

# Réaménagement du quartier du Sanitas

Restructuration de la forme urbaine du secteur place Saint Paul

Indre-et-Loire, Tours (37)

---



*Illustration 1: Quartier Saint Paul au Sanitas*  
(Source : Saniya MADDI)



## 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.

# Table des matières

Glossaire et abréviation : .....	7
Introduction : .....	8
I) Présentation du quartier d'étude.....	9
1) Le Sanitas : un quartier caractéristique de l'époque des grands ensembles .....	9
2) Une réhabilitation progressive du quartier.....	10
3) ...Mais pas suffisante : .....	14
L'image des habitants toujours négative : .....	14
4) Le quartier aujourd'hui : .....	15
a) Une forme urbaine très marquée : .....	15
b) Des espaces publics agréables : .....	16
5) Caractéristique de la population : .....	17
6) Un territoire pourtant plein de potentialité : .....	18
II) Projet : Réhabilitation du secteur Saint Paul.....	19
1) Analyse de l'existant : .....	21
2) Solutions envisagées : .....	23
3) Projet : .....	23
Conclusion : .....	29
Bibliographie : .....	30
Annexes : .....	32



# Index des illustrations

Illustration 1: Quartier Saint Paul au Sanitas.....	1
Illustration 2: Localisation du quartier du Sanitas, à Tours.....	9
Illustration 3: Localisation du Vieux et du Nouveau Sanitas .....	10
Illustration 4: Opposition façade rénovée (à gauche) / non rénovée (à droite) au quartier Saint Paul.....	11
Illustration 5: Mise en place d'ascenseur extérieur.....	12
Illustration 6: Représentation chronologique des différents aménagements au Sanitas ..	13
Illustration 7: Espace vert situé à proximité de l'église Saint Paul.....	16
Illustration 8: Espace vert situé au quartier Saint Paul.....	16
Illustration 9: Espace vert situé au quartier Saint Paul.....	16
Illustration 10: Localisation des différents secteurs susceptibles de subir des aménagements.....	20
Illustration 11: Entrée du quartier Saint Paul .....	20
Illustration 12: Bâtiment abritant les commerces de proximité .....	21
Illustration 13: Parking où prend place le marché forain .....	22
Illustration 14: Représentation du bâti et des équipements présents sur le secteur Saint Paul .....	22
Illustration 15: “Un nouveau visage pour les quartiers” .....	24
Illustration 16: Représentation de l'espace bâti / non bâti au quartier Saint Paul .....	25
Illustration 17: Vue aérienne du quartier Saint Paul .....	25
Illustration 18: représentation de l'occupation des sols .....	25
Illustration 19: Représentation de du projet : occupation des sols après travaux .....	26
Illustration 20: Bow windows implanté à la Duchère, Lyon.....	26
Illustration 21: Remodelage de la barre République à Lorient.....	27

Illustration 22: Remodelage de la barre Bolmont à la Duchère, Lyon.....	27
Illustration 23: Remodelage de la barre Diderot à Argenteuil.....	27

# Glossaire et abréviation :

**ANRU** : Agence National pour la Rénovation Urbaine

**HLM** : Habitation à Loyer Modéré

**OPAC** : Office Public de l'Habitat, d'Aménagement et de Construction

**PLA** : Prêt Locatif Aidé

**PLACFF** : Prêt Locatif Aidé, dont l'établissement prêteur est le Crédit Foncier de France

**TCSP** : Transport Collectifs en Site Propre

**CROUS** : Centre Régional des Œuvres Universitaires et Scolaires

**CLOUS** : Centre Local des Œuvres Universitaires et Scolaires

**R+n** : rez de chaussée plus n étages

**Contrat de la ville** : Document unique où la ville inscrit les quartiers en situation de décrochage. Il permet notamment de fixer le cadre des projets de renouvellement urbain à venir.

**EPCI** : Établissement Public de Coopération Intercommunale

# Introduction :

Dès la fin du XIXème siècle, d'importants logements collectifs ont été construits afin de permettre l'accès à un logement décent pour les classes populaires et ouvrières. Pourtant c'est bien à la fin de la seconde guerre mondiale, dans un contexte de hausse démographique dû à l'immigration et au baby boom, que le nombre de grands ensembles augmente considérablement. Supposées être une solution au manque de logements, ces "cités" souvent situées en périphérie des grandes villes sont rapidement devenues problématiques. A l'origine très diverses, la mixité sociale ne cessent de s'appauvrir aux sein de ces quartiers, où la violence et la ségrégation se banalisent.

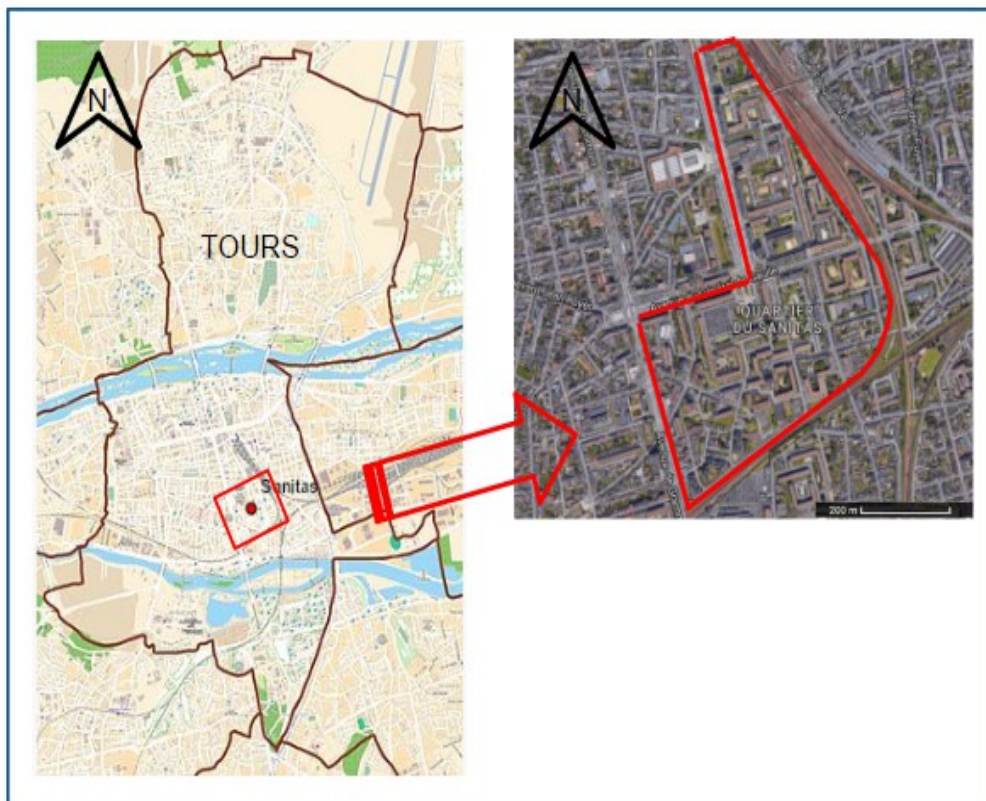
Ces "banlieues" au cœur de notre actualité et sur médiatisées sont le reflet des années de rejet et de sectarisation. Déterminées à rectifier le tir, les métropoles et l'ANRU réagissent et mettent en place de nombreux projets afin de permettre l'intégration de ces zones dans le tissu urbain. Ainsi, la tendance est désormais à leur restructuration.

