
Rapport de stage individuel

5^{ème} année

Stratégie et suivi opérationnel d'un projet
urbain : de l'observatoire au projet du
Haut de la Tranchée

Ville de Tours

1-3 Rue des Minimes
3700 Tours

Tuteur entreprise :

Eva NOSSEREAU – Maud CHENU

Tuteur académique :

Sébastien LARRIBE

Pauline
OCCELLI

IUT - ITI

2020-2021

Remerciements

Je tiens avant tout à remercier mes professeurs de l'école Polytech Tours pour m'avoir permis d'acquérir nombre de connaissances et surtout d'avoir adapté mon programme de dernière année lorsqu'il m'était impossible de réaliser le double diplôme souhaité à cause de la crise sanitaire.

Je remercie également Hélène DELPEYROUX, mon ancienne tutrice d'entreprise, qui a su me conseiller et m'accompagner au-delà du stage.

Merci aux collègues de la Direction des Grands Projets Urbains, pour l'ambiance chaleureuse avec laquelle j'ai été accueilli et pour la bonne humeur qui a régné durant les temps de travail tout au long de mon stage.

Enfin, je tiens à remercier Benoît TURQUOIS, mon directeur de stage, qui dès le début m'a invité à élargir ma vision de l'aménagement en participant à des événements annexes à mes missions. Et plus particulièrement Eva NOSSEREAU et Maud CHENU, mes tutrices d'entreprises pour leur encadrement tout au long de mon stage. Merci pour tous vos conseils avisés et votre pédagogie et surtout, merci pour votre confiance.

Tables des matières

Remerciements	2
Introduction.....	4
1. Présentation de la structure d'accueil	5
1.1. L'organisation interne de la DGPU	5
2. Le projet urbain : de la stratégie à l'opérationnel.....	8
1.2. Dimension stratégique : l'observatoire des projets urbains	8
1.2.1. Présentation de la mission	8
1.2.2. Méthodologie de réalisation de l'observatoire.....	9
1.2.3. Méthode de mise en œuvre.....	13
1.3. Dimension opérationnelle : le projet urbain du Haut de la Tranchée	16
1.3.1. Présentation du Haut de la Tranchée.....	16
1.3.2. Méthodologie de co-construction.....	17
1.4. D'autres opérations aux ambitions importantes	22
1.4.1. L'écoquartier de Monconseil.....	22
1.4.2. Le futur quartier des Casernes	22
1.4.3. Les espaces publics des Deux-Lions	25
3. Présentation des livrables en annexe.....	28
4. Retour sur expérience	29
Annexes	30
5. Sitographie	37

Tables des illustrations

Figure 1 : Les cinq principes du référentiel pour un urbanisme écologique et solidaire.....	5
Figure 2 : Organigramme simplifié de la Direction des Grands Projets Urbains.....	6
Figure 3 : Plan de BATICOOP pour le projet Tranchée - Bocage, 1968 - Archives Municipales	16
Figure 4 : Espaces publics étudiés lors des ateliers de co-construction - SIG Métropole	27

Introduction

L'opportunité de travailler dans le service urbanisme d'une collectivité territoriale s'est présentée à moi lors de ma recherche de stage. C'est un environnement qui m'a toujours intéressé puisqu'il repose sur le principe du service public. Ainsi, en étant placé au centre d'enjeux sociaux, économiques et politiques, il est possible de mettre en place des actions garantissant l'intérêt général.

Ce rapport présente le travail effectué lors de mon stage de fin d'étude au sein de la Direction des Grands Projets Urbains de la ville de Tours. Il s'est déroulé du 2 mai au 30 septembre 2021. Pendant cette période, j'ai dû réaliser des missions en lien avec l'urbanisme stratégique mais aussi l'urbanisme opérationnel.

Ce stage consistait à valider mes compétences obtenues lors de ma formation d'aménagement et environnement de Polytech Tours, et à les renforcer. Il m'a permis d'appréhender les subtilités du métier d'urbaniste opérationnel, de la pensée stratégique d'un projet urbain à sa mise en œuvre. Ce fut une expérience des plus enrichissantes tant au niveau des connaissances professionnelles que des qualités humaines requises. En effet, il m'a été régulièrement proposé de participer à divers temps de travail me permettant d'appréhender les différents services existants.

L'objectif de ce rapport est de présenter le travail que j'ai effectué au sein de la Direction ainsi que les connaissances acquises tout au long du stage. Dans un premier temps, je m'emploierai à présenter la Direction dans laquelle j'ai travaillé, en soulignant ses principales caractéristiques.

Dans un second temps, je présenterai les missions, leur contexte d'étude ainsi que la méthodologie employée pour les accomplir. Elles présentent chacune une dimension du projet urbain.

Enfin, il s'agira de faire un retour sur l'expérience, en présentant les principales difficultés rencontrées ainsi que l'expérience acquise durant le stage.

