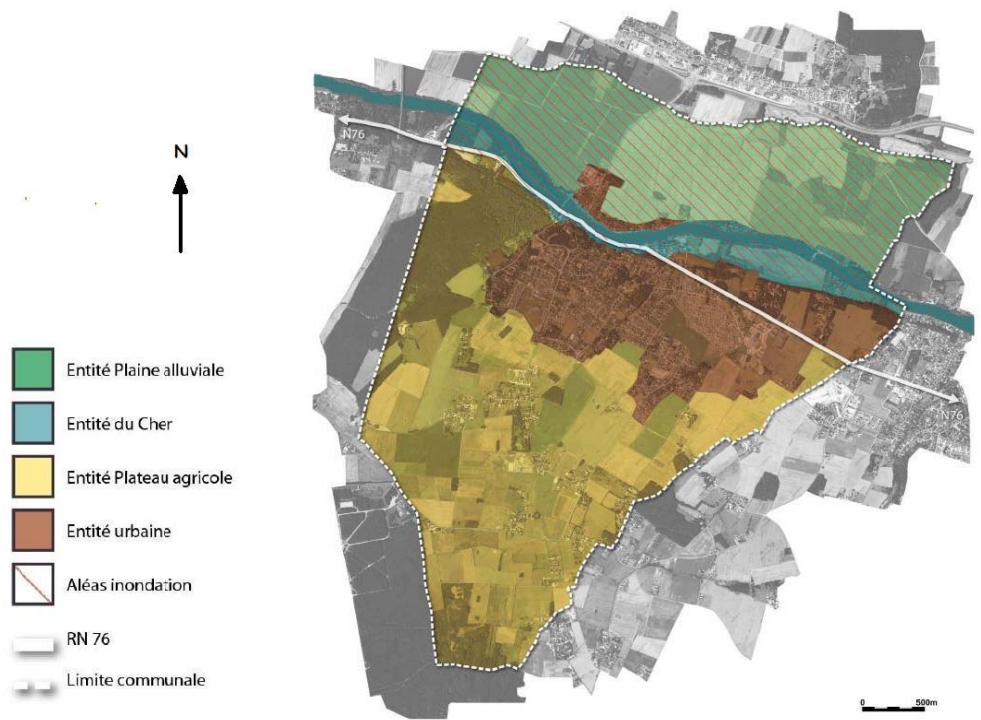


Figure 15 : Les grandes entités communales

Source : PLU de Véretz

a. Un héritage rural prépondérant mais en mutation

Les différents types de cultures et d'élevages jouent un rôle important dans l'organisation spatiale des paysages de Véretz. On retrouve aujourd'hui encore une assez grande diversité d'exploitations en lien avec le passé rural de cette commune. La majorité des exploitations sont destinées à la céréaliculture et occupent de larges parcelles sur le plateau de la commune et aussi dans le bassin alluvial du Cher.



Figure 16 : Carte des espaces agricoles de la commune de Véretz en 2009

Source : PLU de Véretz

On retrouve également quelques vignobles de petites envergures et quelques peupleraies dans la plaine alluviale et le plateau. Enfin certaines parcelles de pâturage accueillent encore des bovins et ovins.

Ce cadre agricole est sujet au remembrement, c'est-à-dire que l'on tend à redistribuer les parcelles de manière à faciliter leur exploitation. Ce phénomène profite à la céréaliculture en openfield qui s'intensifie au détriment des autres activités agricoles comme la viticulture ou l'élevage. On observe alors un impact direct sur le paysage de la commune, notamment une diminution des haies bocagères. Cette diminution peut être perçue à la fois comme quelque chose d'intéressant esthétiquement mais aussi comme un risque pour les écosystèmes locaux.

La nature des espaces agricoles est donc en train de changer dans la commune. Plusieurs enjeux peuvent influencer les choix stratégiques du pouvoir local, il faut donc réfléchir à la façon d'ouvrir son territoire tout en préservant l'écologie.

b. Des espaces naturels diversifiés mais menacés

Les espaces naturels de la commune se différencient en plusieurs catégories : le Cher, les boisements, les ripisylves et les haies bocagères (non re-détaillées ici). L'ensemble de ces catégories contribue à la fois à la protection naturelle de la faune et de la flore communale mais aussi à l'attrait des populations citadines en recherche d'un cadre « vert ».

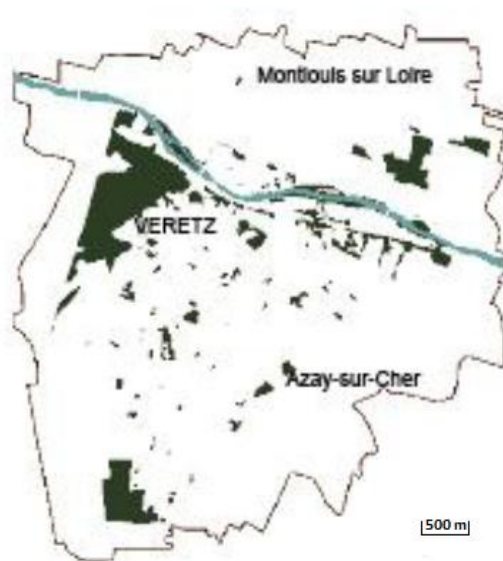


Figure 17 : Carte des espaces naturels de la commune de Véretz en 2009

Source : PLU de Véretz

On peut observer sur la carte ci-dessous que ces espaces verts occupent en majorité le nord du plateau, la plaine alluviale et l'ouest de la commune mais aussi le pourtour du Cher et le centre de l'espace communal dans une moindre mesure.

Le Cher est sans aucun doute l'espace naturel le plus important et le plus mis en valeur par la commune. Long corridor écologique, il permet de connecter la faune et flore terrestre avec la faune et flore alluviale. La variation de son niveau dû à l'ouverture et la fermeture des écluses permet des changements de paysage mettant en valeur par exemple des grèves et langues de sable eux-mêmes réservoirs écologiques typiques locaux. L'attraction de cette rivière a toujours existé pour l'Homme qui s'est depuis longtemps implanté le long de son cours (voir partie sur les espaces bâtis). Les ripisylves, directement liées au Cher, sont présentes sur tout le pourtour communal du cours d'eau et sont bien entretenues. Ces ripisylves ont plusieurs intérêts pratiques : elles protègent les berges de l'érosion, abritent une biodiversité particulière et forment un « écran vert » le long du Cher lui procurant ainsi une certaine identité. Ces espaces doivent donc être préservés absolument notamment dans le cas de l'urbanisation et de la déforestation. Les espaces naturels de la commune sont nombreux et importants en matière d'écologie, d'attraction et de patrimoine. Des efforts sont réalisés pour les préserver. L'urbanisation et l'intensification de l'agriculture doivent prendre en compte la protection de ces espaces dans l'ensemble des projets à réaliser. Pour aller encore plus loin, des projets pourraient être pensés pour reconnecter la trame verte de plus en plus morcelée.

c. Le facteur risque, important à prendre en compte dans les décisions

La partie nord de la commune de Véretz (la plaine alluviale) fait partie du val du Cher. Elle est donc incluse dans la zone du PPRI (Plan de Prévention du Risque d'Inondation). Les projets réalisés doivent donc prendre en compte ce plan validé depuis le 16 février 2009.

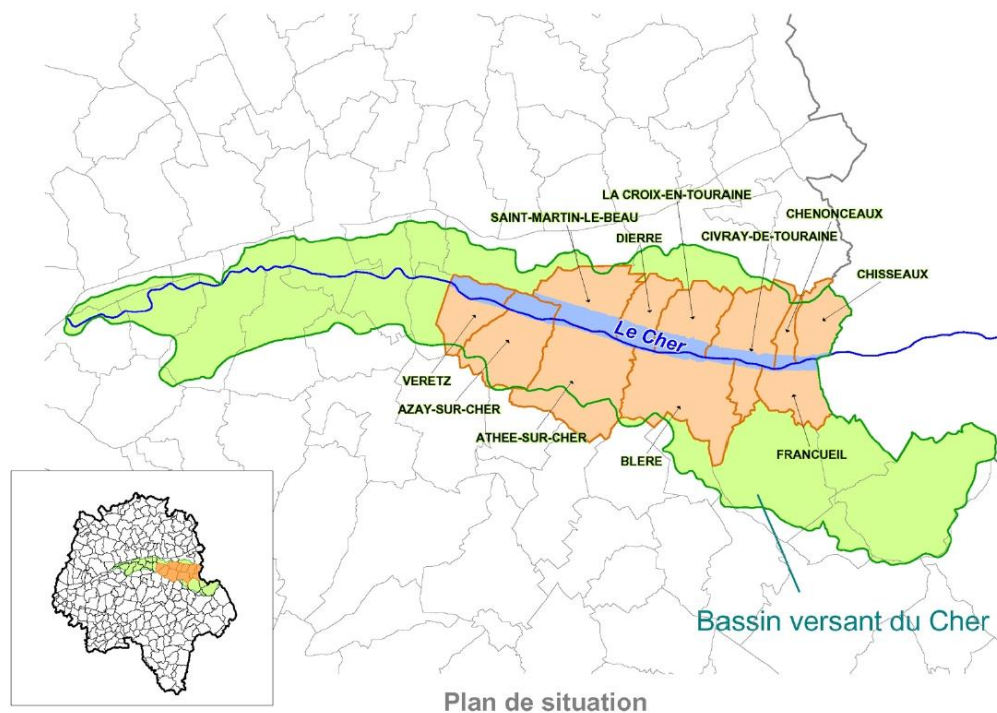


Figure 18 : PPRI du Val de Cher

Source : Préfecture d'Indre et Loire

La commune est également concernée par le risque de mouvements de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles. L'établissement public en charge d'établir ce risque est le BRGM (Bureau de Recherches Géologiques et Minières). L'organisme a cartographié l'ensemble de cet aléa sur le département d'Indre et Loire. Il est important de prendre le phénomène de retrait-gonflement des argiles en compte pour la construction des bâtiments (influence des arbres, structures à rigidifier, joints de rupture, etc...).

Il existe également un autre risque de mouvements de terrain lié aux cavités souterraines et pouvant amener à des effondrements, éboulements ou glissements. Le recensement des cavités souterraines est actuellement en cours d'élaboration par un syndicat intercommunal : Cavités 37. Les données cartographiques ne sont pas encore disponibles mais les cavités sont localisables à proximité du bourg de Véretz où l'on extrayait autrefois le tuffeau.

4. LES ESPACES BATIS

Le profil urbain de la commune de Vézetz est caractéristique des villes du coteau sud du Cher. On y retrouve un bâti principalement développé le long de la rivière et sur le nord du plateau et plus parsemé sur le sud du plateau où l'on peut localiser les nombreux hameaux de la commune. L'urbanisation est très peu développée dans la plaine alluviale en raison du caractère inondable de ce secteur.

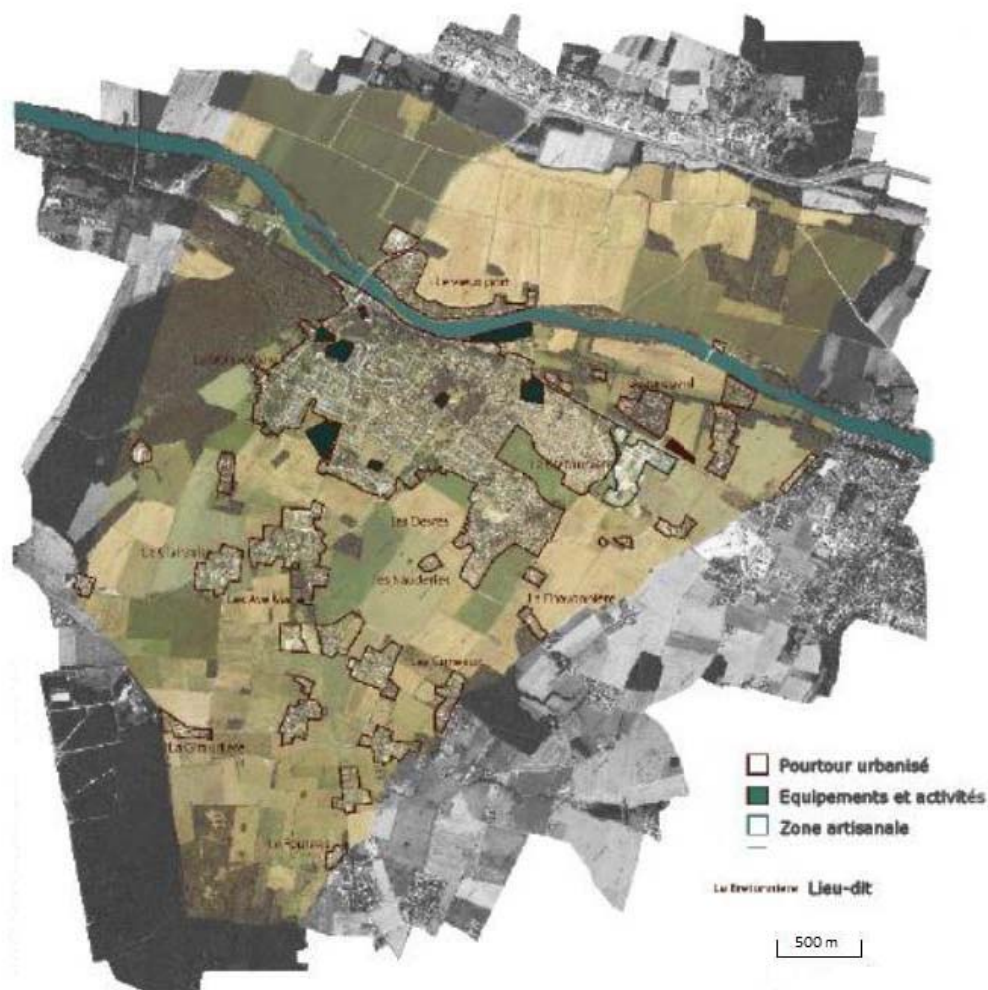


Figure 19 : Carte de l'occupation bâtie de Vézetz en 2009

Source : PLU de Vézetz

a. Une expansion sur plusieurs périodes historiques

La commune de Véretz s'est tout d'abord développée à proximité du Cher dès l'Antiquité puis s'est progressivement étendue sur le plateau dans les années 1950-1980. Dans un troisième temps, Véretz s'est agrandie le long des axes de communication (voir « Les infrastructures de déplacement ») et en pourtour de hameaux dans les années 1980-2000. Les récentes extensions ont complété cette tendance de développement du plateau et ont également investi les dents creuses du plateau à l'ouest.

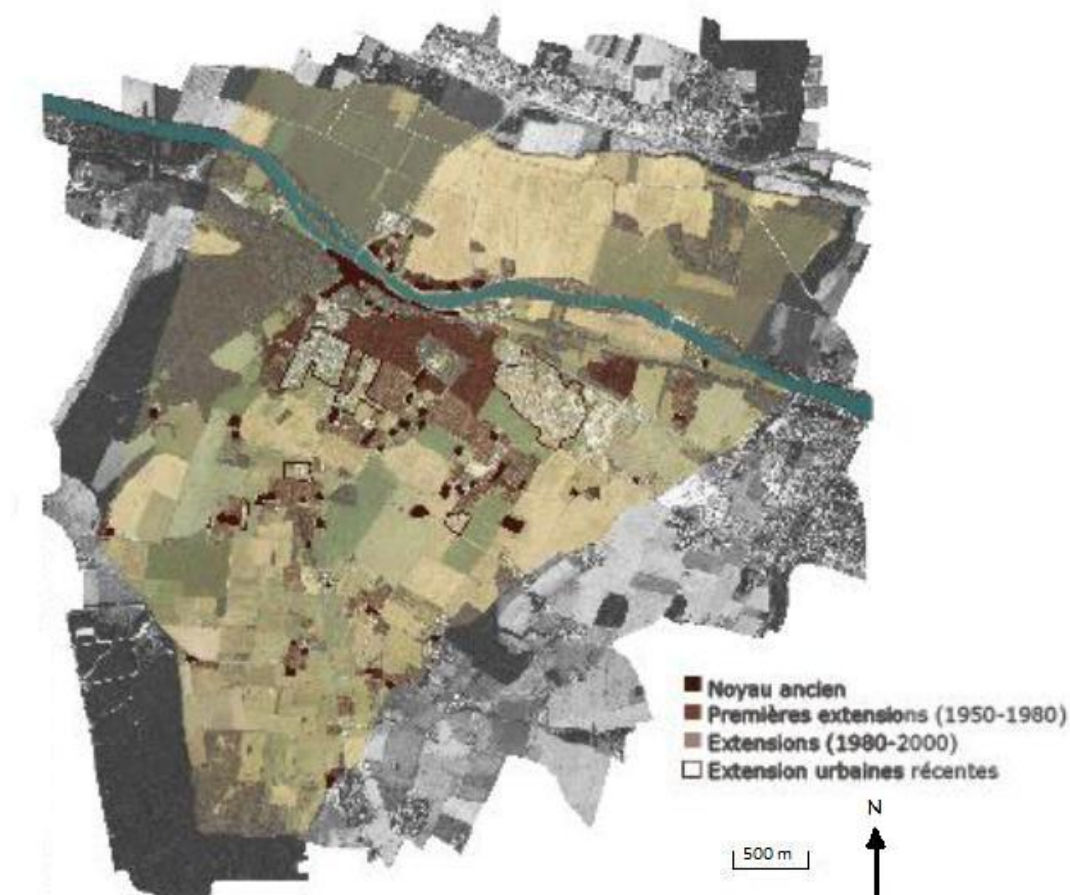


Figure 20 : Carte de l'évolution urbaine de Véretz

Source : PLU de Véretz

Cette première analyse permet de diviser l'espace urbain en deux entités urbaines distinctes :

- L'entité du bourg, plus ancienne, à l'est de l'espace urbain : cette entité est à proprement parler l'entité centrale de la commune de Véretz. Plutôt dense, elle fait le lien entre les différents espaces urbains, agricoles et naturels de la commune.
- L'entité du « deuxième Véretz », plus récente, à l'ouest de l'espace urbain : plus étalée que l'entité du bourg, elle se développe au sein d'espaces agricoles ouverts. C'est dans cette entité que le projet étudié s'inscrit.