C'est dans ce cadre que s'inscrit ce projet de réaménagement du quartier du Sanitas, situé dans le prolongement du centre-ville de Tours. Cette localisation, assez rare pour un grand ensemble, ne change rien à l'isolement du quartier par rapport au reste de la ville et ce malgré les différentes tentatives d'aménagements. Le Sanitas est le quartier possédant le plus important pourcentage d'habitations à loyer modéré (HLM) du département d'Indre-et-Loire, qui représente 65 % des habitants du quartier. Il est classé comme " quartier prioritaire de la politique de la ville ".

Dans un premier temps, son histoire et les caractéristiques du lieu seront étudiées, puis analysées, pour aboutir à un projet de restructuration du grand ensemble du Sanitas.

# I) Présentation du quartier d'étude

## 1) Le Sanitas : un quartier caractéristique de l'époque des grands ensembles

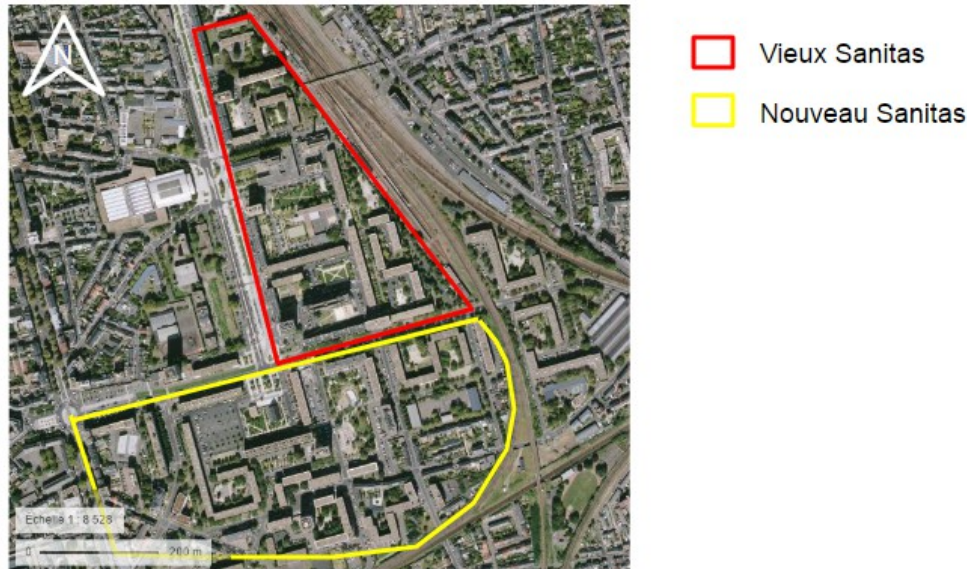


*Illustration 2: Localisation du quartier du Sanitas, à Tours  
(fond de carte : google maps, montage : Saniya MADDI)*

Premier grand quartier de l'agglomération, le Sanitas a été construit après la seconde guerre mondiale, comme bon nombre de grands ensembles, pour répondre à la demande grandissante de logements, suite au bombardement des villes. Le quartier du Sanitas a été construit en deux temps :

- 1958 à 1979 : construction du "Vieux Sanitas", au nord du quartier. Il est situé entre le boulevard De Lattre De Tassigny et l'avenue du Général de Gaulle. Ce secteur regroupe 2100 logements. Fondé sur des anciennes voies ferroviaires détruites par les bombardements alliés en 1944, il est largement en retrait du reste du quartier.

- 1968 et 1979 : “le Nouveau Sanitas” au sud de l’avenue du Général de Gaulle, a été construit sur d’anciennes emprises ferroviaires et industrielles.  
Il s’étend aujourd’hui sur 69 hectares.



*Illustration 3: Localisation du Vieux et du Nouveau Sanitas  
(fond de carte : géoportail, montage : Saniya MADDI)*

## 2) Une réhabilitation progressive du quartier...

Différents projets d'aménagements ont été portés sur le Sanitas :

**1990-1999** : un programme de réhabilitation du parc de logements et des espaces extérieurs a été mis en place par l’OPAC pendant 10 ans. Il a permis la rénovation de 2860 logements situés sur la totalité du Vieux Sanitas et 400 logements à la Rotonde. Simultanément, cette action a été complétée par un début de diversification du parc de logements sociaux (résidences privées et étudiantes, logements intermédiaires (PLA et PLACFF), la restructuration du pôle d’équipements et de commerces du Centre de Vie, et l’aménagement d’espaces de loisirs et jardins (la place Meffre par exemple).

**2000-2003** : Aménagement et valorisation des abords SNCF. Suite à différentes dégradations survenues sur les abords des espaces non bâtis entre le vieux Sanitas et la gare de Tours, des opérations de restauration ont été réalisées. Ce projet a eu différents impacts sur le

quartier: tout d'abord, une valorisation temporaire de l'image extérieure du quartier (notamment dû au paysage perçu depuis les trains) mais aussi une réorganisation de la circulation et des espaces publics (parc, aires de jeux...).

**2003-2006** : dans la suite du projet mené par l'OPAC en 1990, la ville de Tours poursuit cette rénovation urbaine avec cette fois ci un objectif d'ouverture du quartier sur la ville. Le but est bien de renforcer l'attractivité du quartier mais aussi de désenclaver le vieux Sanitas. Ce projet prévoit ainsi la démolition d'une barre, contenant 126 logements près du Centre de Vie au sud du quartier.

**2007-2010** : Le quartier est pleinement intégré au plan de déplacements urbains grâce à différents points de dessertes par le TCSP qui permettront d'augmenter l'accessibilité des équipements présents, en particulier celui du palais des sports et du marché place Saint Paul. Certaines façades des bâtiments ont été uniformisées. Des couleurs plus claires ont été apportés, par de petites touches de gris vers les fenêtres. Les ouvertures d'immeubles ont été mises en avant par un gris plus foncé. Pour autant, ces modifications n'ont été apportées que sur certains immeubles. Ceux plus au cœurs du quartier sont quant à eux rester intacts. Même si ces rénovations ont moins de 10 ans, on remarque qu'elles vieillissent assez mal. De loin, ces bâtiments semblent être en bon état mais dès que l'on s'approche, on note de multiples dégradations liées au temps.



*Illustration 4: Opposition façade rénovée (à gauche) / non rénovée (à droite) au quartier Saint Paul*  
(Source: Saniya MADDI)



**2013** : Arrivée de la ligne de tram. Son passage a permis d'améliorer la connexion entre les différentes zones prioritaires de Tours, en particulier celle du Sanitas. En plus de cela, un projet de cages d'ascenseurs extérieures a été pensé depuis l'installation du tram. Elles sont actuellement en train d'être installées.

**Depuis 2016** : Actuellement, Tour(s) Plus et l'ANRU mettent en place un plan de réaménagement porté sur 4 quartiers prioritaires de l'agglomération, le Sanitas inclus. Plusieurs études sont en cours afin d'identifier les modifications concrètes à apporter, les principaux objectifs étant :

- la transformation du fonctionnement du quartier,
- le changement d'image
- la recherche d'une mixité sociale et fonctionnelle au sein de ce quartier.