1. Présentation de la structure d'accueil

C'est au sein de la Direction des Grands Projets Urbains de la Ville de Tours que j'ai eu la chance de réaliser mon stage. Cette direction est chargée de l'urbanisme, ou autrement dit, de l'aménagement des villes. L'enjeu réside dans la satisfaction des différents besoins de ceux qui vivent, travaillent et fréquentent la ville.

La Direction assure ses missions en adéquation avec les grandes orientations prises par l'élue adjointe à l'urbanisme, C. SAVOUREY, pour la durée de son mandat. L'une des premières actions fût la rédaction d'un document clef, le référentiel de l'urbanisme, traduisant la vision du territoire portée par les élus au niveau de l'urbanisme. Ce dernier, présenté le 23 juin, énonce les différents principes que devront respecter les promoteurs.

Ainsi, les futures opérations devront s'inscrire dans un urbanisme écologique et solidaire reposant sur cinq principes :

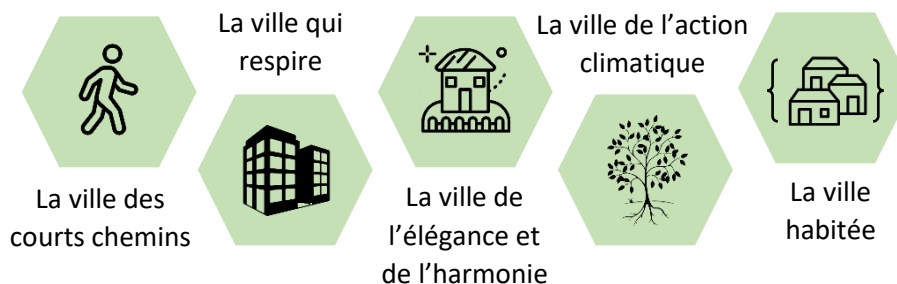


Figure 1 : Les cinq principes du référentiel pour un urbanisme écologique et solidaire

1.1. L'organisation interne de la DGPU

On retrouve au sein de la Direction, différents pôles assurant à la fois les missions d'urbanisme et de recensement. De plus, les employés étant peu nombreux, les équipes possèdent des compétences pluridisciplinaires leur permettant d'assurer des missions variées. Plus généralement, elles permettent de suivre un projet urbain de sa définition à sa livraison, dans ses dimensions stratégiques, juridiques, financières, et opérationnelles.

La direction est ainsi divisée en six services et six pôles, dont trois de chaque sont en commun avec la métropole. La Ville faisant partie d'un EPCI, Tours Métropole, il a été convenu un transfert de compétence en matière d'urbanisme. Par exemple, les services SIG, bureaux d'études ou encore d'instruction des demandes d'autorisations d'urbanismes relèvent de la Métropole.

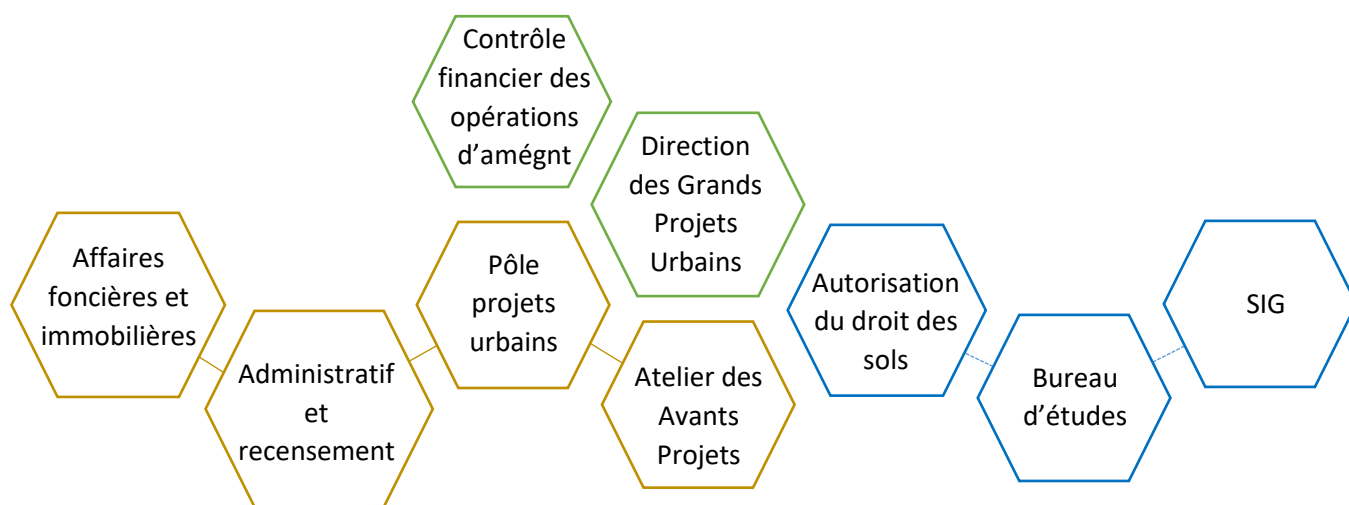


Figure 2 : Organigramme simplifié de la Direction des Grands Projets Urbains

Lors de mon stage, j'ai eu l'occasion de découvrir plus en détail les services suivants :