Figure 21 : Entité du bourg de Véretz



Figure 22 : Entité du 2^{ème} Véretz

Source : PLU de Véretz

Le rapport de présentation du nouveau PLU de la commune met en avant une troisième entité : l'entité du Port au nord du Cher et de l'entité du bourg. Cette entité ne sera pas détaillée car jugée peu importante pour le sujet d'étude. Les différentes sous parties ci-dessous vont maintenant s'attacher à la description qualitative du bâti afin de mettre en avant les contrastes entre les deux entités urbaines ciblées et déterminer les pôles de centralité de la commune.

Ci-dessous est représenté un exemple de densités de logements au sein de ces 2 entités.



Figure 23 : Exemples de densités de logements dans les deux grandes entités urbaines en 2009

Données : PLU de Véretz
Auteur : M. Couvret

L'analyse de ces informations permet de tirer plusieurs conclusions concernant la répartition spatiale du bâti dans les deux entités :

On observe dans l'entité du bourg que le bâti est réparti de manière disparate. En effet, le centre-ville comprend la plus grande densité de logements de Véretz avec 50 log/ha mais le nord de l'entité comprend des densités beaucoup plus faibles comme 4 et 8 log/ha. Ces faibles taux de logements s'expliquent par l'importante présence d'équipements dans cette partie de la ville, la prochaine partie du diagnostic du bâti permettra de les mettre en valeur.

L'entité du deuxième Véretz est plus homogène au niveau de la répartition du logement. Ce fait peut s'expliquer par son caractère plus récent et sa logique de construction en lotissement qui sera présentée par la suite.

Pour compléter cette étude sur le bâti et la confrontation des deux entités, il a également fallu s'attacher à la typologie des différentes constructions de la commune :

➤ **Typologie de l'entité du Bourg :** Les disparités de l'entité du Bourg se retrouvent également avec la variété du bâti qu'on peut y observer. Le centre bourg, très dense au niveau des logements, est caractérisé par un habitat ancien et une architecture traditionnelle et typique du passé du Val du Cher. On y retrouve en effet un bâti en tuffeau et ardoises caractéristique et des propriétés pour la plupart sans jardin. Cette typologie de bâti se retrouve uniquement dans certains hameaux au nord du bourg de la commune, à travers notamment les vieilles fermes aujourd'hui réhabilitées en logements.



Figure 24 : Le bâti traditionnel du bourg vu en hauteur

Figure 25 : Le bâti traditionnel du bourg au niveau de la rue

Photos de M. Couvret

Les premières extensions sous forme de maison individuelles avec jardins restent connectées à la trame du bourg (matériaux du pays) mais sont caractérisés par une plus faible densité. La deuxième vague d'extension de logements des années 80 est encore moins en relation avec le bourg du fait de l'utilisation de matériaux différents. Enfin la troisième vague des années 2000 au niveau de La Place des Droits de l'Homme contraste totalement avec le bourg de la commune de Véretz. On observe ici des lotissements pavillonnaires très consommateurs d'espaces avec des densités faibles de logements. A noter cependant la présence de certains logements collectifs récents pour pallier le problème de surconsommation du foncier et augmenter la part de logements collectifs à Véretz (+2.6% en 7 ans). Les logements collectifs sont parfois liés à la présence d'un pôle de centralité. Il sera vu dans les prochaines parties si ce point se recoupe ou non avec la réalité de la commune.



Figure 26 : Le bâti pavillonnaire au nord du centre bourg



Figure 27 : Le collectif place des Droits de l'Homme

Photos de M. Couvret

L'entité du Bourg est donc très disparate à cause de ses quatre périodes de construction différentes. Deux sous-entités sont quand même plus présentes : le centre ancien près du Cher et la place des Droits de l'Homme au nord.

➤ **Typologie de l'entité du deuxième Véretz :** La typologie est plus simple dans cette deuxième entité. En effet, son nom de « deuxième Véretz » suggère un espace plus récent qui se vérifie bien à l'observation de son bâti. Le noyau ancien n'est pas représenté dans cette entité, seules deux époques de constructions sont majoritairement représentées : une urbanisation dans les années 50 et une urbanisation plus actuelle depuis 15 ans.



Figure 28 : Le premier type de pavillon de l'est de Véretz



Figure 29 : Les nouveaux lotissements pavillonnaires

Photos de M. Couvret

Beaucoup de nouvelles constructions ont été réalisées ces 15 dernières années. Elles se sont faites sur le plateau, en allant vers le sud, et surtout vers l'est, sous forme d'extension de lotissements. Cette croissance s'est faite sans vision d'ensemble d'où les disparités au niveau de la commune et aussi de l'entité du Bourg. A ce stade de l'étude des espaces bâtis, on peut se demander si cette hétérogénéité dans les logements se retrouve également sur les autres critères tels que les équipements et les activités. L'analyse de ces points va permettre de comprendre le fonctionnement de la commune et de ses deux entités urbaines.

b. Des équipements mal répartis et peu adaptés

Les équipements permettent d'une manière générale de maintenir la vie sociale d'une commune et d'offrir aux habitants l'accès à l'école, la protection des biens et des personnes, etc... Ils sont des lieux de convergence à l'échelle locale, leur emplacement est donc important. Cette partie va présenter les différents équipements de la commune d'une manière quantitative, qualitative et géographique. Par souci de simplicité, les équipements ont été divisés en trois catégories :

- Les équipements administratifs, de culte, sanitaires et sociaux
- Les équipements scolaires
- Les équipements sportifs, de loisirs, culturels

L'ensemble des tableaux présentés dans cette partie résulte d'une étude personnelle de terrain.

Voici le tableau résumant la répartition des principaux équipements de la commune, avant de détailler chacune des trois catégories.

| | Entité du Bourg | | Entité du 2 ^{ème} Véretz |
|--------------------------|-----------------|-----------------------------|-----------------------------------|
| | Centre Bourg | Place des Droits de l'Homme | La Pidellerie |
| Poste | 0 | 1 | 0 |
| Cabinets de médecine | 0 | 3 | 0 |
| Pharmacies | 0 | 1 | 0 |
| Ecoles | 1 | 0 | 0 |
| Crèches | 1 | 0 | 1 |
| Infrastructures de sport | 1 | 2 | 0 |
| Salles des fêtes | 0 | 1 | 0 |
| TOTAL équipements | 3 | 8 | 1 |

Figure 30 : Répartition des principaux équipements dans la commune de Véretz en 2012

Enquête de terrain par M. Couvret

■ Véretz dispose de plusieurs équipements administratifs que l'on retrouve dans beaucoup de communes françaises. L'équipement le plus important est bien sûr la mairie, située en plein cœur du centre-bourg. On répertorie également une poste un peu plus au nord du centre ancien, au niveau de la place des Droits de l'Homme. Les services de gendarmerie et les pompiers sont des services partagés de la C.C.E.T., dont les attaches sont respectivement localisées dans les communes de Montlouis-sur-Loire et d'Azay-sur-Cher. Au niveau des équipements de culte la municipalité possède une église dans le centre ancien ainsi qu'un cimetière au niveau des premières extensions au nord. Concernant le secteur de la santé, la commune est plutôt bien équipée car elle accueille plusieurs corps de métiers dans plusieurs cabinets différents, situés en majorité au niveau de la place des Droits de l'Homme : on dénombre trois cabinets pour un total de cinq médecins et trois infirmières, un cabinet de dentiste, une pharmacie et enfin une maison de retraite plus au centre de l'unité urbaine de la commune.



Figure 31 : La poste de la Place des Droits de l'Homme



Figure 32 : La pharmacie Place des Droits de l'Homme

Photos de M. Couvret

■ Au niveau des équipements scolaires, Véretz dispose d'un groupe à l'est du cimetière. Ce groupe comprend à la fois des classes de maternelle et de primaire.

La forte croissance de la population communale depuis quarante ans se répercute dans le groupement scolaire qui arrive à saturation. Le nombre de classes entre 1999 et 2009 est passé de cinq à huit en maternelle et de dix à quatorze en élémentaire. Au regard du nouveau PLH (+30 logements par an) d'autres classes vont devoir s'ouvrir.

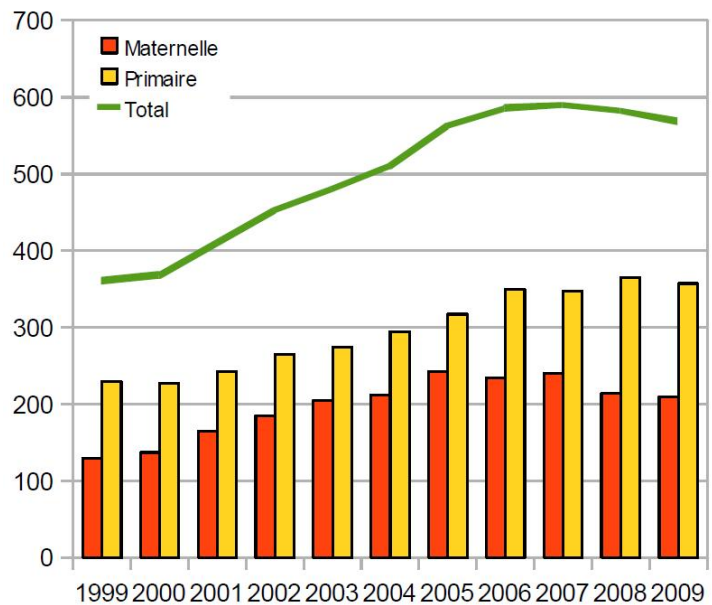


Figure 33 : Évolution des effectifs scolaires à Véretz entre 1999 et 2009

Source : PLU de Véretz

Cependant les extensions de l'école par le passé ne permettent plus d'en créer de nouvelles et ne permettent plus aux élèves d'accéder à des locaux et des espaces de récréation adaptés.

En plus de l'école, la commune possède également un restaurant scolaire, une maison des jeunes, une halte-garderie et une maison de l'enfance à proximité de l'école. Cette dernière témoigne bien du niveau de saturation de l'école car elle accueille 3 classes de l'école élémentaire délocalisées.



Figure 34 : L'école primaire Robert Doisneau



Figure 35 : La maison de l'enfance

Photos de M. Couvret

A noter également la création d'une nouvelle crèche intercommunale en complément de celle du centre-ville. Cette nouvelle crèche se situe à l'est de la commune et a été inaugurée le 21 janvier 2012. La commune ne dispose pas de collège ou de lycée et est rattachée à la commune de Tours.

■ Concernant les équipements de loisirs et de culture, l'observation montre que la commune est d'une manière générale relativement bien équipée. Au nord de l'école se trouve un complexe d'infrastructures municipales important comprenant des stades, un gymnase omnisport et une salle des fêtes.



Figure 36 : La salle des fêtes municipale



Figure 37 : Les infrastructures sportives de la Guérinière

Photos de M. Couvret

On relève également une bibliothèque et une salle de musique dans le centre bourg. On peut dire que la vie associative est dynamique dans la commune qui comprend plus de cinquante associations.

La commune de Véretz comporte donc de nombreux équipements mais ces équipements posent deux problèmes : certains d'entre eux arrivent à saturation, comme l'école ou sont vétustes comme certains locaux associatifs à proximité de la mairie.



Figure 38 : Locaux municipaux dégradés

Photo de M. Couvret

Le second problème que posent ces équipements est aussi leur répartition géographique. En effet la grande majorité des équipements sont localisés à l'ouest de la commune, aussi bien dans le centre ancien que vers la place des Droits de l'Homme alors que l'est (Deuxième Véretz) est très mal desservi.

c. Des activités économiques variées mais mal réparties

On distingue quatre types d'activités économiques au sein de la commune : les activités agricoles, industrielles et artisanales, commerciales et touristiques. Les projets d'urbanisme doivent permettre la pérennité de ces activités. L'ensemble des tableaux présentés dans cette partie résulte d'une étude personnelle de terrain.

➤ L'activité agricole ne sera pas re-détaillée dans cette partie. Se référer à « Les espaces agricoles ».

➤ Véretz dispose d'un tissu d'activités artisanales et industrielles développé. Ce type d'activité est disséminé sur l'ensemble du territoire de la commune mais une majorité est regroupée dans la zone d'activité de la Pidellerie à l'est, en bordure de la RD 976. Cette zone de 6.4 hectares est presque entièrement occupée, 7 000 m² sont encore disponibles en 3 lots. En 2010, la zone accueille treize entreprises, ce qui représente 60 salariés dont l'activité est essentiellement artisanale. La zone d'activité souffrait de certains problèmes d'accessibilité d'après les élus et les artisans. Pour pallier ces problèmes, il a été réalisé un carrefour giratoire sur la RD 976 en 2011 : l'entrée de la zone d'activité est ainsi plus lisible et sécurisée.



Figure 39 : Plan de la ZA de la Pidellerie



Figure 40 : L'entrée réaménagée de la ZA

Photos de M. Couvret

Un projet de création de cité artisanale est en cours de réflexion. Ce projet fera l'objet d'une analyse ciblée dans les parties à suivre.

➤ La commune dispose de commerces de proximité principalement localisés dans le centre-bourg, Place des Droits de l'Homme et dans un supermarché à proximité de la zone de la Pidellerie. Ces activités répondent aux besoins alimentaires mais aussi de coiffure, de beauté, etc... Peu de cellules commerciales sont libres, il n'est donc pas prévu l'accueil d'activités dans le bâti existant. A noter également la présence d'un marché hebdomadaire tous les vendredis matin sur la Place des Droits de l'Homme. Voici la répartition géographique des principales activités commerciales :

| | Entité du Bourg | | Entité du 2 ^{ème} Véretz |
|------------------------|-----------------|-----------------------------|-----------------------------------|
| | Centre Bourg | Place des Droits de l'Homme | La Pidellerie |
| Supermarchés | 0 | 0 | 1 |
| Boulangeries | 1 | 1 | 0 |
| Restaurants | 3 | 0 | 0 |
| Cafés/Bureau de Tabac | 1 | 0 | 0 |
| Coiffeurs | 1 | 1 | 1 |
| TOTAL commerces | 6 | 2 | 2 |

Figure 41 : Répartition des principales activités commerciales dans la commune de Véretz en 2012

Enquête de terrain par M. Couvret

Plusieurs constats émergent de cette analyse quantitative. Dans un premier temps on note une inégale répartition des activités. Cette répartition hétérogène est en corrélation avec le constat réalisé sur les équipements. Il est aussi à remarquer l'absence d'un boucher-charcutier-traiteur. L'arrivée de ce corps de métier dans la commune permettrait de compléter l'offre concernant l'alimentation.



Figure 42 : La supérette de la commune à proximité la Pidellerie



Figure 43 : Un des salons de coiffure de l'est de la commune

Photos de M. Couvret

➤ Enfin, concernant les activités touristiques, la position stratégique de Véretz au bord du Cher, dans le vignoble, et sur la route des Châteaux entre Villandry et Chenonceau en fait un environnement attractif. Le château et l'église dans le centre ancien, à proximité de la place Paul Louis Courier, constituent des éléments patrimoniaux importants au cœur du Val de Loire.



Figure 44 : L'église au cœur du centre ancien



Figure 45 : Place Paul Louis Courier

Photo de M. Couvret

De plus, des circuits de randonnée permettent de les découvrir et de longer le Cher. La structure touristique mise en place sur le territoire communal se compose de restaurants, gîtes ruraux, chambres d'hôtes mais aussi d'un camping 3 étoiles de 64 emplacements au bord du Cher, également équipé d'une aire d'accueil pour les camping-cars.