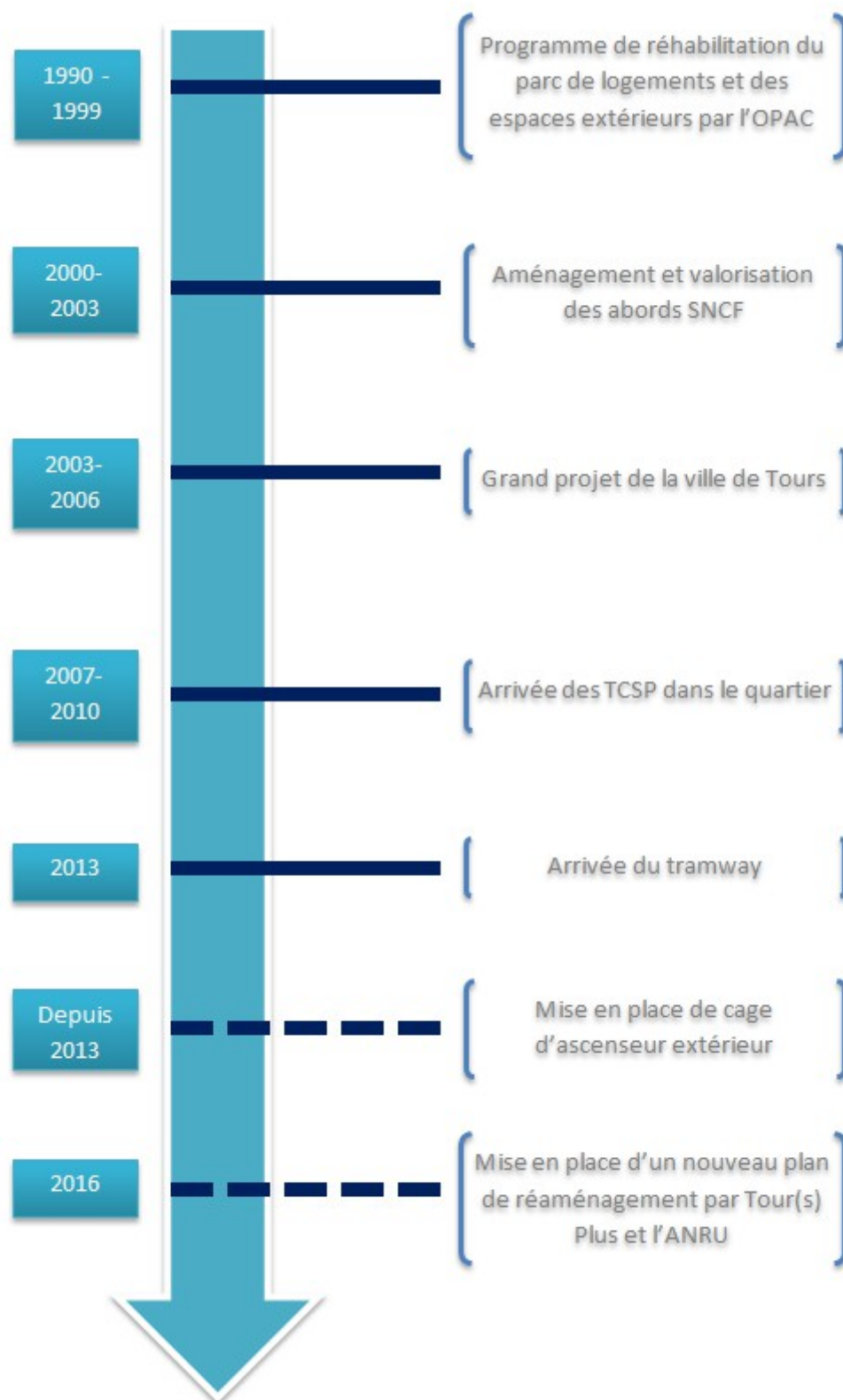
Les moyens utilisés sont principalement "la démolition et la reconstruction de logements, la réhabilitation d'immeubles, la réorganisation d'espaces d'activités économiques et commerciales" (tiré du rapport de Synthèse des opérations en région Centre-Val de Loire). Ainsi, environ 450 logements, dont 50 sociaux, vont être détruits.



*Illustration 5: Mise en place d'ascenseur extérieur*

*(Source : Saniya MADDI)*





*Illustration 6: Représentation chronologique des différents aménagements au*

*Sanitas*

*(Réalisation: Saniya MADDI)*

### 3) ...Mais pas suffisante :

En dépit de tous les aménagements réalisés, le Sanitas reste en grande partie enclavé et l'image négative du quartier persiste. La forme urbaine "grands ensembles" reste très marquée et tranche avec le reste de la ville. Le tram, supposé apporter plus de dynamisme au secteur, l'a au contraire transformé en zone de passage. Le pourcentage élevé de logements sociaux démontre une mixité sociale en perdition qui mène de plus en plus à une homogénéisation de l'espace.

#### L'image des habitants toujours négative :

Suite à une enquête de perception réalisée en 2003 sous forme de sondages téléphoniques, au sein de six quartiers prioritaires du contrat de la ville, 1000 habitants ont ainsi pu être interrogés sur les près de 135 000 habitants que comptait la ville de Tours. 50% d'entre eux résidaient dans ces quartiers dits "sensibles", l'autre moitié dans l'une des quatre communes de l'agglomération. Plusieurs points ressortent de cette étude. Tout d'abord, l'image du Sanitas est plus négative que dans les autres quartiers prioritaires. La plupart des interrogés considère même que la situation s'est détériorée au fil du temps (39% des interrogés estime que la situation s'est améliorée, contre 49% pour les autres quartiers). On note de plus que quelque soit le lieu d'habitation des personnes interrogées, les préoccupations pour ce secteur sont les mêmes. A l'intérieur, 85 % des individus estiment que l'état des parties communes et des immeubles est une priorité, juste derrière l'emploi, la propreté, la qualité et les espaces verts. Pour ceux résidant à l'extérieur, les principales préoccupations sont l'emploi, la propreté, la qualité des logements et l'état des immeubles (pour environ 92%).

En dépit des réhabilitations effectuées sur les espaces verts lors de ces dernières années, les logements et les bâtiments eux sont restés les mêmes. L'état des immeubles reste donc un problème persistant.

## 4) Le quartier aujourd'hui :

### a) Une forme urbaine très marquée :

La forme urbaine caractéristique des grands ensembles fait de ce quartier un espace à part, en périphérie du centre ville. En effet, sa morphologie se différencie nettement du reste de l'agglomération tourangelle : bâtiments assez imposants, tours, barres... Le quartier du Sanitas reste donc très homogène.

Il concentre ainsi environ 70 immeubles collectifs avec principalement des bâtiments R+4 ou R+9 formant des S. On dénombre également deux tours de quinze étages (la plus haute fait 66 mètres), ainsi que 6 immeubles R+15 et un immeuble de grande hauteur (IGH) de R+22. Principalement à vocation résidentielle, on peut cependant y trouver quelques commerces de proximité, des services et des bureaux au rez de chaussée.