- Atelier des Avants Projets

Depuis 2015, la ville met en place une démarche d'urbanisme négociée, visant à dialoguer avec les porteurs de projets pour les guider en amont du dépôt de permis. Les rencontres visent à leurs donner les orientations de la municipalité complémentaires aux règles du Plan Local d'Urbanisme mais aussi à discuter des évolutions possibles du projet. Cet espace de dialogue très important dans la fabrique de la ville puisqu'il permet à chaque acteur de se rencontrer et de travailler ensemble. Cette méthode de travail, la concertation, donne la possibilité de proposer des solutions optimales à chaque projet. La finalité étant de produire ensemble une ville durable, écologique et solidaire...

- Administratif et recensement

Ce service comprend à la fois la partie finance de la Direction et le pôle recensement.

Les données récoltées par le service recensement sont nécessaires au bon fonctionnement de différentes directions. En effet, elles orientent la définition de politiques publiques, la mise en place des équipements et services, ou encore la construction de logements.

Au sein de la Direction des Grands Projets Urbains, deux agents sont dédiés au recensement. Leur principale mission concerne ainsi la mise à jour perpétuelle des fichiers adresses, en lien avec l'INSEE. En plus de cela, elles gèrent chaque année la collecte de données terrains afin de vérifier la véracité des informations reçues par l'INSEE. L'objectif est de connaître les modifications apparues sur un logement, les potentiels changements d'activité, ou encore la bonne affectation d'une adresse.

- Affaires foncières et immobilières

La principale mission du service des affaires foncières consiste à gérer le patrimoine de la ville de Tours. Pour cela, les agents interviennent dans la délimitation des terres, la gestion domaniale ou encore la conservation des titres. Par exemple, ils donnent les étapes à suivre lors d'une rétrocession.

J'ai aussi travaillé au sein du pôle *projets urbains* dans lequel j'ai découvert plus en détail le rôle de chef de projet des opérations concédées par la Ville.

En dehors de l'accompagnement et de la délivrance de permis de construire pour des acteurs extérieurs, la Ville est elle-même porteuse de projets urbains. Elle opère dans le cadre de politique publique nationale comme le NPNRU ou de création d'espaces de projets comme les ZAC. La Ville de Tours est aussi propriétaire de terrains et patrimoines sur lesquels elle conduit des projets.

Au sein de la DGPU, la conduite de ces projets est assurée par les deux chefs de projets urbanistes. Les missions sont divisées en deux : d'une part sont celles liées au NPNRU (Quartiers en Politique de la Ville) et d'autres part, celles liées aux opérations concédées et stratégiques (ZAC Deux-Lions, ZAC Beaumont-Chauveau, ZAC Monconseil et le Haut de la Tranchée).

Les chefs de projets supervisent ces projets urbains jusqu'à leur aboutissement, en veillant à leur cohérence avec la politique urbaine de la ville. Ils adoptent des compétences spécifiques, au triple sens de savoirs, savoir-être et savoir-faire, tout au long de la gestion. En effet, en plus d'organiser et coordonner l'action des différents acteurs et partenaires, à travers, par exemple, la mise en place de réunions techniques ou de pilotage, il faut veiller à l'équilibre du bilan financier ou encore à la bonne intégration de tous les partis. Dans ce domaine, les chefs de projets sont loin d'avoir des rôles stabilisés. Ils doivent faire preuve de souplesse et de réajustement pour répondre aux demandes parfois contradictoires des différents acteurs inhérents au projet.

L'une des particularités du métier réside dans la relation complexe avec le politique, et ainsi dans l'interaction régulière avec les élus. Les chefs de projets agissent au nom de la municipalité et doivent de ce fait faire arbitrer les décisions importantes tout au long d'un projet. En parallèle, ils leur apportent une aide et des conseils précieux leur permettant d'arbitrer en toute connaissance de causes.

2. Le projet urbain : de la stratégie à l'opérationnel

La Direction des Grands Projets Urbains appréhende une opération urbaine dans son entièreté, de sa commande à sa livraison, mais aussi au-delà de ces temporalités. Ainsi, elle maîtrise à la fois la partie stratégique et opérationnelle d'un projet urbain.