Figure 46 : Les sentiers de randonnées communaux

Figure 47 : Le camping municipal

Photo de M. Couvret

Voici en résumé, la répartition des activités touristiques de la commune de Véretz.

| | Entité du Bourg | | Entité du 2 ^{ème} Véretz |
|-----------------------|-----------------|-----------------------------|-----------------------------------|
| | Centre Bourg | Place des Droits de l'Homme | La Pidellerie |
| Éléments patrimoniaux | 2 | 0 | 0 |
| Campings | 1 | 0 | 0 |
| TOTAL tourisme | 3 | 0 | 0 |

Figure 48 : Répartition des principales activités touristiques dans la commune de Véretz en 2012

Enquête de terrain de M. Couvret

Pour récapituler l'ensemble des données, voici un tableau rassemblant les équipements et les diverses activités ainsi qu'un schéma présentant les éléments principaux décrits :

| | Entité du Bourg | | Entité du 2 ^{ème} Véretz |
|-------------------|-----------------|-----------------------------|-----------------------------------|
| | Centre Bourg | Place des Droits de l'Homme | La Pidellerie |
| TOTAL équipements | 3 | 8 | 1 |
| ZONE D'ACTIVITÉS | NON | NON | OUI |
| TOTAL commerces | 6 | 2 | 2 |
| TOTAL tourisme | 3 | 0 | 0 |
| TOTAL | 12 | 10 | 3 |

Figure 49 : Répartition géographique des principaux équipements et activités en 2012 : tableau récapitulatif

Enquête de terrain par M. Couvret



Figure 50 : Répartition géographique des équipements et activités en 2012 : carte de Véretz
 Source : PLU de Véretz

Cette fois encore le constat est à l'hétérogénéité des activités. La majorité de celles-ci sont réunies dans l'entité du Bourg au détriment de l'entité du Deuxième Véretz.

5. BILAN DU DIAGNOSTIC ET ANALYSE CRITIQUE DE LA SITUATION DE VERETZ

Le diagnostic présenté a permis d'identifier les points forts et les contraintes de la commune. Voici un tableau récapitulatif de ce travail :

| | ATOUTS | CONTRAINTES |
|--------------------------|--|---|
| Population | <ul style="list-style-type: none"> - Essor démographique - Pas de vieillissement de la population - Profil familial - Taux de chômage faible | <ul style="list-style-type: none"> - Logements individuels consommateurs d'espace - Trop peu de logements sociaux (5%) |
| Cadre de vie | <ul style="list-style-type: none"> - Proximité de Tours (12km) - Présence d'une vie touristique - RD976 : axe structurant | <ul style="list-style-type: none"> - Nuisances sonores, pollutions et césure entre le Cher et les zones urbanisées - Echanges inter-quartiers est/ouest peu valorisés par la voirie |
| Espaces non-bâtis | <ul style="list-style-type: none"> - Présence du Cher | <ul style="list-style-type: none"> - Peu de prise en compte de l'environnement jusqu'à aujourd'hui |
| Espaces bâtis | <ul style="list-style-type: none"> - Parc du logement en constante augmentation - ZA de la Pidellerie - Des activités et services diversifiés | <ul style="list-style-type: none"> - Développement en lotissements souvent peu qualitatifs et banalisant l'espace urbain - Saturation et vétusté de certains équipements |

Figure 51 : Principaux atouts et contraintes de la commune en 2012

Source : Synthèse des enquêtes de terrains, informations du PLU, du SCOT et de l'INSEE

Ce diagnostic m'a aussi permis de comprendre l'organisation spatiale et fonctionnelle de la commune de Véretz. On retrouve un ensemble d'équipements, d'activités et d'infrastructures qui justifie le caractère « noyau périurbain » de la commune. La centralité se fait donc au niveau de l'entité du Bourg et à travers ses deux pôles que sont le Centre Bourg et la Place des Droits de L'Homme. Il y a, à Véretz, un réel déséquilibre entre l'ouest et l'est de la commune. Les seuls éléments importants de l'entité du Deuxième Véretz sont la zone industrielle de la Pidellerie et la supérette. Le « projet de la Pidellerie » intervient donc pour « rééquilibrer la commune⁷ ».

⁷ Entretien avec Olivier Rousseau le jeudi 26 Janvier 2012

II. LE PROJET COMMUNAL DU POLE DE CENTRALITE DE LA PIDELLERIE

Cette partie va me permettre de présenter ce projet du pôle de centralité dans le quartier de la Pidellerie et d'analyser ses futures incidences sur la commune. Suivant mes observations effectuées dans le diagnostic précédent je m'attacherai ensuite à confronter les bénéfices escomptés par ce projet avec les besoins réels de Véretz.

1. ORIENTATIONS STRATEGIQUES ET NAISSANCE DU PROJET

Afin de conforter mon diagnostic et dans l'intérêt de comprendre la stratégie municipale en matière d'aménagement, j'ai rencontré le maire de Véretz et vice-président de la CCET, M. Philippe Fraysse (cf. le questionnaire dans les [ANNEXES](#)).

D'après M. Fraysse, ce projet a pour vocation de contenir l'étalement urbain dans le but de répondre aux nouveaux enjeux de la loi SRU et aussi de rompre avec la politique urbanistique de l'ancienne municipalité qu'il juge « expansive ». Le projet de la Pidellerie vise, d'après le maire de Véretz, à :

- Combler le déséquilibre en équipements qui a été identifié dans le diagnostic précédent.
- Créer un centre-ville « ex-nihilo » à l'endroit où la population se développe, c'est-à-dire dans l'entité du Deuxième Véretz à l'est de la commune.
- Bloquer l'urbanisation suivant l'axe nord/sud pour privilégier le développement est/ouest.
- Améliorer la cohérence des nouveaux quartiers en évitant les « lotissements dortoirs » comme rues Gandhi et Allende avec des trames viaires mal connectées et de l'habitat individuel avec les désavantages du collectif (proximité, parkings).



Figure 52 : Le lotissement des rues Gandhi et Allende

Source : Google Earth

2. PRESENTATION GENERALE DU FUTUR POLE DE LA PIDELLERIE

Cette partie va présenter en détail le pôle de la Pidellerie à travers sa situation géographique et son contenu afin de réaliser une analyse critique de la viabilité de ce projet.

a. Situation géographique

Par extrapolation ce projet est communément appelé : « Projet de la Pidellerie ». Il couvre en fait une plus large partie du territoire communal que le quartier de la Pidellerie lui-même et borde la RD 976 à proximité d'Azay sur Cher. Ce projet est donc également un moyen de travailler l'entrée de ville. La carte ci-dessous représente le projet au sein de l'entité du Deuxième Vézetz.



Figure 53 : Représentation générale du projet

Données : PLU de Vézetz
Auteur : M. Couvret

On peut voir sur cette carte que le projet porte sur plusieurs parcelles agricoles différentes devenues des ZAU depuis leur achat en 2008. Les lettres A et B représentent des terrains pensés pour construire de l'habitat et ainsi permettre de densifier le tissu urbain et de combler les dents creuses. Les numéros de 1 à 4 sont au cœur de la création d'une nouvelle centralité avec à la fois des logements et des équipements publics. Ces quatre secteurs graviteront autour d'un « cœur vert » qui sera présenté dans la suite du dossier. Le numéro 5 est un site destiné à l'extension des activités économiques de la ZA de la Pidellerie, la Cité Artisanale.

b. Les équipements publics

Afin de rééquilibrer son offre en équipements et augmenter sa capacité d'accueil, la ville de Véretz envisage la construction de divers équipements publics à savoir : une crèche intercommunale, un gymnase omnisport, une seconde école. Ces équipements permettront de désengorger ceux déjà présents dans l'entité du Bourg et de pallier leur actuelle ou future saturation.

Ces équipements devraient prendre place sur l'emplacement numéroté 1 sur la carte précédente. Sur les 5.8 hectares de cet espace, au moins 2.8 sont réservés à leur implantation, le reste étant à priori pensé pour ou accueillir de l'habitat ou être des espaces verts.



Figure 54 : Emplacement n°1

Photo de M. Couvret

Dans le PLU de Véretz, une suggestion d'aménagement est proposée et montre la volonté de la mise en cohérence de ces équipements.



Figure 55 : Possibilité d'aménagement de l'Emplacement n°1

Source : PLU de Véretz

c. Les activités économiques

L'objectif initial est de créer une cité artisanale intercommunale en continuité de la zone d'activités existante de la Pidellerie (emplacement numéro 5). L'aménagement de la cité artisanale se veut concerté et en coordination entre les communes de la CCET et est identifiée 1AUca dans le PLU de Véretz.



Figure 56 : L'emplacement numéro 5

Auteur : M. Couvret

d. Les espaces verts

La volonté de la municipalité est de fédérer ces nouveaux quartiers autour d'un espace vert central nommé « cœur vert ». Cette volonté s'intègre, d'après le maire de Véretz, dans une perspective de développement durable et d'une conservation d'un lien avec le milieu naturel en limitant l'imperméabilisation des sols.

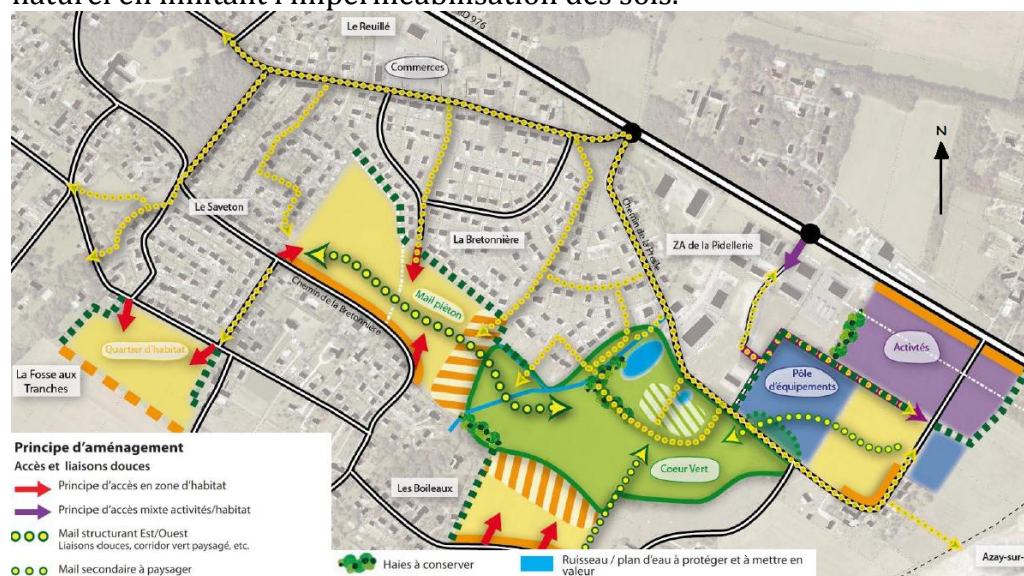


Figure 57 : Liaisons douces et valorisation du naturel existant

Source : PLU de Véretz

Comme le montre ce schéma, un ruisseau ainsi qu'un étang et une mare sont déjà présents sur le futur emplacement du cœur vert. La gestion intégrée des eaux pluviales viendra s'appuyer sur ce réseau naturel existant et le conforter. L'accent sera également mis sur les liaisons douces, à savoir les pistes cyclables et les cheminements piétons, dans le but de promouvoir la circulation verte au sein du nouveau pôle tout en conservant l'accessibilité des véhicules par la RD 976 au nord et en développant un réseau de voies automobiles inter-quartiers.

■ **UBa** : Le zonage UB correspond à une zone d'habitat moins dense située en périphérie d'une ville. Ici, les emplacements A et B correspondent à ce type de zonage et densifient les quartiers résidentiels déjà existants. Ces deux zones de 0.7 hectares accueilleront respectivement 7 et 10 logements.

■ **1AUa** : Ce type de zonage correspond à l'habitat futur et aux activités compatibles avec l'habitat. Les emplacements 1, 2 et 3 sont identifiés sous ce nom. Si l'emplacement 1 est constitué des équipements présentés précédemment, les emplacements 2 et 3 ont pour vocation principale l'habitat. Ces deux emplacements occupent des surfaces respectives de 7.5 et 3.8 hectares. Il est prévu 130 logements (soit 18 par hectare) à l'emplacement 2 et 60 logements (soit 16 par hectare) à l'emplacement 3. Ces densités sont supérieures à 15 logements/hectare comme expliqué dans le début de cette partie. Il est prévu de créer 15 % de logements sociaux dans chacune de ces zones et également 30% de logements collectifs ou individuels groupés.

■ **2AUa** : Ce type de zonage est dédié aux espaces à urbaniser dans le long terme et à vocation principale d'habitat. Le seul emplacement en 2AUa du projet de la Pidellerie est l'emplacement 4 où le nombre de logements à construire n'est pas encore fixé mais où il est prévu une densité de 15 logements par hectare. Sachant que l'emplacement 4 a une surface de 3.5 hectares, cela correspond d'après mes calculs à un peu plus de 50 logements avec encore une fois une prévision de création de 15% de logements sociaux et de 25% de logements collectifs ou individuels groupés.

L'ensemble du projet de la Pidellerie présenté est résumé dans ce schéma ci-dessous.

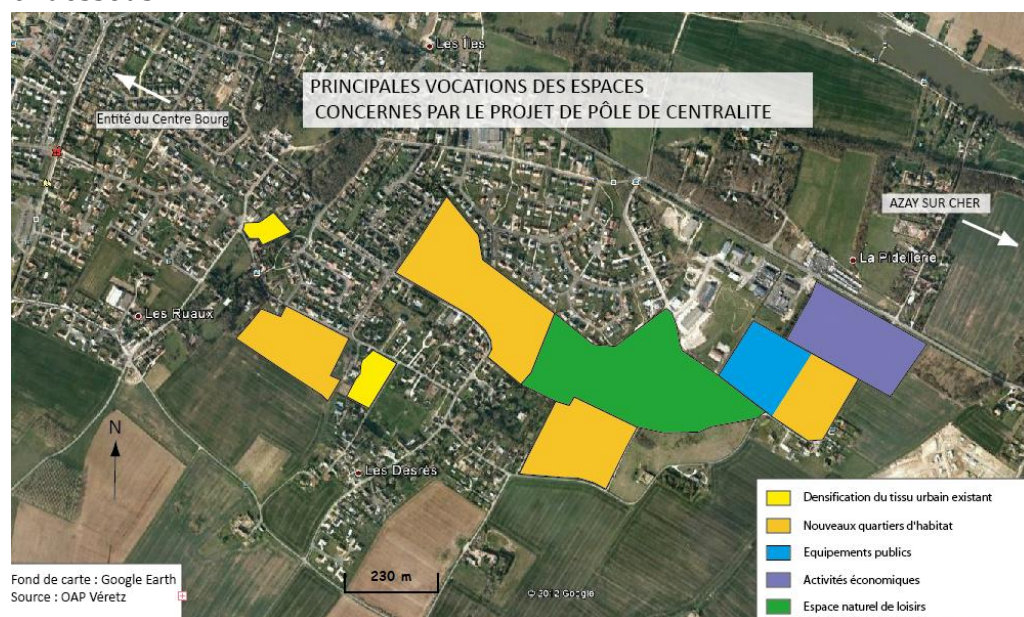


Figure 59 : Principale vocation des espaces

Auteur : M. Couvret

3. ANALYSE CRITIQUE DU PROJET

D'après mon travail de recherche présenté depuis le début de ce dossier, j'ai le sentiment que ce projet est en adéquation avec les besoins de la commune que j'ai pu identifier. L'ensemble des équipements proposés va, dans un premier temps, permettre de diversifier et de rééquilibrer l'offre en services et activités sur l'ensemble du territoire communal. D'un point de vue plus qualitatif, le projet va participer à renouveler certains équipements arrivés à saturation comme le groupe scolaire de l'entité du Bourg ou jugés vétustes comme certains locaux associatifs. Dans un climat de forte croissance de la population il pourra également permettre d'anticiper l'arrivée des populations grâce à la construction de nombreux logements et de varier l'offre grâce à la volonté affichée de créer près de 30% de logements sociaux sur l'ensemble de l'habitat prévu.

Ce projet paraît donc plutôt idéal pour la commune. La crèche intercommunale a été inaugurée le 21 janvier 2012 et la future construction du gymnase semble sur les rails avec le dépôt du permis de construire prévu pour fin 2012.

Cependant, la viabilité de tout projet est principalement contrainte par deux grands facteurs liés: le facteur économique et le facteur temps. « La recherche du subventionnement des équipements, des réseaux et des espaces verts est un des points les plus difficiles du projet » m'a confirmé M. Olivier Rousseau du service urbanisme. « La construction rapide des équipements est également limitée par le manque de moyens financiers dû à la crise » a avancé M. Philippe Fraysse lors de notre entretien. Je vais donc maintenant m'attacher à montrer de quelles manières ces facteurs peuvent être considérés comme facteurs limitant à l'échelle du projet de la Pidellerie notamment pour la future cité artisanale et le futur groupe scolaire.

■ La cité artisanale de Véretz n'est pas une priorité pour la CCET :

Le développement économique est une des principales compétences de la Communauté de Communes. L'analyse de la politique économique de la CCET grâce au rapport d'activités de 2010 et ses évolutions de 2011 va permettre de comprendre pourquoi le développement de la future cité artisanale de la Pidellerie n'est pas une des priorités.

La Communauté de Communes possède un budget annexe « Zone d'Activités ». Ce budget permet à la CCET d'exercer sa compétence de développement économique sur l'ensemble des territoires de la communauté, à travers notamment le soutien des différentes zones d'activités de ceux-ci. Dans le cadre de ce budget annexe, la CCET enregistre un excédent de 108 667 € au sein de la section fonctionnement, dont la majorité des recettes correspond au virement annuel du budget principal, et un déficit de 393 275,15 € au sein de la section d'investissement. Le déficit de la section d'investissement paraît normal car il correspond aux travaux et acquisitions de terrains liés à l'expansion des zones d'activités des communes.