De plus, sur les 95% de logements collectifs présents, 83% datent des années 1949-1974. Le quartier du Sanitas possède également un des taux de logement sociaux les plus élevés avec 70%.

On note tout de même quelques logements privés, aujourd'hui limités au nord du quartier. Afin d'augmenter ce nombre, l'OPAC de Tours a mis en vente une trentaine de logements sociaux en 2002.

<b><u>Données logements du quartier du Sanitas :</u></b>	
Nombre de logements	5812
% collectifs	95,00%
% individuels	5,00%
% logements sociaux	70,00%
Taux de vacance	8%

*Tableau 1: Répartition des types de logements sur le Sanitas*

*(Sources INSEE, 2011)*

b) Des espaces publics agréables :

Les différentes rénovations urbaines ont apporté un coup de neuf aux espaces publics et ont favorisé une meilleure répartition des usages au sein des espaces non bâtis. Les commerces de proximités se concentrent au sud du quartier. C'est dans ce secteur que l'on trouve le seul marché du quartier place Saint Paul.



*Illustration 7: Espace vert situé à proximité de  
l'église Saint Paul*  
(Source : Saniya MADDI)



*Illustration 8: Espace vert situé au quartier  
Saint Paul*  
(Source : Saniya MADDI)



*Illustration 9: Espace vert situé au quartier  
Saint Paul*  
(Source : Saniya MADDI)

## 5) Caractéristique de la population :

Il s'agit d'un quartier relativement jeune puisque la part d'individu de moins de 25 ans représente 42% de la population. Cette valeur est largement supérieure à celle de la ville (36%), mais aussi à celle de l'agglomération (32%). La part de plus de 60 ans est plus faible (17% pour le Sanitas, 22% pour Tours, 24 pour l'intercommunalité). Cependant, il est important de noter que l'arrivée de nombreux étudiants au Sanitas ces dernières décennies (construction de studios, résidence du Crous...) contribue à la baisse de la part des plus de 25 ans.

Avec une densité de population deux fois supérieure à la moyenne des autres quartiers résidentiels voisins, il s'agit également du seul quartier du contrat de la ville dont la population a augmenté de 5% (soit environ 450 habitants) entre 2003 et 2009. Cette hausse s'explique notamment par la construction de logements supplémentaires.

C'est un quartier où la part de population à bas revenus est bien supérieure aux autres quartiers de Tours (38 % en 2009, 7,3 % en moyenne dans l'EPCI). Le revenu médian des habitants du quartier est de ce fait deux fois plus bas par rapport à celui de la ville et de l'agglomération.

<u>Données générales</u>	<u>Sanitas</u>	<u>Tours</u>	<u>INTER-CO</u>
<u>Nombre d'habitants</u>	10997	134633	288134
<u>&lt;25ans</u>	42,00%	36,00%	32,00%
<u>&gt;60 ANS</u>	17,00%	22,00%	24,00%
<u>taux de chômage</u>	34,00%	19,00%	13,00%
<u>revenu médian</u>	7300	18012	19700
<u>dynamique de la population</u>	en hausse	en baisse	en baisse

*Tableau 2: Répartition des différentes classes de population du Sanitas, de Tours et de l'intercommunalité (Sources INSEE, 2011)*

## 6) Un territoire pourtant plein de potentialité :

De nombreux atouts sont présents sur ce territoire pour en faire un quartier dynamique. Malgré sa proximité avec le centre-ville de Tours, la diversité des offres en équipements et commerces reste conséquente. On note notamment la présence d'équipements sportifs, scolaires et universitaires du Hallebardier (direction du CLOUS, médecine préventive, restaurant et logements universitaires) et le complexe sportif du Palais des sports de la ville (salle de sport, piscine olympique et patinoire). Le centre de vie, face au palais des sports, est le principal équipement vocation sociale et culturelle du Sanitas. Il bénéficie aussi d'une bonne desserte en transport en commun (tramway et bus). Le centre ville est ainsi à 5 minutes en tramway. Pour autant, seules quelques façades et les espaces verts ont été rénovés ces dernières décennies.

Le Sanitas est donc un quartier qui tire sa forme urbaine caractéristique de l'histoire de la ville de Tours. Doté d'espaces verts très attrayants, ils sont malheureusement oubliés face aux nombreux bâtiments imposants que l'on compte sur ce territoire. Sujet à des conflits, violences et trafics de stupéfiants, le Sanitas reste une zone de passage où l'on ne va que par nécessité et non par plaisir et ce en dépit des espaces de détente aménagés.

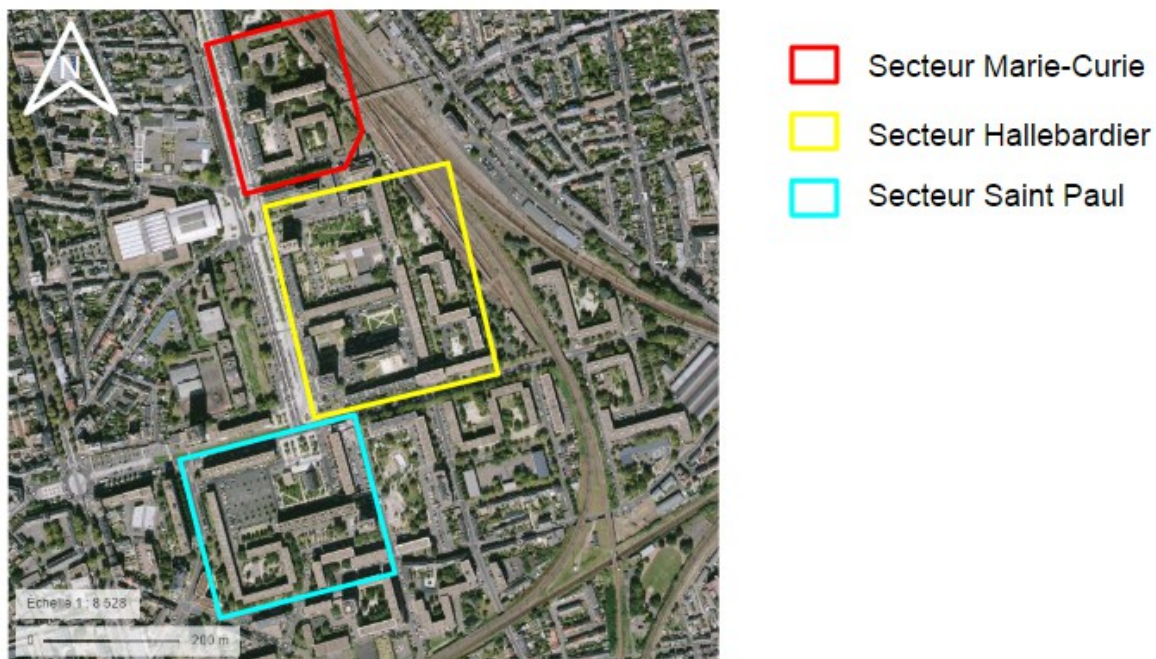
## II) Projet : Réhabilitation du secteur

### Saint Paul

A la lumière de cet état des lieux, différents secteurs pourraient faire l'objet de rénovations. On note notamment celui situé au nord du quartier, près de l'implantation des bureaux : **Marie-Curie**. Il s'agit de plus d'un des secteurs visé par l'ANRU et Tour(s) Plus dans le cadre de leur plan de réaménagement. Le but étant ici de créer un environnement où les habitants croisent des personnes extérieures au quartier. Même si l'immobilier est un secteur assez difficile actuellement (on note une baisse des prix pouvant aller jusqu'à -20% à Tours), le marché tourangeau redevient intéressant. "Les acquéreurs font leur grand retour, investisseurs en tête", a ainsi affirmé Monsieur Vincent Briand, d'Era Touraine Immobilier. Les secteurs proches de la gare sont en particulier très recherchés. Les quartiers de Velpeau, des Halles et des Prébendes, mais aussi de Saint-Pierre-des-Corps sont très prisés. Aussi, le Sanitas, empli au niveau des voies SNCF, pourrait être en mesure d'attirer de nombreux acquéreurs.