La volonté de la ville de Véretz en matière de développement économique est donc très largement bridée par les choix stratégiques de la CCET.

D'après le site de la CCET, dix zones d'activités sont présentes sur les communes de Véretz, Azay-sur-Cher, Montlouis-sur-Loire, La-Ville-aux-Dames, Larçay. Voici un tableau permettant de résumer la situation géographique de chaque ZA, sa taille, son nombre d'entreprises.

| | Nombre de ZA | Surface des ZA (ha) | Total par commune | Nombre d'entreprises par zones | Total par commune |
|--------------------|--------------|---------------------|-------------------|--------------------------------|-------------------|
| Azay | 1 | 2,4 | 2,4 | 9 | 9 |
| Larçay | 2 | 3,2 | 6,2 | 22 | 35 |
| | | 3 | | 13 | |
| La Ville aux Dames | 3 | 33,5 | 72,5 | 24 | 60 |
| | | 23 | | 20 | |
| | | 16 | | 16 | |
| Montlouis | 3 | 28 | 46 | 76 | 118 |
| | | 11 | | 24 | |
| | | 7 | | 18 | |
| Véretz | 1 | 6,4 | 6,4 | 13 | 13 |

Figure 60 : Les ZA de la CCET

Source : CCET

On peut constater, par le biais de ce tableau, que la ville de Véretz se situe au troisième rang au niveau de la surface totale des ZA et au quatrième rang au niveau du nombre d'entreprises soit très largement derrière des communes comme Montlouis ou la Ville-aux-Dames. On peut donc supposer que le développement économique de la CCET n'a jamais été centré sur la commune de Véretz mais plutôt sur des communes comme Montlouis-sur-Loire, avec ses trois ZA, qui sont considérées comme « pôles relais » de l'expansion de l'aire urbaine de Tours ou bien encore la Ville-aux-Dames où 40 emplois ont été créés ZA des Fougerolles en 2010.

Analysons maintenant la part financière et la nature accordée aujourd'hui par la CCET à la commune de Véretz et à sa zone d'activité de la Pidellerie.

On peut constater que la majorité des investissements de la CCET concernant les ZA se répartissent majoritairement en trois catégories : les travaux sur les ZA P3, ceux sur les ZA P2 et l'acquisition des terrains. Il est donc important d'analyser dans quelle mesure Véretz est concernée par chacun de ces trois points.

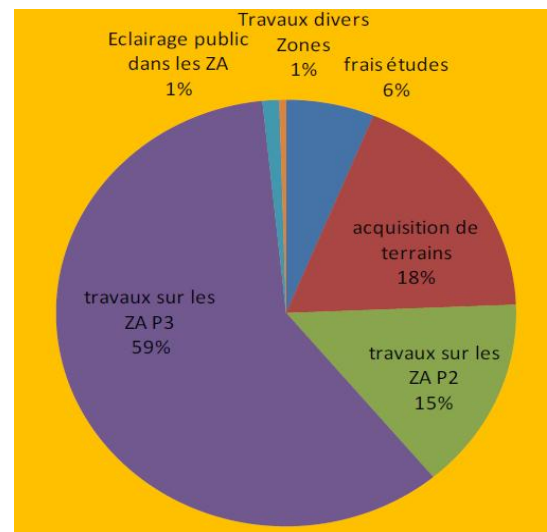


Figure 61 : Répartition du budget d'investissement

Source: Rapport d'activités 2010 de la CCET

➤ Travaux sur les ZA P2 : Le point 2 concerne la remise à niveau des ZA comme par exemple la réfection d'une couche de roulement ou la mise en place de bordures. Seulement 500€ ont été consacrés au site de la Pidellerie pour les revêtements soit 0,35 % du budget « travaux ZA P2 ».

➤ Travaux sur les ZA P3 : Ce point concerne plus particulièrement la construction de la voirie et de ses abords notamment les espaces verts. Le projet de construction d'un carrefour giratoire à l'entrée de la Pidellerie pour une valeur de 114 000 € représente 19% des travaux effectués en ZA P3. L'aménagement de l'accessibilité de la ZA de Champmeslé à La-Ville-aux-Dames a quant à lui accaparé 393 000 € soit 66% du budget « travaux ZA P3 ».

➤ Acquisition de terrains en ZA : En 2008, la CCET a commencé à acquérir les terrains de la zone d'activités du Bois de Plantes à la Ville-aux-Dames pour 669 974 €. Le paiement de ces terrains s'effectue en 3 fois, 2008, 2009 et 2010. En 2010, le montant payé s'est élevé à 121 985 €. La CCET a également acheté des terrains à Montlouis pour un montant de 55 867 € dans le but d'aménager une future zone d'activité tertiaire « Qualiparc » encore à l'étude. Véretz n'est donc pas concernée par ces acquisitions de la CCET.

En 2010, les réalisations n'ont donc pas été principalement axées sur la ZA de Véretz.

En 2011, les réalisations ont été destinées majoritairement aux ZA de Montlouis, ville la plus dynamique économiquement de la CCET. Cependant, des études ont été faites sur l'ensemble des communes dont une étude d'opportunité sur le projet de la cité artisanale à Véretz.

Cette analyse des orientations stratégiques de la CCET en matière de développement économique a permis de comprendre la situation de Véretz. La commune n'est pas à l'heure actuelle un des pôles économiques de la CCET. Les investissements de la communauté de communes sont principalement dirigés vers les communes de Montlouis et La-Ville-aux-Dames qui sont les villes présentant le plus d'entreprises et d'artisanat de la CCET. Le projet de Cité Artisanale peut être un moyen pour la ville de Véretz de relancer son attractivité et revenir au niveau de ces communes. Cependant, la CCET ne semble pas considérer ce projet en priorité, la Cité Artisanale étant encore à la phase initiale, en amont du pré-projet. La CCET privilégie plutôt le développement de ses plus importantes ZA et également le projet de ZA tertiaire « Qualiparc » sur le territoire communal de Montlouis. L'année 2012 conservera ce schéma d'orientations comme me l'a confirmé le maire de Véretz et le contact de la CCET.

■ Le manque de moyens pour le nouveau groupe scolaire :

Il existe aujourd'hui un projet d'un nouveau groupe scolaire dans le but de désengorger le groupe scolaire de l'entité du Bourg et limiter les déplacements en voiture le matin des habitants emmenant leurs enfants. Cet équipement comportera tous les niveaux du 1^{er} degré, de la petite section de maternelle au CM2. Les terrains sont d'ores et déjà acquis au lieu-dit « la Pidellerie » pour sa future emprise et les premières études de faisabilité ont commencé. Ce projet, qui fut un élément fort de la campagne municipale « Ensemble pour Véretz » menée par Philippe Fraysse en 2008, peine aujourd'hui à trouver un financement. L'étude du budget de la commune depuis 2007 va permettre de comprendre pourquoi il est difficile pour la commune d'accorder une part de son budget sur les prochaines années à la nouvelle école.

Voici présenté ci-dessous le budget de Véretz de 2007 à 2010.

| | Budget de fonctionnement | | Budget d'investissement | | Résultat comptable |
|------|--------------------------|-----------|-------------------------|-----------|--------------------|
| | Dépenses | Recettes | Dépenses | Recettes | |
| 2007 | 2 958 000 | 3 366 000 | 2 078 000 | 2 269 000 | 599 000 |
| 2008 | 3 360 000 | 3 288 000 | 986 000 | 1 707 000 | 649 000 |
| 2009 | 2 916 000 | 3 065 000 | 727 000 | 558 000 | -20 000 |
| 2010 | 2 855 000 | 3 151 000 | 772 000 | 452 000 | -24 000 |

Figure 62 : Évolution du budget communal

Source : <http://www.commune-mairie.fr>

On peut voir qu'à partir de 2009, et le premier vote du budget de la nouvelle municipalité, on passe d'un résultat comptable largement positif à un résultat comptable à l'équilibre voire légèrement négatif. Il faut s'interroger sur les raisons de ce net changement. En 2006 et 2007, un total de 2 500 000 € a été emprunté par l'ancienne municipalité pour des travaux dans le centre bourg. Ceci explique les fortes recettes d'investissements de la commune en 2007 et en 2008. Les charges d'emprunts sont, d'après la nouvelle municipalité, encore en vigueur pour 20 ans. Les budgets des années 2009, 2010, 2011 et 2012 se veulent donc modestes dans le but de pallier le plus rapidement ces charges d'emprunts mais aussi afin de résorber la dette municipale qui s'élève en 2010 à 4 140 000 €. Depuis 2008, la dette communale a baissée de 606 000 € soit 13% de sa valeur initiale. A titre de comparaison, voici l'évolution de la dette communale dans les autres communes de la CCET.

Évolution de la dette par habitant dans les communes de la CCET

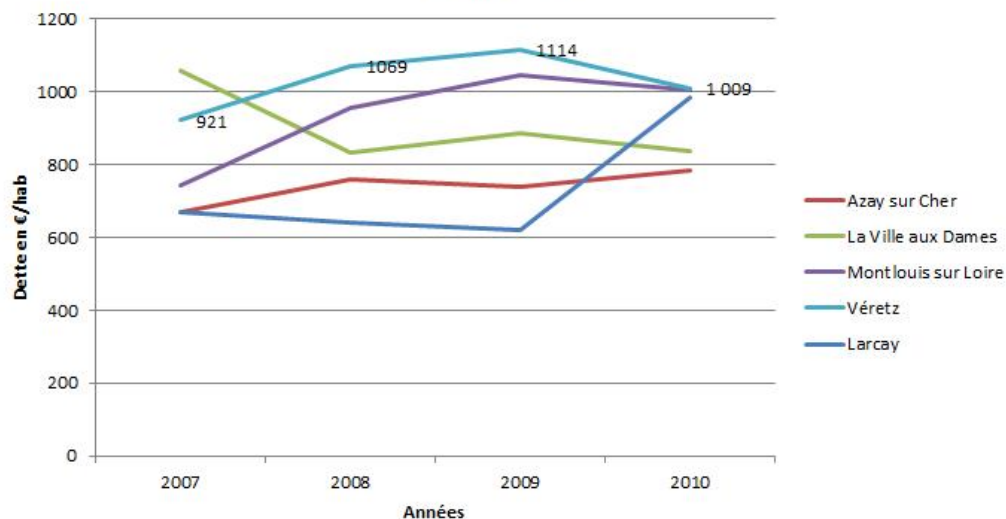


Figure 63 : Evolution de la dette

Données : <http://www.commune-mairie.fr>
Graphique de M. Couvret

On peut observer sur ce graphique que la dette de la commune de Véretz reste supérieure à celle des quatre autres communes. Cependant, on peut conjecturer que les efforts de rigueur entrepris par la municipalité permettront à Véretz de revenir au niveau des autres villes de la CCET.

Véretz dispose donc de peu de moyens pour investir dans de nouveaux équipements. A cette première contrainte de remboursement de la dette, on peut ajouter les très faibles recettes liées au produit de la Taxe Professionnelle. En effet, la commune a touché seulement 80 013 € de compensation par la CCET en 2012, somme qui a tendance à se réduire avec les années. Véretz paye ici son faible développement des activités économiques comme présenté dans le point précédent. A titre de comparaison, les communes plus petites en nombre d'habitants comme Azay et Larçay ont touché respectivement 407 552 € et 260 415 € et Montlouis, ville la plus dynamique économiquement a touché 928 682 €.

L'ensemble de ces facteurs ne permet donc pas à la commune de Véretz d'avoir la main sur la construction d'équipements et l'aménagement de nouvelles zones d'activités. Hormis la crèche et le futur gymnase, le projet est compromis par un important manque de moyens de la commune. De plus, la CCET ne juge pas que l'extension de la ZA de la Pidellerie soit une priorité et la future Cité Artisanale est pour l'instant reléguée au second plan.

D'après M. Rousseau du service urbanisme, une perspective est à envisager : « Il y aura bien construction de nouveaux logements, mais les nouveaux équipements censés les desservir risquent de tarder à sortir de terre »⁸. A ce stade de mon étude il m'a paru important d'évaluer cette perspective et de poser la question suivante :

La construction de nouveaux quartiers à la Pidellerie va-t-elle engendrer des quartiers dortoirs ?

Si l'on s'en tient à la seule construction de logements, d'un gymnase et d'une crèche, le déséquilibre est/ouest de la commune déjà identifié dans le diagnostic reste bel et bien présent. Partant de la supposition que le manque de moyens de la commune ne permet pas, à court et moyen terme, de résoudre ce déséquilibre il faut rechercher des solutions économiques qui permettent à la commune de Véretz d'acquérir un dynamisme plus homogène. Je me suis donc intéressé à la recherche de différents moyens de créer du lien social dans l'entité du 2ème Véretz. Cette question de création de lien social va faire l'objet d'une étude et mènera à une des propositions personnelles de possibles aménagements.

⁸ Entretien avec M. Olivier Rousseau le 26/01/2012

III. SUGGESTIONS D'AMENAGEMENT

Cette partie est centrée autour des propositions d'aménagement qu'il nous est demandé d'émettre suite à l'étude du territoire choisi. Comme expliqué dans la fin de la partie précédente, j'ai choisi d'articuler mes propositions autour de la création du lien social dans l'entité du 2^{ème} Véretz et plus particulièrement autour du quartier de la Pidellerie. Afin de bien comprendre comment organiser mon projet d'aménagement j'ai dû développer deux points en amont. Dans un premier temps je présenterai mes recherches sur la notion de « lien social ». Puis sera mis en avant mon travail d'enquête sur les besoins des actuels et futurs habitants de la Pidellerie ainsi que les solutions d'aménagement qui ont été trouvées dans d'autres communes françaises.

1. LA NOTION DE LIEN SOCIAL : L'ESSOR DE L'ASSOCIATION

Pour rechercher des idées d'aménagement en lien avec la création de liens sociaux entre les habitants, j'ai consulté plusieurs ouvrages de sociologie et des revues d'aménagement ayant trait aux relations des habitants à l'échelle d'un quartier ou d'une ville.

Comme en parle Philippe Genestier dans la revue *Espaces et Sociétés*⁹, l'expression « lien social » est aujourd'hui utilisée pour se référer à l'échelle du local. Cela concerne aussi bien le monde de l'action publique que de celui de la recherche scientifique. Aujourd'hui, les profondes mutations dans les villes avec l'exode rural, la périurbanisation et l'essor de la société de consommation ont entraîné indirectement l'évolution des relations entre les individus. D'après Roger Sue¹⁰, ces mutations ont décomposé le lien social et ont favorisé la montée de l'individualisme. Cependant aujourd'hui, d'après le sociologue, l'augmentation du temps consacré aux loisirs, les réseaux sociaux et les nouvelles technologies participent à la recomposition de ce lien. Cette recomposition se traduit de plus en plus sous forme d'une association des individus et plus

⁹ Les lieux des liens sociaux, Philippe Genestier, *Espaces et Sociétés* n°126, 2006.

¹⁰ Renouer le lien social, Roger Sue, 2001.

particulièrement par le biais de l'association « loi 1901 » qui possède un véritable statut juridique. Ce type d'organisation est, pour Roger Sue, en plein essor.

Il est vrai qu'en cette période de crise, l'association est une des seules instances qui conserve une bonne cote de popularité et la confiance des individus. En effet, elle est considérée par beaucoup comme un miroir du lien social déployé ou encore un exemple de démocratie. Pour citer Rousseau, « l'acte d'association fonde l'ordre social ».

L'association reste un acte payant : payant en argent mais aussi en temps. Dans un premier temps, elle a logiquement concerné les milieux les plus aisés qui étaient plus disponibles. A l'heure actuelle, l'association, voie naturelle de participation des individus, remporte une multi adhésion avec notamment la hausse du volontariat.

On peut donc dire que d'une manière générale, la « vie locale » est organisée autour des activités associatives innovées par les habitants eux-mêmes. Si on veut appliquer cette théorie du lien social au sein du quartier de la Pidellerie à Véretz, il faut donc réfléchir à un aménagement qui soit d'une part en lien avec le milieu associatif communal mais surtout qui soit le relais de l'expression de ce milieu associatif. Ce milieu est soit à créer de toute pièce, soit déjà existant ailleurs dans la ville. Dans ce dernier cas, il faut donc l'encourager à investir le quartier.

Afin de proposer un aménagement cohérent avec l'existant et le budget de la commune, il est indispensable que cet aménagement soit concerté avec les habitants de la commune. De plus, il me paraît important dans un souci de faisabilité de recenser les solutions que d'autres communes, dans la même configuration, ont pu choisir.

2. ENQUETE

a. Les besoins des Véretzois

Afin d'identifier les attentes des habitants de la commune en lien avec le milieu associatif, il m'a fallu enquêter auprès des associations. Dans un premier temps, j'ai réalisé un questionnaire afin de recueillir l'avis de 29 associations sur la capacité et la qualité des locaux qu'elles utilisent et la possibilité d'investir la Pidellerie en tant que support de leur créativité. Je me suis également entretenu de vive voix avec plusieurs membres de ces associations qui ont exprimé des besoins ou des idées innovantes. Cette partie a pour but de synthétiser mon enquête.

➤ *Association « Espaces Libres »* : J'ai rencontré M. Jean Maurice Moreau, président de Espaces Libres afin qu'il me parle de son association. Cette association comporte en fait trois sous-sections que sont le Carnaval, le club *Photo Sels et Pixels*, et le club *Question pour un Champion*. M. Moreau m'a également fait part d'un autre de ses associations : *Le Collectif Téléthon*. L'ensemble des clubs utilisent plusieurs salles :

- Le local du tramway à proximité du camping tous les samedis matins de janvier, février et mars pour la préparation du carnaval. M. Moreau le décrit comme exigu et saturé par l'ensemble des associations qui l'utilisent.
- La salle Bizeau occupation complète les vendredi, samedi dimanche et lundi du week-end du téléthon en décembre.
- La salle Raimbault près de la Place des Droits de l'Homme où se tient une réunion mensuelle pour le carnaval.
- La salle des associations dans le centre bourg 6 fois par an.

Au niveau des besoins de l'association, Jean Maurice Moreau m'a fait part d'un réel manque d'un local pour préparer et stocker les chars du carnaval ainsi que d'un gymnase. Le besoin du gymnase sera pallié par celui qui sera construit à la Pidellerie.

Quand j'ai demandé à M. Moreau comment son association pourrait intervenir à la Pidellerie, il a mis en avant certains aspects négatifs qu'il déplore dans le quartier, qu'il qualifie de « peu accueillant », « excentré » et « pas connu des Véretzois ». En effet, le problème d'ambiance est, d'après lui, lié au mauvais aménagement de l'étang, le non-fonctionnement du skate-parc plutôt squatté qu'utilisé ainsi que la présence d'un hangar pour garer des voitures en très mauvais état. Pour lui ce quartier n'est pas engageant pour créer une dynamique sociale. Une des solutions qu'il m'a confiées pour dynamiser le quartier serait de faire venir les membres de l'espace jeune pour donner un usage à l'étang.

➤ Association « Groupe Fusion Baroque » :

M. Méderic Blanchard m'a présenté son association tournée vers l'initiation à l'art pictural et sculptural. L'association utilise des locaux préfabriqués des années 70. Ces locaux dégradés sont ceux situés à proximité de la mairie et déjà évoqués précédemment. D'après M. Blanchard, un nouveau local serait le bienvenu. Cependant ce local se doit d'être réservé au seul usage de l'association car l'utilisation d'un matériel spécifique à l'association prend beaucoup de place et ne peut être rangé après chaque séance.

Quand j'ai émis l'idée de la création d'un local à la Pidellerie, M. Blanchard n'a pas été gêné par l'excentration du site, les élèves et lui-même se déplaçant tous au cours en voiture. L'idée d'exposer certaines sculptures près de l'étang lui a également paru une bonne idée.

➤ Le Conseil Municipal des Jeunes :

Le Conseil Municipal des Jeunes permet aux jeunes de faire des propositions pour la commune et de travailler sur des projets d'intérêt général. Je n'ai pas pu rencontrer les responsables de cette organisation mais l'adjoint au maire à l'urbanisme, Monsieur Christian Roche m'a évoqué les actions auxquelles les jeunes ont participé. Un des projets qui a vu le jour en 2010 est la réalisation d'un pont en bois afin de relier l'étang de la Pidellerie aux lotissements, c'est-à-dire à l'endroit du futur cœur vert. Le site internet de la commune décrit l'étang comme « un lieu de rencontre pour les jeunes, ainsi qu'un lieu de promenade pour les Véretzois ». On note donc une envie de faire de l'étang un lieu de loisir et de détente. Ce lieu pourra donc être propice à des propositions personnelles dans la suite de ce projet.

b. Quelles solutions ailleurs ?

Réaliser un nouvel aménagement passe aussi par l'analyse de ce qui a pu être fait dans d'autres communes. L'idée étant de trouver un consensus entre la demande des habitants et ces solutions existantes. Mes différentes recherches m'ont permis d'identifier plusieurs exemples d'aménagements en France et à l'étranger en relation avec la création de liens sociaux.

➤ *Le jardin collectif* : Le jardin collectif est le résultat d'une mobilisation communautaire pour faire face aux besoins exprimés de retrouver un lien avec la nature. Un jardin collectif se caractérise par une parcelle partagée, mais non individuellement divisée. Les responsabilités, connaissances, travaux et récoltes sont partagés entre les participants. Le jardin collectif vise à favoriser le plaisir alimentaire, la cohésion de ses participants tout en contribuant à l'écologie urbaine. Certains de ces jardins sont animés par un responsable rémunéré mais il existe également des jardins où les responsabilités d'animation sont partagées.

Dans le cas de Véretz, ce type d'aménagement peut être envisagé pour plusieurs raisons. Dans un premier temps, ce besoin de se lier avec la nature peut être important pour une population issue d'un milieu urbain. De plus, un jardin collectif serait en adéquation avec le projet du « cœur vert » de la Pidellerie qui se veut projet de développement durable.

➤ *L'association de quartier* : Lors d'un précédent projet d'aménagement concernant l'ambiance sensible de la place Velpeau à Tours, j'ai eu l'occasion de rencontrer la présidente de l'association bénévole VIOCC (Velpeau Interactif Organisation Culturelle et Conviviale). Cette association a été créée dans les années 2000 dans le but de faire vivre le quartier Velpeau, de créer des liens entre les habitants et de favoriser une certaine conscience collective. Les événements organisés sont de type ponctuel comme le marché de Noël, la bourse aux jouets ou encore le « ciné-transat ». L'avantage de ces événements est qu'ils ne nécessitent pas de locaux propres : l'association utilise l'école, la salle du quartier et également la place publique de Velpeau.

Une association de quartier à la Pidellerie permettrait de créer un dynamisme local. Hormis le financement d'un local pour les bénévoles, l'association pourrait utiliser les équipements présents sur place comme le futur gymnase ou le cœur vert.

➤ Le partenariat avec la municipalité : Un autre moyen qui a été trouvé pour favoriser le lien entre habitants de mêmes quartiers est le partenariat des habitants avec un établissement public comme une école ou une bibliothèque.

Dans la commune d'Albertville en Savoie, une ligne de « Vélo-bus » a vu le jour en partenariat entre les Albertvillois et l'école Albert Bar. Il s'agit d'un convoi formé par les enfants et leurs accompagnateurs bénévoles pour rejoindre l'école. A l'instar d'un bus, les enfants sont récupérés par le convoi devant chez eux. Connaissant la situation économique de la ville de Véretz et le manque de financement pour réaliser le 2^{ème} groupe scolaire, ce genre d'organisation peut être une solution. Cela permettrait aux nouveaux enfants arrivant à Véretz de faire connaissance mais aussi de les sensibiliser aux déplacements en transports doux.

➤ Les repas dansants périurbains : Les repas dansants sont organisés surtout par des associations. Il s'agit d'une nouvelle forme de socialisation qui est spatialement bien définie. D'après Dominique Crozat, enseignant-chercheur en géographie, ce type de bal présente l'intérêt de mettre en valeur un processus d'autonomisation dans ces espaces considérés alors comme intermédiaires entre villes et campagnes¹¹.

Dans le cas de Véretz, les diverses associations pourraient utiliser le futur gymnase de la Pidellerie pour réaliser ce type d'évènement ouvert à tous. Même s'ils n'adhèrent pas forcément aux clubs organisateurs, les Véretzois dont les habitants de la Pidellerie seraient donc susceptibles d'y participer.

¹¹ Bals des villes et bals des champs, Dominique Crozat, Annales de Géographie, 2000

➤ Les repas de quartiers : Ce type d'évènement est à l'initiative des habitants eux-mêmes. Il permet de consolider les liens de voisinage à l'occasion d'un repas qui a lieu à l'emplacement même d'un quartier, sur une route ou une place. Mais la commune peut jouer un rôle dans ce type d'évènement très localisé. C'est le cas de la ville de Montreuil en Seine Saint Denis qui apporte son soutien aux quartiers en matière d'organisation. Les habitants peuvent s'inscrire à la mairie et bénéficier des interdictions de circulations, de barrières municipales, de tracts à personnaliser.

Ce genre d'organisation très simple et très peu coûteuse peut être à envisager pour le quartier de la Pidellerie.

➤ La guinguette : Ce genre d'évènement saisonnier est aujourd'hui revenu sur le devant de la scène. C'est le cas de villes comme Tours ou encore Saint-Avertin qui dispose depuis deux ans d'une guinguette. Les traditionnelles cabanes de bois ont été remplacées par des conteneurs maritimes déguisés en legos géants.

La programmation des activités de la guinguette aux mois de Juillet et Aout a été confiée à un collectif pluridisciplinaire qui regroupe cinq associations. Une petite restauration est également proposée. Sans envisager un projet d'une telle ampleur à Véretz, on peut penser qu'une version adaptée de la guinguette pourrait remporter un succès au niveau communal voire intercommunal.

Cette partie m'a permis de mieux me rendre compte des besoins des différentes associations de la commune en matière de locaux et d'aménagement. Ces besoins, s'ajoutant aux solutions que j'ai pu trouver dans d'autres communes pour créer du lien social, me permettent de présenter mon projet d'aménagement.

3. PROPOSITIONS PERSONNELLES

a. Le cœur vert : un lien social à initier

L'enquête sur les besoins des associations n'a pas permis de déterminer un aménagement majeur à réaliser. Cependant, l'ensemble des données récoltées m'ont permis de définir une liste de plusieurs propositions qui forment cette partie de mon projet. L'entretien avec le maire de la commune, Philippe Fraysse, m'a permis de définir un emplacement. En effet, cet espace correspond au futur « cœur vert » où l'aménagement n'est pas encore clairement défini.

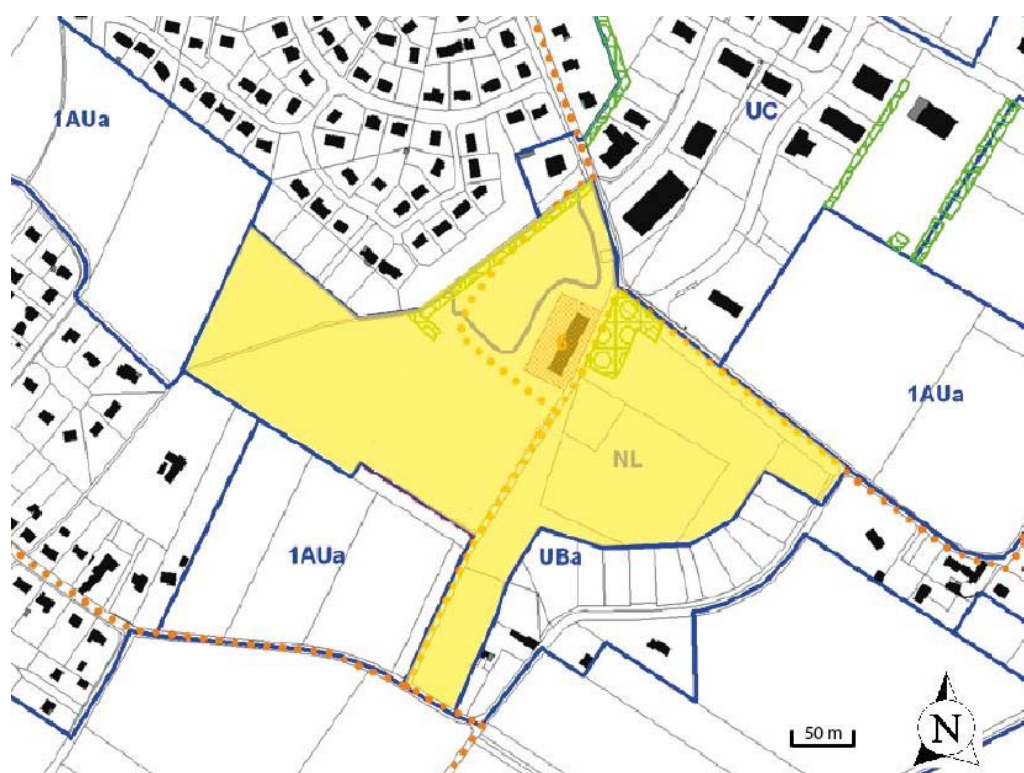


Figure 64 : L'emplacement du cœur vert

Carte de M. Couvret

On peut remarquer sur la carte que la parcelle est située sur un zonage NL. Ce zonage correspond à une zone naturelle à préserver mais pouvant accueillir des activités de loisir et de sport en plein air. Comme précisé précédemment, mon projet comprend plusieurs propositions délimitées spatialement. J'ai donc décidé de diviser cet espace en deux parties : l'emplacement n°1 et l'emplacement n°2.

EMPLACEMENT n°1 :

L'emplacement n°1 correspond au sud de l'espace global considéré, comme le montre la carte ci-dessous.



Figure 65 : Situation de l'Emplacement n°1

Carte de M. Couvret

Cet emplacement est composé uniquement d'espaces naturels répartis entre un champ appartenant à un propriétaire privé ainsi que des espaces verts en friche.



Figure 66 : Composition de l'Emplacement n° 1

Carte de M. Couvret

Comme figuré sur la carte précédente, une des parcelles correspond à un champ privé. Cependant, d'après le règlement graphique de la commune et sur la carte ci-dessous, on peut voir que la municipalité a exercé son droit de préemption sur cet espace. Le projet que je présenterai considérera donc que le terrain est acquis par la commune.

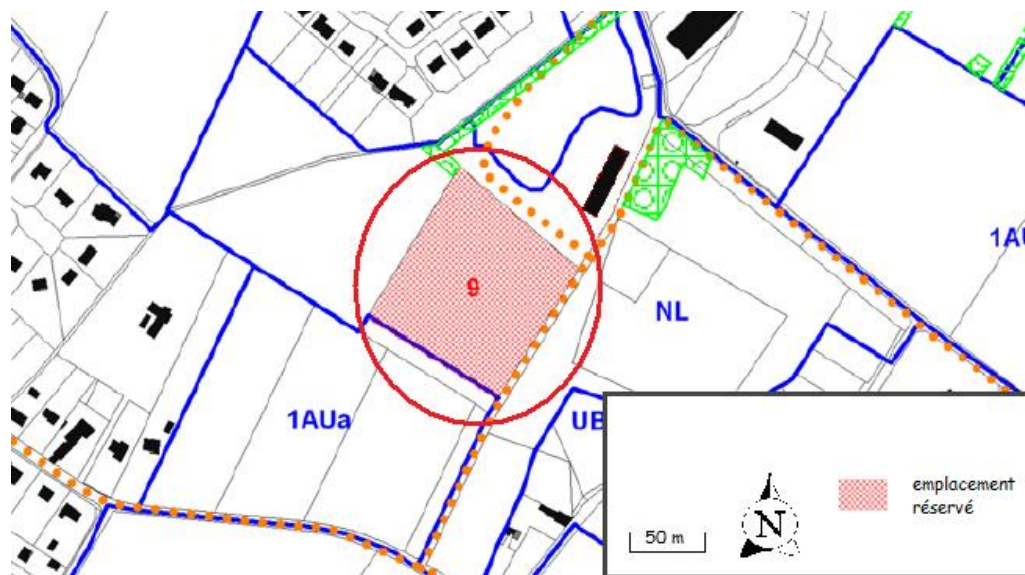


Figure 67 : Emplacement réservé 1

Carte de M. Couvret

➤ Réalisation de jardins collectifs et individuels : « Les Jardins de Véretz »

L'enquête réalisée auprès du milieu associatif Véretzois et mes recherches parallèles m'ont permis de réaliser un premier constat. La commune ne dispose pas d'une association en lien avec le jardinage. Cette absence peut s'expliquer par le fait que la majorité des gens vivent en logements individuels avec jardins et que la commune conserve un lien avec la nature de par son héritage rural. Cependant, je trouve qu'il est dommage de ne pas exploiter cette idée, surtout avec une population immigrante issue en majorité du milieu urbain et souhaitant un certain retour à la nature. De plus, certaines parcelles des nouveaux lotissements étant relativement restreintes, louer un potager n'est pas inenvisageable pour les habitants des pavillons. Ce premier aménagement permettrait de tisser des liens entre habitants et nouveaux habitants de la commune tout en permettant de sensibiliser la population à l'environnement. Il s'intègre parfaitement dans un projet de « cœur vert ». Si l'on part de l'hypothèse que la mairie a pu acquérir le terrain agricole privé grâce à son droit de préemption, je suis en mesure de proposer un projet sur l'ensemble de cet emplacement.