Le Centre de vie près de la Hallebardier pourrait également subir quelques modifications. Situé à proximité du palais des sports, le passage pourrait être optimisé grâce à la création d'une passerelle entre la Rotonde et le Sanitas. Aujourd'hui, Il existe une passerelle, principalement piétonne et cycliste, essentielle pour connecter le quartier Velpeau à celui du Sanitas et ainsi éviter un grand détour. La population et la collectivité ont cependant constaté la nécessité de la rénover.





*Illustration 10: Localisation des différents secteurs susceptibles de subir des aménagements  
(fond de carte : géoportail, montage : Saniya MADDI)*

Pour ce projet, je vais cependant me focaliser sur le secteur qui englobe la place Saint Paul.



*Illustration 11: Entrée du quartier Saint Paul  
(Source : Saniya MADDI)*



Moins pourvu en équipement car plus proche du Centre de Vie du Sanitas, ce secteur est tout de même une zone clé du quartier puisqu'il concentre différentes activités : des commerces de proximité, un marché, une église et 3 parcs / terrains de jeux récemment rénovés. Pour autant, c'est également un des plus problématique puisqu'il rassemble la plupart des points de ventes illégaux de produits stupéfiants, qui maintiennent la population hors de ces lieux. Le climat d'insécurité, et de surveillance y est ainsi omniprésent dès l'entrée.



*Illustration 12: Bâtiment abritant  
les commerces de proximité  
(Source : Saniya MADDI)*

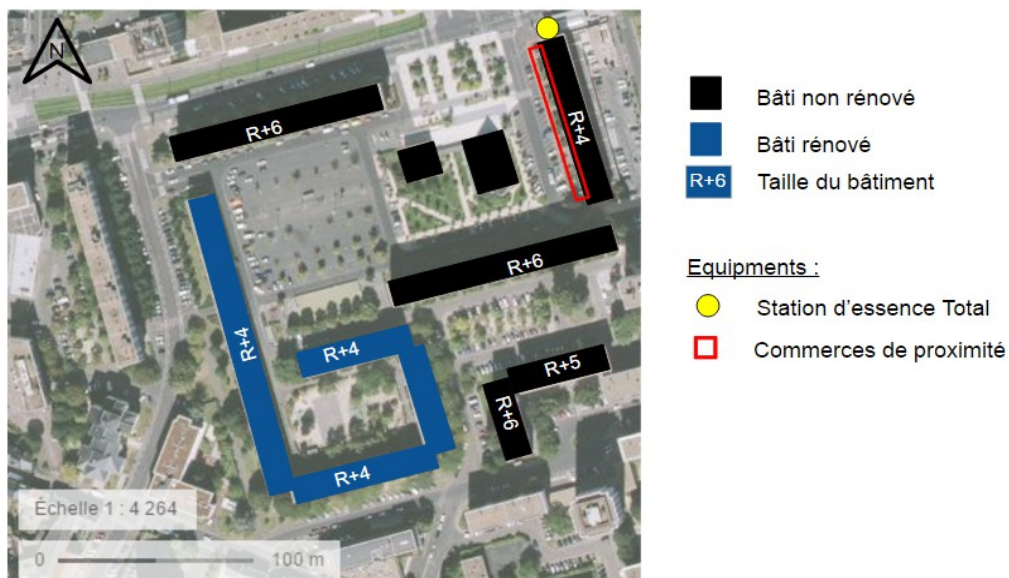
## 1) Analyse de l'existant :

Construit entre 1979 et 1985, on y trouve 9 bâtiments, dont 4 avec une façade rénovée : celui faisant face au grand parking, où se tient le marché, et les 3 renfermés sur eux même.

On dénombre également 8 commerces de proximité parmi lesquels une boucherie, une boulangerie, un bureau de presse, un bar (ect.) et une station Total. On note aussi la présence du marché forain qui attire un flux de population intérieur et extérieur au quartier. Il s'agit du 2<sup>ème</sup> marché de l'agglomération avec 140 bancs et génère le plus gros chiffre d'affaire du quartier (8,7 millions d'euros). Il constitue un des éléments les plus attractifs de la zone. Pour autant, une baisse progressive de l'activité a été identifiée, avec notamment une baisse de l'offre commerciale.



*Illustration 13: Parking où prend place le marché forain*  
(Source : Saniya MADDI)



*Illustration 14: Représentation du bâti et des équipements présents sur le*  
*secteur Saint Paul*  
(fond de carte géoportail, Réalisation : Saniya MADDI)

## 2) Solutions envisagées :

Différents moyens ont été évoqués par les partenaires afin de remédier aux problèmes :

1. la mise en valeur du parking occupé par le marché forain à l'ouest de l'église Saint-Paul afin d'attirer plus de clientèle,
2. l'amélioration des façades des bâtiments et des locaux ainsi que leurs environs afin de recréer un environnement plus accueillant,
3. la suppression des points de vente illégaux de produits stupéfiants
4. diversification des commerces de proximité, jusque-là caractéristiques d'une clientèle maghrébine, afin de contrer "l'éthnisation" progressive du tissu commercial.

On note ici que les termes employés sont rénovation et d'aménagement, non pas démolition.

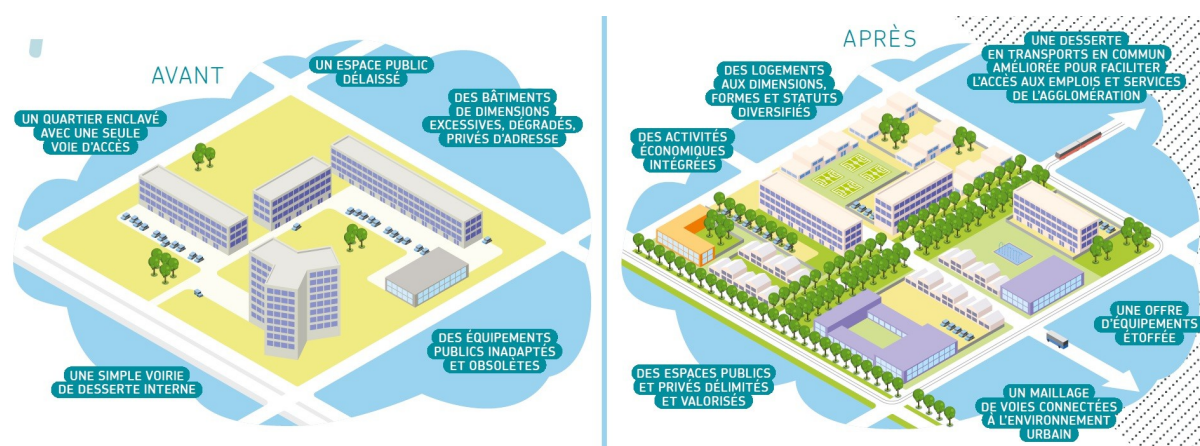
En travaillant sur la forme urbaine, plusieurs de ces problèmes pourraient être résolus. Mon but ici, est de mettre en évidence ce secteur, aujourd'hui presque invisible pour les habitants extérieurs au quartier, et d'améliorer les locaux en particulier les façades non refaites.