Voici un schéma synthétisant ma proposition de création de jardins :



Figure 68 : Aménagement des jardins

Schéma de M. Couvret

Comme on peut le voir sur le schéma ci-dessus, les jardins n'occupent qu'une petite partie de l'emplacement n°1. J'ai fait le choix de conserver le reste de l'espace en friche pour le moment. Ces jardins sont au stade de l'expérience et s'adapteront donc à la demande des habitants, quitte à en augmenter le nombre plus tard. Les jardiniers pourront garer leur véhicule à proximité sur un parking au sein de l'emplacement n°2 qui sera présenté dans la suite du projet. J'ai choisi de réaliser deux types de jardins : dix jardins locatifs à l'instar des jardins ouvriers de Tours et un jardin potager de 500 m² qui sera le cadre pour accueillir une association ou tout simplement un collectif d'habitants venus partager leurs savoirs et leur passion. J'ai choisi de réaliser des jardins locatifs de 200m², comme par exemple la commune de Bléré à proximité, car le foncier est largement disponible. Les jardiniers pourront stocker leurs outils dans un local à moins de 50m des jardins sur l'emplacement n°2 qui sera présenté par la suite. Les jardins n'entraînent donc pas un surcoût d'abris individuels et disposeront de récupérateurs d'eau de pluie et de composteurs. Une arrivée d'eau sera prévue pour alimenter les jardins. On peut estimer une location annuelle d'un jardin (comprenant le stockage des outils dans le local) à une cinquantaine d'euros.

➤ Travail de l'accessibilité par le sud :

L'accès à l'emplacement n°1 et à l'emplacement n°2 se fait par le sud au niveau du chemin de la Presle comme présenté sur la carte de composition. Ce chemin agricole est en mauvais état et nécessite une réfection pour permettre une meilleure circulation des piétons, des vélos et empêcher l'accès aux voitures et cyclomoteurs.



Figure 69 : Chemin de la Presle

Photo de Google Earth

Voici ma suggestion pour repenser le chemin de la Presle :

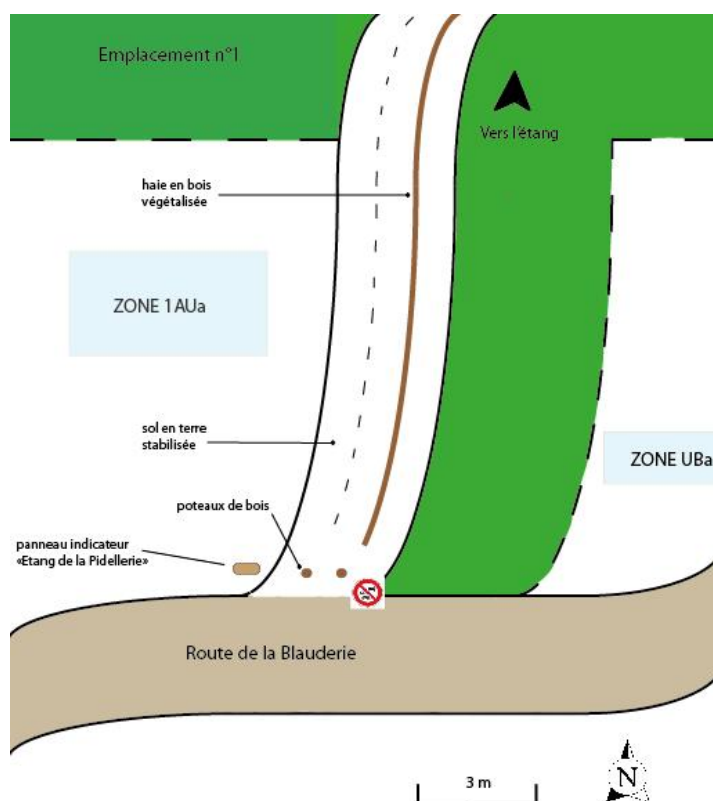


Figure 70 : Projet du chemin de la Presle

Schéma de M. Couvret

Le chemin dispose d'une largeur de 3.4 mètres. Cette largeur permet de diviser le chemin en trois : deux bandes cyclables unidirectionnelles de 1m à 1.2m et une voie piétonne. Les piétons sont séparés des vélos par une haie en bois végétalisée. Le sol est en terre stabilisée pour conserver le caractère naturel de la zone et privilégier un certain confort aux différents usagers. L'entrée du chemin est bloquée aux véhicules motorisés au niveau de la route par des poteaux en bois.

Interdire l'accès aux voitures et cyclomoteurs n'entravera pas les déplacements des habitants actuels et futurs pour deux raisons : le chemin est aujourd'hui peu utilisé de par son état, de plus une route très proche permet de traverser facilement l'espace.

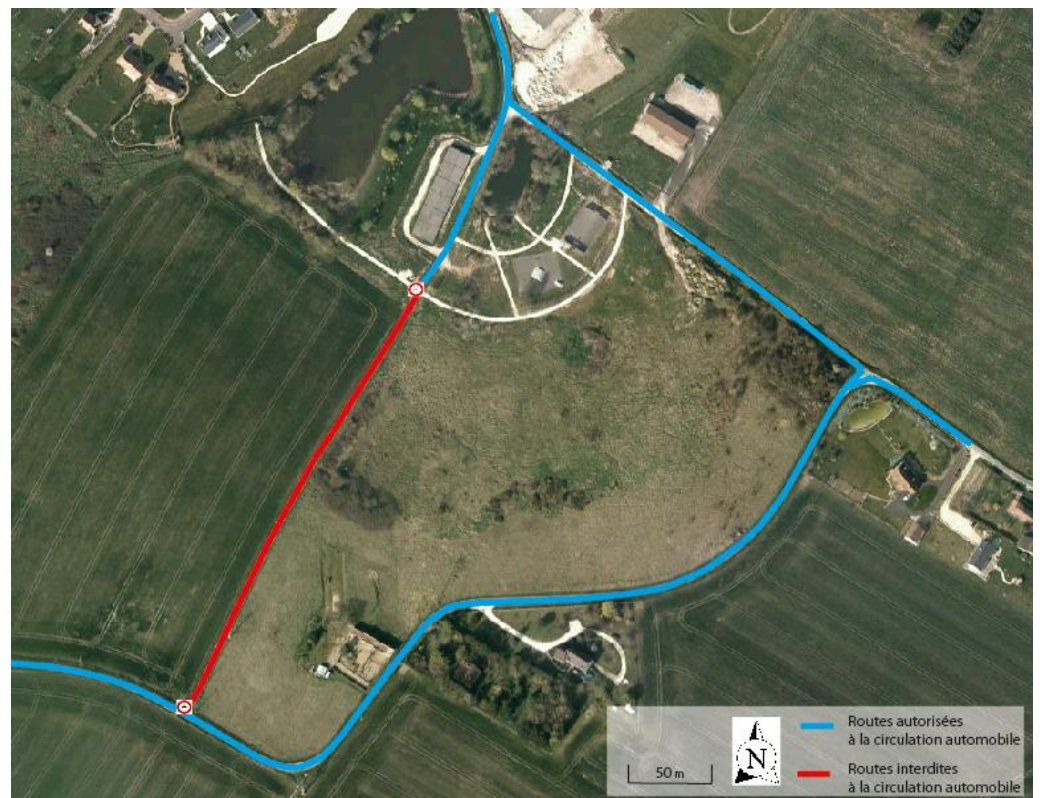


Figure 71 : Réorganisation de la circulation

Carte de M. Couvret

EMPLACEMENT n°2 :

Voici la situation géographique de l'espace que j'ai intitulé « Emplacement n°2 ». Cet espace sera le cadre de la seconde partie de cette section sur l'initiation au lien social.



Figure 72 : Situation de l'Emplacement n°2

Carte de M. Couvret

L'emplacement n°2 possède la grande majorité des éléments composant la zone NL. On relève une infrastructure correspondant à des garages privés, l'étang de la Pidellerie, un skate-parc et un city-stade, une mare.

Voici une seconde carte représentant une photographie de l'ensemble de ces éléments.

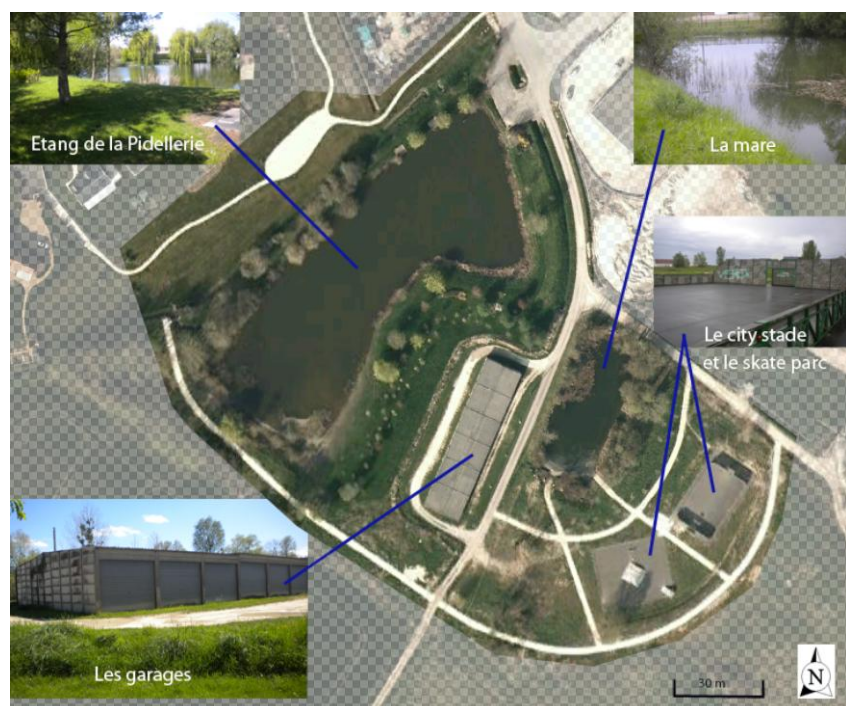


Figure 73 : Composition de l'Emplacement n°2

Carte de M. Couvret

J'ai choisi de m'intéresser à trois sous-espaces de l'emplacement n°2 pour émettre des propositions d'aménagement. Ces sous-espaces sont les garages, l'étang et une bande en friche au sud de l'emplacement. Les remarques que j'ai pu recueillir sur la dégradation du skate parc ou du city stade ne m'ont pas paru totalement justifiées d'après mes observations sur site. De plus leurs taux de fréquentation m'ont paru satisfaisants. Je ne proposerai donc pas d'aménagements liés à ces équipements. De même pour la mare qui sera toutefois évoquée dans la partie suivante : **Le cœur vert : un havre de biodiversité.**

➤ Réhabilitation des garages en locaux associatifs :

Les garages correspondent à ceux décrits par M. Moreau dans l'entretien rapporté dans l'enquête. Comme en témoignent les photos ci-dessous, ces garages sont en mauvais état.



Figure 74 : La vétusté des garages



Figure 75 : Un bâtiment imposant

Photos de M. Couvret

Le maire de Véretz souhaite sur le long terme voir disparaître ces garages qui nuisent à l'esthétique de l'étang de la Pidellerie situé à moins de 30 mètres.



Figure 76 : La proximité de l'étang

Photo de M. Couvret

Sur cette carte issue du règlement graphique, on peut se rendre compte que la parcelle fait partie des emplacements réservés par la municipalité. Ce terrain est donc déjà destiné à accueillir un futur projet d'équipements ou d'espaces verts. Cependant, d'après M. Fraysse, rien n'a encore été pensé et mon projet peut donc s'inscrire au sein de cet espace.

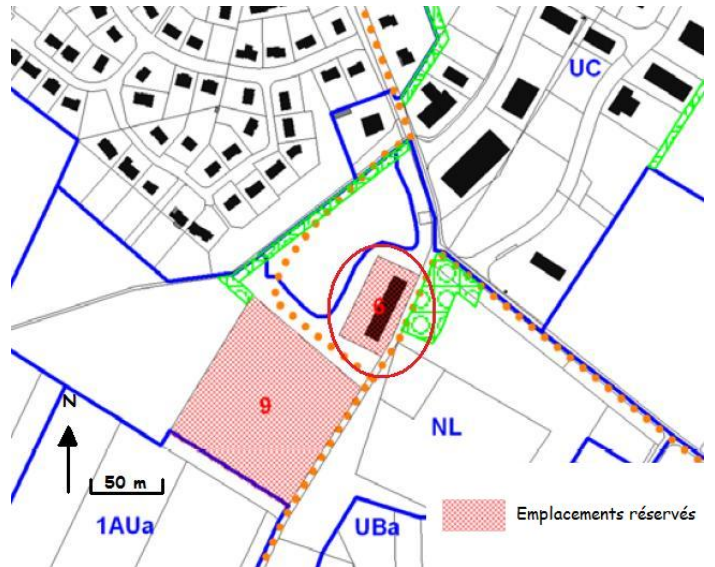


Figure 77 : Zoom sur l'espace

Données : Règlement graphique
Auteur : M. Couvret

Le schéma ci-dessous correspond à la réhabilitation du bâtiment. Ce choix de la réhabilitation s'inscrit dans le cadre d'un projet à moindre coût.



Figure 78 : Réhabilitation des garages

Schéma de M. Couvret

On peut remarquer sur le schéma que le bâtiment a été divisé en quatre : trois locaux mitoyens et un préau. Comme prévu précédemment, un des locaux est réservé pour la future association « Les Jardins de Véretz ». Ce local de 300 m² permettra d'entreposer notamment les outils de l'association et des particuliers. Le second local de 150 m² sera, quant à lui, destiné à accueillir du matériel en lien avec la pêche. Ce point sera explicité dans la partie suivante. Le dernier local de 300 m², issu de la concertation avec le milieu associatif Véretzois, correspond à une salle de réunion. Ce local sera utilisable par toutes les associations et éventuellement les nouvelles qui se créeront avec l'arrivée de nouvelles populations à Véretz. Enfin, les derniers 150 m² des anciens garages ne constitueront pas un local mais un préau accueillant une table de pique-nique abritée. Cette table pourra venir en complément d'éventuelles autres tables qui pourront être disposées sur le pourtour de l'étang et favoriseront la venue des promeneurs.

➤ Faire de l'étang un lieu de découverte environnemental :

Un étang est de par sa nature, un endroit accueillant qui attire la population. L'étang de Véretz fut dans les années 90 un lieu de pêche attrayant. Cependant, depuis une dizaine d'années, celui-ci est plus ou moins laissé en friche et seule la tonte de l'herbe aux alentours est encore réalisée. En raison de l'important projet du pôle de la Pidellerie, il n'est pas une priorité pour la municipalité qui préfère le conserver en tant qu'espace naturel de promenade.

Trouvant dommage le fait de ne plus profiter de cette entité, j'ai voulu proposer sa réhabilitation en tant que lieu de pêche comme il avait pu l'être au premier mandat de l'ancienne municipalité au début des années 90. J'ai rencontré Christian Roche, adjoint à l'urbanisme de Véretz et surtout ancien garde-pêche à la Fédération Nationale de Pêche en France (FNPF) qui m'a présenté les travaux nécessaires pour réhabiliter l'étang¹². D'après lui, le coût des travaux nécessaires pour refaire de l'étang un point de pêche est très élevé. Ces travaux nécessitent une restauration complète de la chaîne alimentaire et passent par l'assèchement de l'étang au moins 2 ans pour dessoucher, sur-creuser de 1.5 mètres l'étang et réintroduire près de 300 kilos de poissons par hectare. Il faudrait également amender avec de l'engrais agricole pour relancer la prolifération des algues dans ces eaux beaucoup trop pauvres actuellement.

Connaissant la situation économique de la commune, cet ensemble de travaux est beaucoup trop coûteux. Cependant certaines petites opérations pourraient être lancées pour permettre à l'écosystème de se renouveler d'une façon autonome. Ces actions pourraient être entreprises soit par une association comme l'espace jeune de Véretz, soit par les classes de l'école de Véretz dans le cadre de projets annuels. Ces travaux permettraient aux enfants de découvrir la biodiversité de leur commune et de se sensibiliser aux questions de la protection des écosystèmes. Le local de pêche présenté précédemment permettra de stocker le matériel utilisé.

Les premiers travaux qui pourraient être réalisés sont de nettoyer les berges de l'étang qui sont parsemées de déchets ou réfléchir à l'alimentation de l'étang qui n'est pas opérationnelle aujourd'hui. Les enfants pourraient également participer à des concours comme « 1000 défis pour ma planète » organisés par la DIREN Centre (Direction Régionale de l'Environnement) et qui avait été remporté par les écoliers Véretzois à l'époque où M. Roche intervenait dans les écoles en tant qu'animateur de la fédération de pêche. Il est donc nécessaire de rechercher un intervenant pour encadrer les jeunes. Cet animateur pourrait être sollicité auprès d'une instance comme la Maison de la Loire à Montlouis.

¹² Entretien avec Christian Roche, le 22 Mai 2012

➤ Création d'un parking pour faciliter l'accueil de la population :

Dans le but de faciliter le stationnement automobile des habitants venus participer aux différentes activités associatives ou simplement se promener autour du lac, j'ai choisi de créer deux parkings de 5 places chacun à proximité des jardins.



Figure 79 : Projet de parkings

Schéma de M. Couvret

Ces parkings seront enherbés dans un souci de conserver le lien avec la nature.



Figure 80 : Exemple de parking enherbé

Source : Google Image

Aujourd'hui à Véretz seuls deux espaces constituent d'importants réservoirs de biodiversité: le Cher et le parc du château. Le futur cœur vert, s'il est bien réalisé, va devenir le troisième grand réservoir de la ville. Cette partie du projet, qui s'inspire d'un stage de groupe de DA4 sur la réalisation d'un éco-quartier¹³, va dresser un premier cahier des charges dont l'objectif est de permettre au cœur vert de devenir un véritable havre de biodiversité.