## 3) Projet :

Après avoir longuement analysé le quartier, ses habitants, et les flux de circulation, la démolition / reconstruction ne semble pas être une bonne solution. Très coûteuse, cela perturberait la circulation pendant le temps des travaux et obligerait les habitants à quitter leurs logements. De plus, ses derniers sont largement contre ce type d'intervention. En effet, il est clair qu'ils sont très attachés à leur quartier et ne souhaitent pas le voir métamorphosé ou avoir à déménager lors des travaux alors que toutes leurs habitudes sont au Sanitas. C'est pourquoi il s'agira de travailler sur le remodelage des bâtiments.

L'idée est de modifier la forme du bâti afin de changer la connotation "grand ensemble". Diviser des barres en deux afin de désenclaver un lieu, rajouter des bâtiments d'une autre forme, animer une façade et la rafraîchir de manière à ce que les habitants puissent s'approprier et identifier les logements sans avoir à quitter leur quartier. Cette méthode permettra de modifier les usages mais aussi de changer la perception de la population sur ce lieu (même s'il est très difficile de changer ce point). Le but est de rompre l'uniformité pour valoriser le quartier.

Le quartier présente des espaces piétons et des routes très étroites et en mauvais état. Ils sont de ce fait impraticables pour les poussettes, les personnes à mobilité réduite ou âgées. Ils convient ainsi d'élargir ces passages, notamment au niveau des commerces et des espaces de jeux, afin d'y garantir une meilleure sécurité.

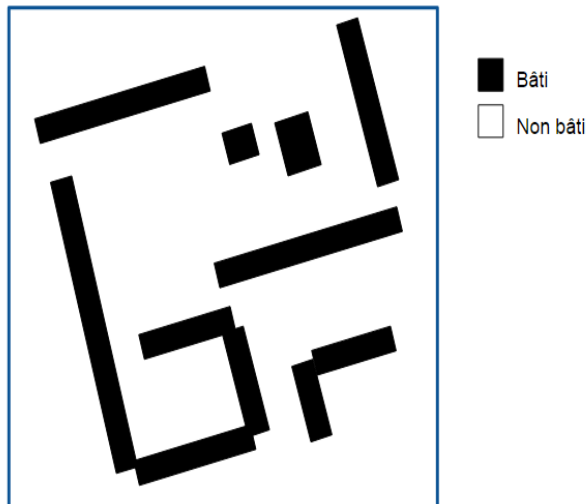


*Illustration 15: "Un nouveau visage pour les quartiers"*

Sources : [larotative.info](http://larotative.info)

Le remodelage nécessite un travail architectural approfondi : en tant qu'aménageur je me contenterais donc de déterminer les modifications d'un point de vue de l'occupation du sol.

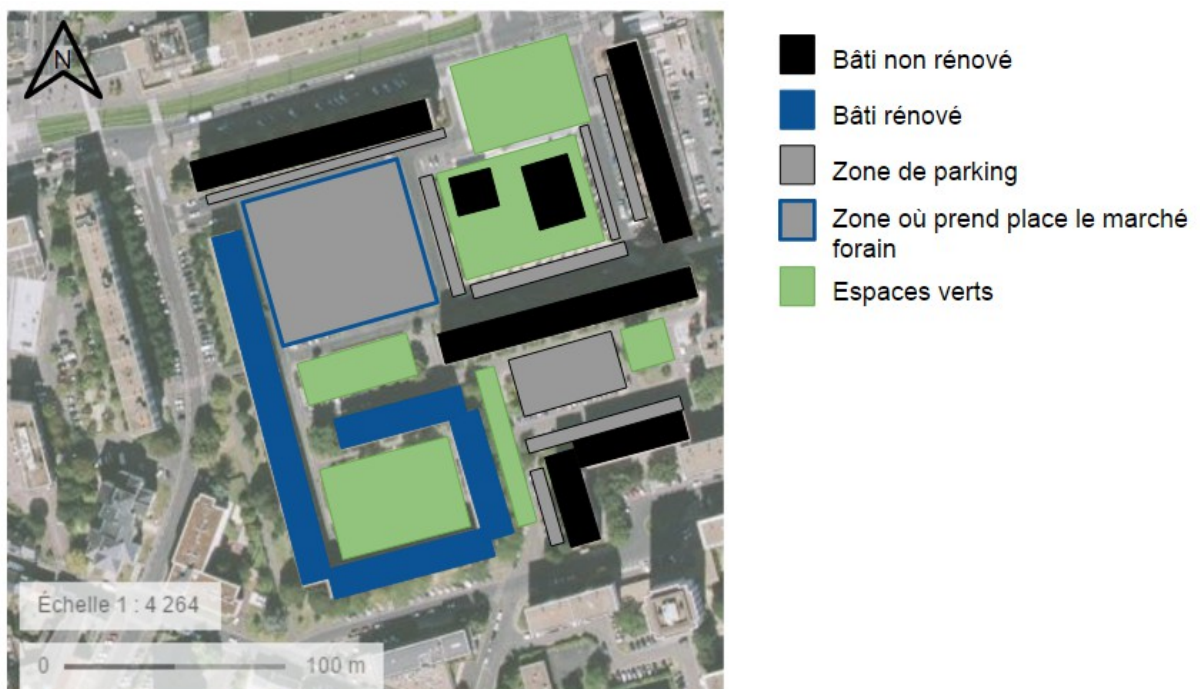




*Illustration 16: Représentation de l'espace bâti / non bâti au quartier Saint Paul  
(Réalisation : Saniya MADDI)*