➤ *La gestion différenciée des espaces :*

Une gestion différenciée des espaces verts participe à la sauvegarde de la biodiversité en milieu urbain. Cette gestion qui consiste par exemple à tondre à différents moments ou à ne pas désherber systématiquement permet l'apparition d'une nature dite spontanée. On peut donc parler d'une gestion durable et respectueuse de l'environnement. Il n'existe pas, à l'heure actuelle, de normes précises mais on peut définir certains critères généraux.

- Apport d'intrants : Les engrais à privilégier sont logiquement les engrais de type organique. Les amendements en engrais ne doivent pas être encouragés sur les pelouses. Au-delà de l'enjeu écologique, les engrais risquent d'augmenter le nombre de tontes nécessaires et donc entraîneront un surcoût. Les insecticides doivent également être limités. Une solution simple pour éviter les surpopulations de certaines races d'insectes est de favoriser la chaîne alimentaire en installant des nichoirs à oiseaux.

¹³ *Quelles sont les conditions pour faire de Bel Air un éco-quartier ?*, stage de DA4-2011.

- Tonte des pelouses et taille des arbres : Afin de préserver la faune qui vit au pied des plantes, il faut éviter de tondre à ras du sol et plutôt privilégier une coupe à 10 centimètres. Au niveau de la taille, il est encouragé de conserver le lierre sur les arbres s'il n'est pas nuisible. Les branches coupées peuvent servir pour le paillage des arbres et arbustes de la commune.

➤ La gestion des ressources en eau :

L'arrosage des espaces verts est nécessaire mais se doit, encore une fois, d'être différencié suivant les différentes espèces végétales. Afin de réduire l'utilisation de l'eau sur le long terme, l'intérêt de la commune est donc d'établir un plan de consommation de l'eau suivant les espaces du cœur vert. De plus, il serait intéressant de valoriser les eaux pluviales. Cela permettrait à la fois de réduire le coût de l'arrosage mais aussi de préserver l'eau des rivières et des nappes phréatiques. Une cuve de rétention peut donc être un moyen d'appoint et pourrait par exemple être placée près des nouveaux locaux qui remplacent les garages avec un système d'acheminement de l'eau à partir du toit.

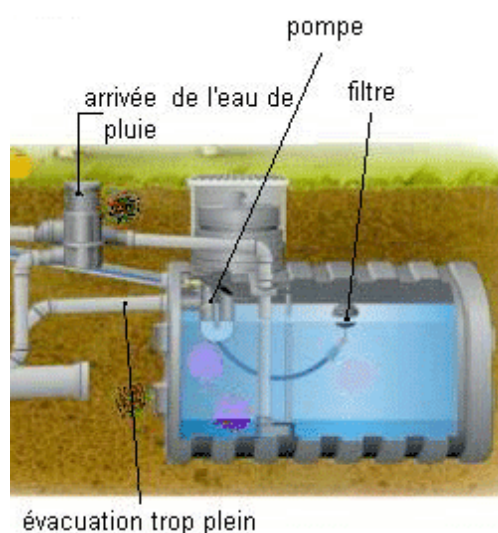


Figure 81 : Exemple de cuve de rétention

Source : biomaisonsbois.fr

➤ La vigilance des services municipaux :

Mes fréquentes visites sur le site de la Pidellerie m'ont fait réaliser que l'entretien du site était quelque peu délaissé par les services techniques. En effet, les actuels promeneurs autour du lac ne peuvent que constater la présence de déchets dans l'étang ou la mare.



Figure 82 : Bouteilles plastiques dans l'eau



Figure 83 : Canapé dans la mare

Photos de M. Couvret

Il serait donc bien d'inclure dans le cahier des charges du cœur vert, à la fois un contrôle sanitaire régulier par les services techniques et également une sensibilisation de la population sur la protection du site. Cette sensibilisation peut se faire par le biais des nouvelles technologies comme par exemple, le site de la mairie de Véretz.

c. Le futur habitat de la Pidellerie : travail sur les formes urbaines

Les deux premières parties de mes propositions d'aménagement ont donc permis de dégager des idées à la fois sur le plan du lien social mais aussi sur le plan environnemental au niveau du futur cœur vert de la Pidellerie. Mais assurer le fonctionnement du cœur vert ne passe pas uniquement par faire des propositions d'aménagement en son sein ou en établir son cahier des charges. Il m'a semblé important de considérer le cœur vert au sein de l'ensemble du quartier de la Pidellerie et notamment ses relations avec les nouveaux lotissements qui sont amenés prochainement à sortir de terre.

Cette partie va donc proposer un travail sur les formes urbaines des nouveaux lotissements. Ces lotissements sont à la fois la continuité du cœur vert, notamment par le biais de la trame verte, mais également un espace qui favorise le lien social. Je me suis inspiré, pour cette partie, de différents travaux effectués sur la réalisation d'éco-quartiers. J'ai choisi de m'intéresser à l'aménagement des emplacements que j'avais désignés 2 et 3 dans la partie sur la présentation de l'habitat du Pôle de la Pidellerie. Ces emplacements sont les deux seuls à accueillir uniquement de l'habitat et à être au contact de l'emplacement du futur cœur vert.



Figure 84 : Choix des lotissements à aménager

Carte de M. Couvret

Les emplacements 2 et 3 sont en zonages 1AUa et sont prévus pour l'accueil respectif de 130 et 60 logements avec 15 % de logements sociaux dans chacune de ces zones et également 30% de logements collectifs ou individuels groupés.

➤ L'emplacement 2:

Voici ma proposition de composition urbaine de l'emplacement 2. Mon aménagement comprend 120 parcelles ce qui répond à l'objectif des 130 logements si l'on tient compte des logements collectifs. J'ai également fait le choix de tenir compte aussi bien des piétons que des automobiles. Mon projet intègre en effet des cheminements piétons qui relient la majorité des parcelles. Ceux-ci permettent de créer un lien social entre les habitants amenés à se croiser. Ces cheminements sont également l'occasion de connecter l'emplacement à la trame verte grâce aux mails enherbés qui donnent directement sur le cœur vert.



Figure 85 : Aménagement de l'emplacement 2

Schéma de M. Couvret

Si l'on insère l'emplacement dans le quartier, on peut voir qu'il ne contrarie pas son environnement et que son accessibilité est bonne. Une route reliant l'emplacement au cœur vert est proposée et permettrait de rejoindre le chemin de la Presle (cf. partie précédente).

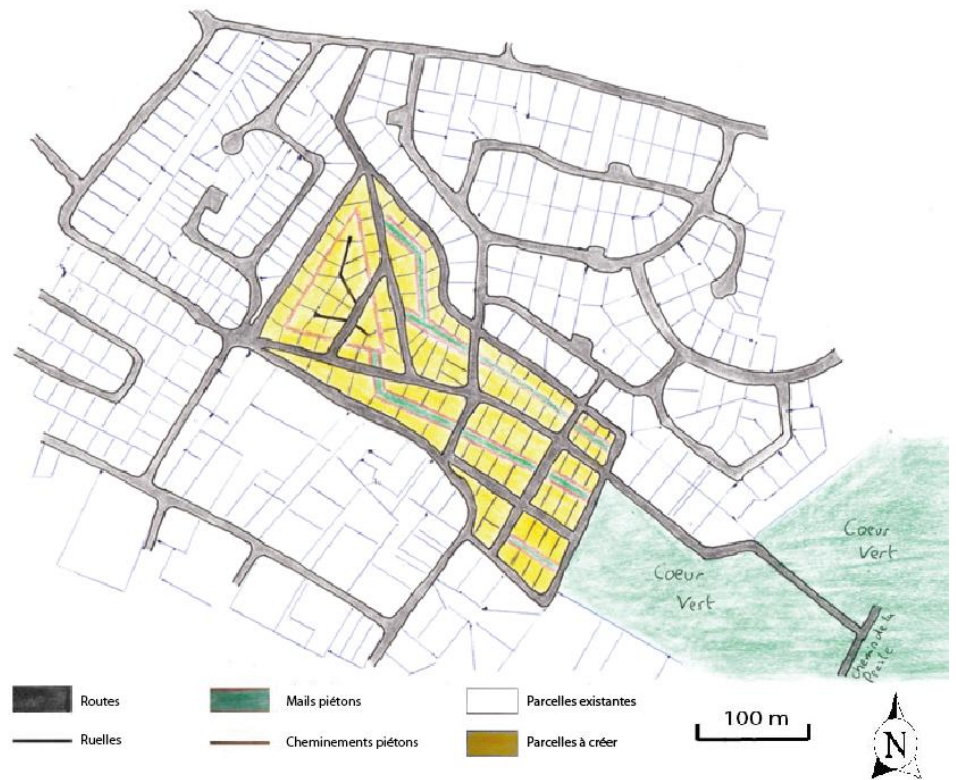
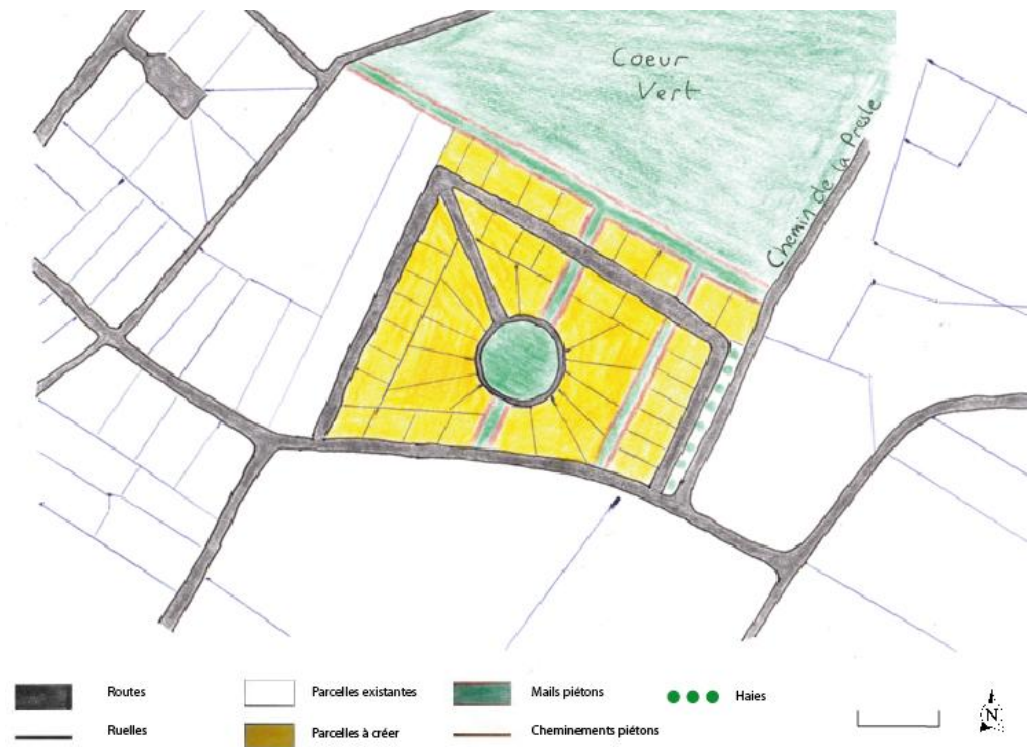


Figure 86 : L'emplacement 2 dans son environnement

Schéma de M. Couvret

➤ L'emplacement 3 :

L'aménagement proposé pour l'emplacement 3 contient une cinquantaine de parcelles, ce qui correspond à l'objectif de 60 logements. A l'instar de l'emplacement 2, des mails piétons traversent la zone pour ouvrir le quartier sur le cœur vert. J'ai eu l'envie d'innover une centralité qui pourrait se faire autour de l'espace vert central : celui-ci pourrait par exemple accueillir une aire de jeu pour les enfants du quartier. Dans l'organisation de l'emplacement 3, la voiture a une part moins importante que dans l'emplacement 2, l'idée étant de la cantonner à la bordure de la zone. Une haie d'arbres permet de séparer la voirie du chemin de la Presle réaménagé pour les piétons et cyclistes.



L'ensemble des propositions précédentes m'ont permis de détailler mon projet d'aménagement. Ce projet se veut à la fois économique, respectueux de l'environnement et surtout le socle de la création du lien social à la Pidellerie et dans l'entité du 2^{ème} Véretz. Certaines idées obtenues par le biais du diagnostic ou grâce à l'aide de mes professeurs n'ont pas pu être exploitées compte tenu du temps accordé à l'exercice. J'ai cependant souhaité les inclure dans une dernière partie qui se veut en continuité avec l'ensemble de mes suggestions d'aménagement.

d. Prolongement : Ouvrir le quartier de la Pidellerie

La création d'un cœur vert convivial et attractif passe par son ouverture sur la ville et même sur les communes aux alentours. Au-delà de mon travail sur les emplacements limitrophes, présenté dans la partie précédente, je pense qu'il est important de travailler sur la création d'axes de communication à la fois doux et automobiles. Ce travail pourrait être initié avec la création d'un cheminement doux, en continuité avec la trame verte, vers la commune d'Azay-sur-Cher proche de la Pidellerie. L'idée étant de faire de la Pidellerie et de son cœur vert un lien de convergence de la population pour les loisirs et la promenade.

Si le cœur vert de la Pidellerie devient un lieu de convergence plus important, il pourra être envisagé des projets comme la création d'une petite guinguette ou de nouvelles activités de loisirs innovantes. Cela permettra également de lever certaines réticences des Véretzois concernant l'image de ce quartier méconnu.

CONCLUSION

La ville de Véretz est, à l'heure actuelle, une ville attractive de l'Indre-et-Loire qui connaît une expansion rapide. La maîtrise de cette croissance se traduit tout d'abord par la maîtrise de la construction des logements et des équipements. A l'heure actuelle, la municipalité doit lutter contre les contraintes que constituent certains choix du passé en matière d'aménagement, mais aussi faire face à la conjoncture actuelle de crise.

Le projet de la Pidellerie constitue sans nul doute le « projet phare » de l'équipe municipale en matière d'aménagement et est une des principales raisons de la restructuration du PLU de Véretz. L'analyse de celui-ci a permis de comprendre son bien-fondé. Il est en théorie un moyen efficace de lutter contre un déséquilibre communal bien présent en matière de desserte en équipements. Cependant une analyse personnelle de la situation communale m'a permis de comprendre que Véretz n'a pas toujours la pleine maîtrise de son développement urbain et que ses élus sont en recherche des meilleurs compromis pour la commune. Le risque que ce projet engendre est la création de quartiers dortoirs qui ne permettent pas la création de liens sociaux entre habitants.

Ce constat m'a donc permis d'émettre un ensemble de propositions qui se veulent adaptées au cas particulier de la commune. Ces suggestions principalement liées à l'essor du lien social tiennent compte de la situation économique de la commune et de la volonté des élus de créer un développement durable au sein du quartier de la Pidellerie. Comme indiqué dans la page précédente, mes propositions peuvent servir de socle à d'autres aménagements envisageables ultérieurement.

Ce projet m'a permis d'enrichir mes connaissances pratiques et théoriques de l'aménagement du territoire à travers mon travail d'enquête, d'analyse et de proposition. L'ensemble des entretiens que j'ai pu réaliser ont consolidé l'image que je m'étais faite du travail d'un aménageur à travers ses relations avec différents professionnels ainsi qu'avec la population.

BIBLIOGRAPHIE

INTRODUCTION

Le phénomène de périurbanisation

- Site de l'Insee.....www.insee.fr
- Site du SCOT de Tours.....www.scot-agglotours.fr
- Site de l'Agence d'Urbanisme de Tours.....www.atu37.org
- GEORGE Pierre. *Dictionnaire de la Géographie*. Editions PUF, 1970. 496p.
- MERLIN, Pierre, CHOAY, Françoise. *Dictionnaire de l'Urbanisme et de l'Aménagement*. Editions PUF, 1988. 992p.
- LUSSAULT, Michel, LEVY, Jacques. *Dictionnaire de la Géographie et de l'Espace des Sociétés*. Editions Belin, 2003. 1033p.
- BACCAÏNI, Brigitte, SÉMÉCURBE, François. « La croissance périurbaine depuis 45 ans ». *Insee Première*, n°1240, juin 2009.
- CHARMES, Eric. *La Société des voisins. Partager un habitat collectif*. Editions de la Maison des sciences de l'homme, 2005. p. 109-122.

La notion de centralité

- THIBAULT, Serge. *Centralité Émergente : Le nord de Tours*. Centre de recherche Ville/Société/Territoire, Maison des Sciences de l'Homme : 1998

DIAGNOSTIC DE LA COMMUNE DE VERETZ

Présentation générale de la commune

- Rapport de Présentation du PLU de la commune de Vézetz, groupe Altereo, 2009.
- Site du SCOT de Tours.....www.scot-agglotours.fr
- BECET Eric.- *Réussir son PLU*.- Édité à Voiron (38506) : Territorial Éditions, 2008.- 92 p.- Collection « L'Essentiel sur ».
- DEFAY Agnès, Gilbert Emmanuel, LAKATOS Rosalie, TALDIR Bertrand. VERETZ : Etude d'un îlot rural. 77f. Projet collectif : Etude d'un îlot.- CESA IUP1, 1998-1999.