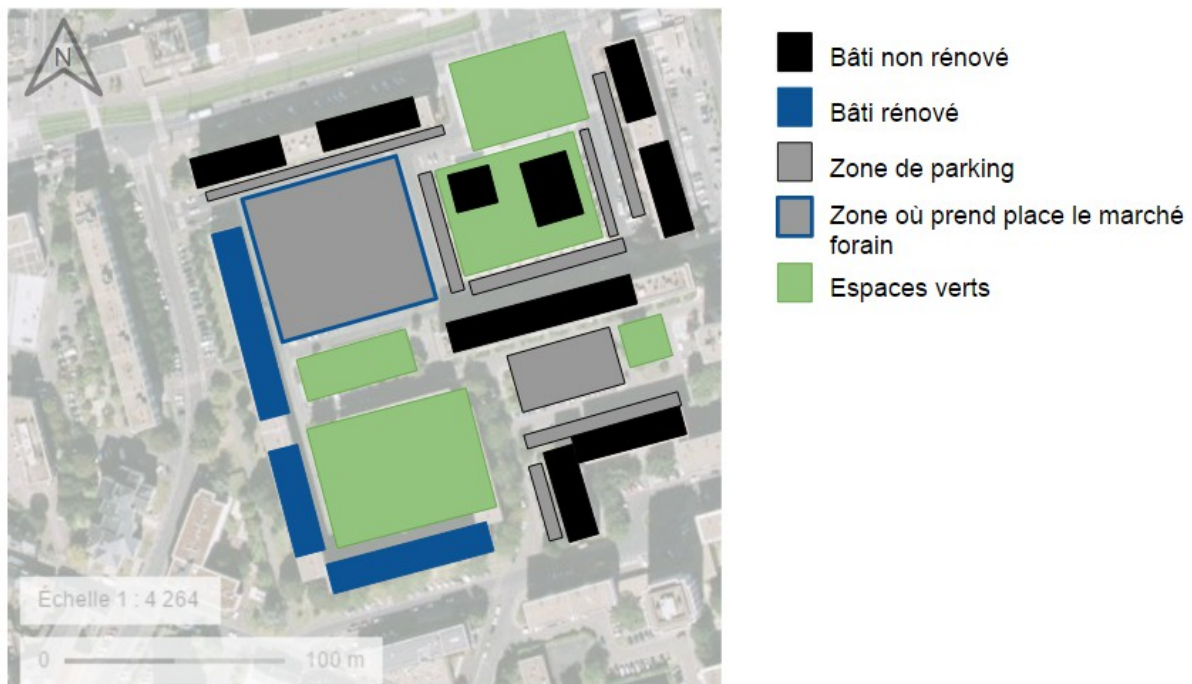


*Illustration 17: Vue aérienne du quartier Saint Paul  
(Source : géoportail)*



*Illustration 18: représentation de l'occupation des sols  
(Réalisation : Saniya MADDI, fond de carte géoportail)*

Deux barres seront ainsi supprimées afin d'ouvrir l'espace et de le rendre moins oppressant. Trois barres seront coupées en deux ou trois bâtiments, une autre raccourcie. Les trois barres en bas de la représentation resteront quant à elles intactes.



*Illustration 19: Représentation de du projet : occupation des sols après travaux  
(Sources : Saniya MADDI, fond de carte : géoportail)*

Pour le remodelage des bâtiments restants, il s'agira dans un premier temps de rénover la façade de tous les bâtiments, et non plus seulement de ceux placés sur la voie du tramway, de mettre en place les mêmes entrées et d'installer également des ascenseurs extérieurs. Ensuite, afin de modifier la forme, des extensions avec des *bow windows* pourront être ajoutées afin d'apporter plus de modernité et de lumière.



*Illustration 20: Bow windows implanté à la  
Duchère, Lyon  
(Source : ateliergrandparis.fr)*



Illustration 21: Remodelage de la barre République à Lorient  
(Source : ateliergrandparis.fr)



Illustration 22: Remodelage de la barre Bolmont à la Duchère, Lyon  
(Source : ateliergrandparis.fr)



Illustration 23: Remodelage de la barre Diderot à Argenteuil  
(Source : ateliergrandparis.fr)

Le remodelage est donc une alternative très utilisée lors de réaménagement de grands d'ensembles. En effet, moins coûteux, il permet le maintien des bâtiments et donc des logements tout en restructurant un quartier. Dans notre cas, cela a permis d'ouvrir le secteur Saint Paul sur le reste du Sanitas, ainsi que sa rénovation de par la modification de la façade et de la forme des bâtiments.



# Conclusion :

Les quartiers de grands ensembles sont donc au cœur de notre actualité urbaine. Que ce soit par une démolition ou d'un remodelage, ces zones sont destinées à changer de visage afin de permettre une intégration de ce territoire et de ses habitants au reste de la ville. Le retour d'une mixité sociale en ces lieux est un élément clé et doit être au centre des problématiques des politiques d'urbanisme.

Le Sanitas à Tours est un des nombreux exemples de "cité" et ce malgré son implantation idéale. C'est un territoire plein de potentialités de par sa proximité avec de nombreux services. Pour autant, son potentiel n'est pas assez exploité ce qui finit par le desservir. Différents problèmes ont alors été identifiés parmi lesquelles la forme urbaine. Problématique notamment dans le secteur de Saint Paul, elle isole le quartier du reste de la ville.

Il s'agissait alors de travailler sur une restructuration de la zone, qui passe ici par un remodelage des bâtiments, afin de permettre son ouverture sur l'extérieur et la rendre plus attractive. Contrairement à la méthode démolition/reconstruction, celle-ci permet de valoriser le quartier à partir de l'existant, tout en permettant aux habitants de maintenir leurs habitudes.

Pour autant, le travail d'aménageur à ses limites. Si la modification du bâti peut apporter un renouveau au quartier, cela dépend en grande partie de ses habitants, de leurs comportements, et de l'utilisation qu'ils feront de ces apports.

# Bibliographie :

- ❖ Site de l'agglomération Tour(s) plus, quartier du Sanitas  
<http://www.agglo-tours.fr/index.php?idtf=103>
- ❖ Fiche de présentation du quartier Sanitas à Tours, Etat des lieux des activités artisanales et commerciales 2015, réalisé par EPARECA  
<http://etatdeslieux.epareca.org/documents/1908/tours-sanitas-artisanat.pdf>
- ❖ Wikipédia, Sanitas, modifiée pour la dernière fois le 17 mai 2017 à 21:20. Consulté le 20/05/2017 pour la dernière fois.  
<https://fr.wikipedia.org/wiki/Sanitas>
- ❖ *“EMBEILLIR, REMODELER, DÉVELOPPER LES POTENTIELS URBAINS DES TERRITOIRES – ATELIER ROLAND CASTRO, SOPHIE DENISSOF ET ASSOCIÉS / SILVIA CASI”*, Étude réalisée pour l'Atelier International du Grand Paris – Commande "Habiter le Grand Paris" / mars 2013. En ligne 72p. Lu le 02/05/2017  
<http://www.ateliergrandparis.fr/aigp/conseil/acdc/CastroHabiter2013.pdf>
- ❖ *“La naissance des banlieues françaises”*, publié le 1 décembre 2010 sur violences-urbaines.over-blog.com  
<http://violences-urbaines.over-blog.com/article-historique-genrale-des-violences-sociales-dans-le-monde-62128259.html>
- ❖ *“Tours : un marché immobilier de nouveau dynamique”*, écrit par Chloé Friedmann, publié le 31/08/2015 à 09:23 sur le site de l'express  
[http://www.lexpress.fr/actualite/immobilier/tours-un-marche-immobilier-de-nouveau-dynamique\\_1710489.html](http://www.lexpress.fr/actualite/immobilier/tours-un-marche-immobilier-de-nouveau-dynamique_1710489.html)
- ❖ *“Forme Urbaine et Mobilité Quotidienne”*, de Guillaume Pouyanne. Soumis le 23 mai 2006, rédigé en 2004. Consulté le 20/04/2017  
<https://tel.archives-ouvertes.fr/tel-00071608/document>

❖ *“Les banlieues entre ouverture et fermeture : réalités et représentations de l’enclavement dans les quartiers urbains défavorisés”* de Mathias Boquet, soumis le 10 juillet 2009, rédigé en 2008. Consulté le 20/04/2017

<https://tel.archives-ouvertes.fr/tel-00403482/document>

❖ *“Projets et Stratégies urbaines : Regards comparatifs”*. Sous la direction de Alain Bourdin et Robert Prost. Editions parenthèses à Marseille, février 2009. 272 pages. Collection la ville en train de se faire. Lu le 11/03/2017.

❖ Ile de France, *“modifier les usages et la perception d'un quartier”* de Marion seunevel, le 18 septembre 2006 publié dans la gazette. Fascicule n°2/1853. Lu le 15/04/2017.

❖ *“Renouvellement urbain : comment la ville veut transformer le Sanitas (et ses habitants)”*. Publié sur le site de la Rotative le 21 février 2017, mis à jour le 4 mars. Lu le 28/04/2017.

<https://larotative.info/renouvellement-urbain-comment-la-2087.html>

❖ Un Programme National de Rénovation Urbaine en voie d’achèvement, Synthèse des opérations en région Centre-Val de Loire, Situation à fin décembre 2014. Direction régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement Centre-Val de Loire Service Bâtiment Logement Aménagement Durables. Consulté le 25/05/2017

<http://docplayer.fr/23620718-Un-programme-national-de-renovation-urbaine-en-voie-d-achevement.html>

# Annexes :

## Fiche résumé n°1 :

*"Projet et Stratégies urbaines : Regards comparatifs"*. Sous la direction de Alain Bourdin et Robert Prost. Lu le 11/03/2017.

### Résumé :

Ce livre compile les différents projets mis en place à Nantes, Bordeaux, Lille, Lyon, Montpellier, Marseille et Toulouse. Le but de l'ouvrage est d'identifier les différents outils et méthodes mis en place au sein des villes dans les projets et les stratégies urbaines. Il expose ainsi leurs programmes et objectifs à travers 5 grandes thématiques : le développement durable, le développement économique, l'habitat, la gouvernance et les formes urbaines.

### Apports pour mon projet :

C'est ce dernier thème qui m'a été très utile étant donné que mon projet traite de la modification de la forme urbaine du quartier du Sanitas. J'ai ainsi pu y trouver des idées et des méthodes de rénovation qui s'inscrivent dans une volonté de continuité urbaine. Il m'a également permis de comprendre les mécanismes qui se cachaient derrière la finalité et la forme urbaine d'un projet.

Différents projets urbains ont été abordés, localisés à Bordeaux, Lille, Montpellier et Nantes. Deux d'entre eux m'ont aidé dans ma réflexion.

Le premier, basé à Bordeaux, m'a permis d'axer mon projet. Il s'agissait d'un programme expérimental du Puca (plan urbanisme construction architecture) intitulé "Maisons individuelles, architecture, urbanité". Cette expérience a été effectuée sur deux sites appartenant au territoire de l'agglomération par la société anonyme d'HLM Domofrance : l'un basé dans un site centrale, l'autre sur un quartier pavillonnaire près du centre. Ici le but était de réduire les espaces intérieurs afin d'augmenter la superficie des

prolongements d'extérieur. Les concepteurs avaient également tenté d'insérer les nouveaux aménagements à l'environnement déjà existant ainsi qu'au tissu urbain de la ville, tout en conservant une légère différence de style sur les nouvelles constructions par rapport au préexistant.

Le second projet est basé à Lille. Le projet a été mis en place en deux phases :

- la première tranche relativement avec la politique de la ville puisqu'elle présente une volonté de rupture avec la morphologie traditionnelle de la ville. Les formes urbaines choisies sont des tours et des constructions à usage mixte.
- La deuxième partie elle tend à raccorder le quartier à la ville existante. Le but était d'utiliser des modèles de maisons de ville et habitat intermédiaire présent sur le territoire et d'orienter les nouveaux bâtiments de service au regard d'une trame urbaine reconsidérer. L'objectif ici est de privilégier la cohérence et l'intégration du quartier au sein du tissu urbain (projet mis en place par la société anonyme d'économie mixte (SAEM) Euralille).

## Fiche résumé n°2 :

*"Embellir, remodeler, développer les potentiels urbains des territoires"*, Étude de l'équipe ATELIER ROLAND CASTRO, SOPHIE DENISSOF ET ASSOCIÉS / SILVIA CASI sur le thème "Habiter le Grand Paris ", Mars 2013. En ligne. 72P. Lu le 02/05/2017

Disponible à l'URL :

<http://www.ateliergrandparis.fr/aigp/conseil/acdc/CastroHabiter2013.pdf>

### Résumé :

Cette étude dépeint la vision générale d'une ville à travers les grands ensembles. Elle traite de l'alternative à la destruction : le remodelage. Les grands principes à respecter ainsi que plusieurs exemples illustratifs y sont ainsi exposés.

### Apports pour mon projet :

Cette ouvrage m'a été extrêmement utile puisque, malgré ses 72 pages, celui-ci est riche d'instructions. Il m'a permis d'identifier les éléments clés du remodelage ainsi que la méthodologie à suivre. Les exemples m'ont également apporter une vision réaliste des modifications que l'on pouvait apporter à un bâtiments. On y aborde notamment l'exemple de la Duchère, quartier de la Métropole Lyonnaise que j'ai longuement étudié afin de pouvoir comprendre les grandes phases et les objectifs de la rénovation des quartiers de grands ensembles.

Sous la direction de : Eric THOMAS

35 allée Ferdinand de Lesseps

37200 Tours

**MADDI Saniya**

## Réaménagement du quartier du Sanitas

Restructuration de la forme urbaine du secteur place Saint Paul

Indre-et-Loire, Tours (37)

---

Les "banlieues" ou les "cités" comme on aime à les appeler sont des espaces de grands ensembles complexes. Résultant d'une ségrégation spatiale, la population a longuement été repoussée à l'extérieur des villes jusqu'à provoquer leur isolement.

Conscients qu'il est temps de rectifier le tir, les métropoles agissent et tentent de renouer avec ses territoires perdus en les intégrant aux tissus urbains des villes. Le quartier du Sanitas, localisé pourtant près du centre-ville de Tours, n'échappe pas à cette règle.

Ainsi, l'objectif principal de ce projet était de trouver des solutions d'aménagements afin de désenclaver le quartier du Sanitas et de pouvoir de cette manière mieux l'intégrer au tissu urbain. Ne pouvant pas traiter tous les aspects à prendre en compte lors de réaménagement urbain, ni le quartier dans sa totalité dans le cadre d'un projet individuel de 3<sup>ème</sup> année, il s'agissait alors d'identifier le problème majeur de ce site. C'est pourquoi j'ai choisi de me restreindre au quartier Saint Paul, porteur de l'économie local de par ses commerces de proximité et son marché forain. Parmi tous les problèmes identifiés, la forme urbaine était pour moi le point le plus problématique puisqu'il provoque un renfermement de la zone sur elle même.

Par le biais du remodelage, le quartier pourrait alors subir un renouveau qui lui permettrait d'être plus attrayant pour les habitants intérieurs comme extérieurs.

Mots clés : forme urbaine, remodelage, désenclavement, intégration, ouverture

Localisation géographique : Centre Val-de-Loire, Indre-et-Loire, Tours (37), Sanitas