La population Véretzoise

- Rapport de Présentation du PLU de la commune de Véretz, groupe Altereo, 2009.
- Site de l'Insee.....www.recensement.insee.fr/chiffresCles
- Site du Cereq.....www.cereq.fr

Les espaces non-bâties

- Rapport de Présentation du PLU de la commune de Véretz, groupe Altereo, 2009.
- PPRI du val du Cher.....www.indre-et-loire.pref.gouv.fr
- Bureau des recherches Géologiques et Minières.....www.brgm.fr
- Cavités 37www.cavites37.fr

Les espaces bâtis

- Rapport de Présentation du PLU de la commune de Véretz, groupe Altereo, 2009.
- Site de la commune de Véretz.....www.veretz.com
- Site de l'Insee.....www.recensement.insee.fr/chiffresCles
- Site de la CCET.....www.cc-est-tourangeau.fr

Bilan du diagnostic et analyse critique de la situation de Véretz

- Rapport de Présentation du PLU de la commune de Véretz, groupe Altereo, 2009.
- Site du SCOT de Tours.....www.scot-agglotours.fr
- Site de l'Insee.....www.recensement.insee.fr/chiffresCles

LE PROJET COMMUNAL DU POLE DE CENTRALITE DE LA PIDELLERIE

Présentation générale du futur pôle de la Pidellerie

- Rapport de Présentation du PLU de la commune de Véretz, groupe Altereo, 2009.

Analyse critique du projet

- Rapport d'activités.....www.cc-est-tourangeau.fr
- Budget de la commune de Véretz.....www.commune-mairie.fr

La notion de lien social : l'essor de l'association

- GENESTIER, Philippe. « Les lieux des liens sociaux ». *Espace et Sociétés*, n°126, 2006.
- SUE, Roger. *Renouer le lien social*. Editions Odile Jacob, 2001. 254p.
- IAU. « Habiter dans le périurbain ». *Les Cahiers*, n°161, 2012.

Enquête

- CROZAT, Dominique. *Bals des villes et bals des champs. Villes, campagnes et périurbain en France : une approche par la géographie culturelle*. Annales de Géographie. 2000, t. 109, n°611. pp. 43-64.
- CHARMES, Eric. *La Société des voisins. Partager un habitat collectif*. Editions de la Maison des sciences de l'homme, 2005. p. 109-122.
- Site de l'association VIOCC.....www.placeviocc.free.fr/
- Site de la commune de Montreuil (93).....www.montreuil.fr/la-ville/les-quartiers/repas/
- Jardins collectifs.....www.ecoumene.com/pdf/Guide_Jardin_collectif.pdf
- Guinguette.....www.ville-saint-avertin.fr/guinguette-la-nouvelle/

Propositions personnelles

- Règlement Graphique du PLU de la commune de Véretz, groupe Altereo, 2009.
- CISSE Djeinaba, DUCATEZ Fanny, GANDAR François, LE MOUEL Zoé, VINETTE Thomas - Quelles sont les conditions pour faire de Bel Air un éco-quartier? – 81f. Stage de groupe DA4 : Aménagement du Territoire – Université de Tours : EPU-DA,4.
- Geoportail.....www.geoportail.fr
- Maison de la Loire.....www.maisondelaloire37.fr

INDEX DES SIGLES

- **PIND** : **P**rojet **I**NDividuel
- **SCOT** : **S**chéma de **C**ohérence **T**erritoriale
- **PLU** : **P**lan **L**ocal d'Urbanisme
- **PLH** : **P**rogramme **L**ocal d'**H**abitat
- **CCET** : **C**ommunauté de **C**ommunes de l'**E**st **T**ourangeau
- **INSEE** : **I**nstitut **N**ational de la **S**tatistique et des **É**tudes **É**conomiques
- **PCS** : **P**rofessions et **C**atégories **S**ocioprofessionnelles
- **TGV** : **T**rain à **G**rande **V**itesse
- **TER** : **T**ransport **E**xpress **R**égional
- **RD** : **R**oute **D**épartementale
- **PPRI** : **P**lan de **P**révention du **R**isque **I**nondation
- **BRGM** : **B**ureau de **R**echerches **G**éologiques et **M**inières
- **ZAU** : **Z**one **A** **U**rbaniser
- **ZU** : **Z**one **U**rbaine
- **ZN** : **Z**one **N**aturelle
- **ZA** : **Z**one d'**A**ctivités
- **ZA P2** : **Z**one d'**A**ctivités **P**oint 2
- **CM2** : **C**ours **M**oyen **2**^{ème} année
- **VIOCC** : **V**elpeau **I**nteractif **O**rganisation **C**ulturelle et **C**onviviale
- **FNPF** : **F**édération **N**ationale de **P**êche en **F**rance
- **DIREN** : **D**irection **R**égionale de l'**E**nvironnement

TABLE DES FIGURES

| | |
|---|----|
| Figure 1 : La Hiérarchie du développement urbain | 9 |
| Figure 2 : Aire Urbaine de Tours | 10 |
| Figure 3 : Principaux réseaux de transports de Véretz..... | 14 |
| Figure 4 : Évolution de la population entre 1968 et 2010..... | 15 |
| Figure 5 : Évolution comparée de la population..... | 15 |
| Figure 6 : Soldes naturels et migratoires entre 68 et 2006..... | 15 |
| Figure 7 : Indice de jeunesse comparée entre 1990 et 2006..... | 16 |
| Figure 8 : Structure de la population..... | 16 |
| Figure 9 : Pyramide des âges en 2006 | 16 |
| Figure 10 : Composition des ménages entre 1990 et 2006..... | 17 |
| Figure 11 : Catégorie socioprofessionnelle dès 15ans en 1999 et 2006 | 18 |
| Figure 12 : Évolution du parc du logement entre 1968 et 2009 | 19 |
| Figure 13 : Répartition des logements en 1999 et 2006..... | 20 |
| Figure 14 : Nombre moyen de pièces par logement en 1999 et 2006..... | 20 |
| Figure 15 : Les grandes entités communales..... | 21 |
| Figure 16 : Carte des espaces agricoles de la commune de Véretz en 2009 | 22 |
| Figure 17 : Carte des espaces naturels de la commune de Véretz en 2009..... | 23 |
| Figure 18 : PPRI du Val de Cher | 24 |
| Figure 19 : Carte de l'occupation bâtie de Véretz en 2009..... | 25 |
| Figure 20 : Carte de l'évolution urbaine de Véretz..... | 26 |
| Figure 21 : Entité du bourg de Véretz | 27 |
| Figure 22 : Entité du 2 ^{ème} Véretz | 27 |
| Figure 23 : Exemples de densités de logements dans les deux grandes entités urbaines en 2009 | 27 |
| Figure 24 : Le bâti traditionnel du bourg vu en hauteur..... | 28 |
| Figure 25 : Le bâti traditionnel du bourg au niveau de la rue..... | 28 |
| Figure 26 : Le bâti pavillonnaire au nord du centre bourg | 29 |
| Figure 27 : Le collectif place des Droits de l'Homme..... | 29 |
| Figure 28 : Le premier type de pavillon de l'est de Véretz..... | 30 |
| Figure 29 : Les nouveaux lotissements pavillonnaires | 30 |
| Figure 30 : Répartition des principaux équipements dans la commune de Véretz en 2012 | 31 |
| Figure 31 : La poste de la Place des Droits de l'Homme..... | 32 |
| Figure 32 : La pharmacie Place des Droits de l'Homme | 32 |
| Figure 33 : Évolution des effectifs scolaires à Véretz entre 1999 et 2009..... | 33 |
| Figure 34 : L'école primaire Robert Doisneau..... | 33 |
| Figure 35 : La maison de l'enfance | 33 |
| Figure 36 : La salle des fêtes municipale | 34 |
| Figure 37 : Les infrastructures sportives de la Guérinière..... | 34 |
| Figure 38 : Locaux municipaux dégradés..... | 34 |
| Figure 39 : Plan de la ZA de la Pidellerie..... | 35 |
| Figure 40 : L'entrée réaménagée de la ZA..... | 35 |
| Figure 41 : Répartition des principales activités commerciales dans la commune de Véretz en 2012..... | 36 |
| Figure 42 : La supérette de la commune à proximité la Pidellerie | 37 |

| | |
|--|----|
| Figure 43 : Un des salons de coiffure de l'est de la commune..... | 37 |
| Figure 44 : L'église au cœur du centre ancien | 37 |
| Figure 45 : Place Paul Louis Courier..... | 37 |
| Figure 46 : Les sentiers de randonnées communaux | 38 |
| Figure 47 : Le camping municipal..... | 38 |
| Figure 48 : Répartition des principales activités touristiques dans la commune de Véretz en 2012..... | 38 |
| Figure 49 : Répartition géographique des principaux équipements et activités en 2012 : tableau récapitulatif | 39 |
| Figure 50 : Répartition géographique des équipements et activités en 2012 : carte de Véretz | 39 |
| Figure 51 : Principaux atouts et contraintes de la commune en 2012..... | 40 |
| Figure 52 : Le lotissement des rues Gandhi et Allende..... | 41 |
| Figure 53 : Représentation générale du projet | 42 |
| Figure 54 : Emplacement n°1 | 43 |
| Figure 55 : Possibilité d'aménagement de l'Emplacement n°1 | 43 |
| Figure 56 : L'emplacement numéro 5 | 44 |
| Figure 57 : Liaisons douces et valorisation du naturel existant..... | 44 |
| Figure 58 : Le zonage des emplacements du projet | 45 |
| Figure 59 : Principale vocation des espaces..... | 46 |
| Figure 60 : Les ZA de la CCET | 48 |
| Figure 61 : Répartition du budget d'investissement..... | 49 |
| Figure 62 : Évolution du budget communal | 51 |
| Figure 63 : Evolution de la dette | 52 |
| Figure 64 : L'emplacement du cœur vert..... | 61 |
| Figure 65 : Situation de l'Emplacement n°1 | 62 |
| Figure 66 : Composition de l'Emplacement n° 1 | 62 |
| Figure 67 : Emplacement réservé 1 | 63 |
| Figure 68 : Aménagement des jardins | 64 |
| Figure 69 : Chemin de la Presle | 65 |
| Figure 70 : Projet du chemin de la Presle..... | 65 |
| Figure 71 : Réorganisation de la circulation | 66 |
| Figure 72 : Situation de l'Emplacement n°2 | 67 |
| Figure 73 : Composition de l'Emplacement n°2..... | 67 |
| Figure 74 : La vétusté des garages..... | 68 |
| Figure 75 : Un bâtiment imposant..... | 68 |
| Figure 76 : La proximité de l'étang..... | 68 |
| Figure 77 : Zoom sur l'espace..... | 69 |
| Figure 78 : Réhabilitation des garages | 69 |
| Figure 79 : Projet de parkings | 72 |
| Figure 80 : Exemple de parking enherbé..... | 72 |
| Figure 81 : Exemple de cuve de rétention..... | 74 |
| Figure 82 : Bouteilles plastiques dans l'eau | 75 |
| Figure 83 : Canapé dans la mare | 75 |
| Figure 84 : Choix des lotissements à aménager | 76 |
| Figure 85 : Aménagement de l'emplacement 2..... | 77 |
| Figure 86 : L'emplacement 2 dans son environnement | 78 |
| Figure 87 : L'emplacement 3 dans son environnement | 79 |

EXEMPLE DE QUESTIONNAIRE :

INTERVIEW DE PHILIPPE FRAYSSE, MAIRE DE VÉRETZ

- Réception de la commune :

Quels étaient les principales contraintes de la commune au moment où vous avez été élu maire ?

- Le projet du pôle de la Pidellerie :

Pourquoi ce projet maintenant ? Quelles en sont les principales motivations ?

Pourquoi ce projet ici, loin de la centralité de la commune ?

A partir de quel degré de réflexion la commune a-t-elle demandé l'avis d'experts et lesquels ?

Comment composer avec l'opposition municipale ?

Quelle politique de communication pour la population ?

- Les terrains :

Depuis combien de temps les terrains sont-ils à la commune ?

Comment a-t-on décidé de leurs fonctions ?

- Les logements / activités / équipements :

Quels types de logements pour quel type de public ?

Pourquoi une crèche et une nouvelle école ?

Pourquoi des infrastructures sportives ?

En quoi vont constituer les nouvelles activités de la Pidellerie ? Thématique ? Pôle de compétitivité ?

- Les espaces verts :

Un cœur vert dans quel but ? Fonction particulière ?

Quelle demande pour les cheminements cyclistes ?

- Ouverture :

Quels autres projets sur la zone à long terme ?

Si vous deviez me donner un travail concret d'aménagement sur la zone, quels seraient vos premières idées, dans quels domaines ?

TABLE DES MATIERES

| | |
|---|-----------|
| <i>Avertissement</i> | 3 |
| <i>Remerciements</i> | 4 |
| <i>Sommaire</i> | 5 |
| | |
| Introduction : | 7 |
| 1. Contexte de l'exercice : | 7 |
| 2. Le phénomène de périurbanisation | 8 |
| a. La périurbanisation en France..... | 8 |
| b. La périurbanisation en Indre-et-Loire | 9 |
| 3. La notion de centralité | 11 |
| 4. Justification de la problématique | 12 |
| | |
| I. Diagnostic de la commune de Vétetz | 13 |
| 1. Présentation générale de la commune : | 14 |
| 2. La population vétetzoise | 15 |
| a. La forte croissance signe d'une forte attractivité | 15 |
| b. Une population tournée vers les professions intermédiaires et le statut d'employé..... | 18 |
| c. Une forte croissance du parc de logement en ralentissement et une faible mixité..... | 19 |
| 3. Les espaces non-bâties | 21 |
| a. Un héritage rural prépondérant mais en mutation | 22 |
| b. Des espaces naturels diversifiés mais menacés | 23 |
| c. Le facteur risque, important à prendre en compte dans les décisions | 24 |
| 4. Les espaces bâtis | 25 |
| a. Une expansion sur plusieurs périodes historiques..... | 26 |
| b. Des équipements mal répartis et peu adaptés..... | 31 |
| c. Des activités économiques variées mais mal réparties | 35 |
| 5. Bilan du diagnostic et analyse critique de la situation de Vétetz | 40 |

| | | |
|-------------|---|-----------|
| II. | Le projet communal du pôle de centralité de la Pidellerie..... | 41 |
| 1. | Orientations stratégiques et naissance du projet..... | 41 |
| 2. | Présentation générale du futur pôle de la Pidellerie..... | 42 |
| a. | Situation géographique..... | 42 |
| b. | Les équipements publics..... | 43 |
| c. | Les activités économiques..... | 44 |
| d. | Les espaces verts..... | 44 |
| e. | Les logements..... | 45 |
| 3. | Analyse critique du projet..... | 47 |
| | | |
| III. | Suggestions d'aménagement..... | 54 |
| 1. | La notion de lien social : l'essor de l'association..... | 54 |
| 2. | Enquête..... | 56 |
| a. | Les besoins des Véretzois..... | 56 |
| b. | Quelles solutions ailleurs ?..... | 58 |
| 3. | Propositions personnelles..... | 61 |
| a. | Le cœur vert : un lien social à initier..... | 61 |
| b. | Le cœur vert : un havre de biodiversité..... | 73 |
| c. | Le futur habitat de la Pidellerie : travail sur les formes urbaines | 76 |
| d. | Prolongement : Ouvrir le quartier de la Pidellerie..... | 80 |
| | | |
| | Conclusion..... | 81 |
| | | |
| | <i>Bibliographie.....</i> | <i>82</i> |
| | <i>Index des sigles.....</i> | <i>85</i> |
| | <i>Annexes.....</i> | <i>88</i> |
| | <i>Table des matières.....</i> | <i>89</i> |

COUVRET Maxime

Stage de Découverte

DA3 - 2012

Étude d'un projet communal de pôle de centralité

Arbitrages entre le souhaité et le possible

La commune de Véretz connaît aujourd'hui un important développement lié à la périurbanisation et à la qualité de vie qu'elle propose. La maîtrise de l'expansion communale va de pair avec la création de nouveaux logements, de nouveaux équipements et de nouvelles activités économiques.

Le projet de la création d'un pôle de centralité est un projet phare de la ville en matière d'aménagement et permettrait un développement concerté et durable de Véretz. Cependant, la commune doit faire face à certaines contraintes endogènes et exogènes qui limitent sa capacité à gérer son propre développement. L'équipe municipale est donc en perpétuel arbitrage et se doit de prioriser ses choix.

Ce projet propose le diagnostic de la commune de Véretz afin de mieux comprendre son fonctionnement et les raisons qui ont amené ce projet à inclure le nouveau PLU. La faisabilité de ce projet sera ensuite analysée objectivement en tenant compte des facteurs limitants. Enfin des suggestions d'aménagements personnelles seront présentées afin de répondre aux besoins de la commune et encourager le lien social entre les futurs habitants de ce pôle.

Mots clés : Pôle de centralité / Périurbanisation / Développement Durable / Lien social

Mots géographiques : Véretz, Indre-et-Loire, Centre, 37