Mes missions m'ont permis de découvrir concrètement la mise en œuvre d'un projet urbain, à la fois dans sa partie stratégique et opérationnelle. C'est pourquoi, il me paraît intéressant de présenter mes missions à travers le prisme du projet urbain en contraste avec la planification, ultérieurement utilisée dans l'aménagement. Cette démarche de projet, par opposition au concept de plan et aux pratiques de l'urbanisme fonctionnaliste, repense l'urbanisme comme une activité faisant intervenir une pluralité d'acteurs et de savoirs (PINSON, 2002). Fondamentalement plurielle, elle aspire à redonner du sens aux espaces de la vie quotidienne et à ceux qui les habitent, en laissant place à l'expérimentation.

En travaillant au sein de la Direction des Grands Projets Urbains, j'ai remarqué que les ambitions portées par la Ville s'accordent à celles portées par la démarche de projet. En effet, les projets urbains que j'ai pu suivre intègrent tous simultanément les trois préoccupations fondamentales - de la démarche projet - que sont l'équité sociale, l'efficacité économique et l'efficacité environnementale. De plus, il y a une certaine volonté à réparer les erreurs passées en portant les efforts sur la ville "déjà-là", dans sa globalité. Ainsi, il est intéressant de comprendre comment la démarche projet permet à la Ville de participer à la fabrique de la ville de demain, en intégrant les enjeux actuels et futurs. C'est ce que j'essaierai de mettre en exergue à travers la présentation et le déroulé de mes missions.

Chacune des missions recouvre une dimension du projet urbain : la dimension stratégique à travers la réalisation d'un observatoire des projets urbains, et la dimension opérationnelle par la réalisation du projet urbain du Haut de la Tranchée. Il s'agira de présenter pour chacune leur contexte et ensuite, la méthodologie suivie afin de les mettre en œuvre. Une troisième partie présentera brièvement les projets urbains co-construits que j'ai pu suivre à côté de mes deux missions principales.

1.2. Dimension stratégique : l'observatoire des projets urbains

1.2.1. Présentation de la mission

Ma première mission, aux côtés d'Eva NOSSEREAU, a été de mettre en œuvre un Observatoire des Projets Urbains (OPU). Ce dernier, au-delà d'être un outil d'aide à la décision, a vocation à prévoir l'impact d'une opération d'aménagement sur le territoire tourangeau et ainsi, sa pertinence. C'est donc un vrai objectif stratégique que porte l'observatoire. Cette mission met en avant la méthode d'élaboration d'une stratégie de management du projet urbain.

La Ville met en place depuis 2015 l'Atelier des Avants Projets, destiné à dialoguer avec les promoteurs pour les guider sur leurs projets. Ainsi, dès lors qu'un promoteur souhaite construire un projet immobilier à enjeux, il lui est vivement conseillé de passer par l'Atelier des Avants Projets avant de déposer un permis de construire. La volonté des élus est de faire en sorte que les projets immobiliers répondent aux orientations prises par cette dernière, et permettre aux promoteurs de déposer un permis de construire qui sera plus facilement accordé.

Le démarche se déroule généralement en plusieurs rendez-vous, de la présentation à la finalisation, en passant par les potentielles modifications. Ces rencontres permettent de préciser aux porteurs de projet (promoteurs, bailleurs sociaux, entreprises...) les orientations urbaines politiques s'appliquant à son opération en complément des règles du Plan Local de l'Urbanisme. De ce fait, chaque année, une trentaine d'opérations passe par le filtre de l'Atelier des Avant-Projets.

Jusqu'à présent, l'approche de la municipalité était principalement urbaine. Elle réfléchissait aux plans de composition, la programmation de logements, la surface de plancher ou encore le stationnement, il s'agissait d'appréhender le projet à son échelle seulement. La nouvelle équipe municipale, arrivée en 2020, a souhaité aller au-delà de ce qui se faisait précédemment. L'ambition portée est de mieux anticiper l'impact des nouvelles opérations et des nouveaux logements (entre 700 et 1000 produits chaque année), et l'arrivée potentielle de nouveaux habitants, sur les équipements publics et les services de proximité. L'objectif est de définir une stratégie d'implantation des équipements publics dans chaque opération d'aménagement en lien avec les grandes politiques publiques.

Ainsi, la Ville souhaite se doter d'un atlas dynamique qui aura pour objectif de donner les clefs :

- Pour appréhender et anticiper les nouveaux besoins en équipements publics et services de proximité ;
- Pour mesurer l'impact d'un projet urbain et de l'arrivée des nouveaux habitants sur le territoire tourangeau ;
- Pour améliorer l'acceptation par les habitants riverains du projet et éviter les écueils actuels sur le développement urbain de Tours Nord.

Ces trois axes se traduisent par la formalisation de trois sous-atlas :

- L'atlas référentiel qui vise à établir un diagnostic de la ville de Tours à partir des données issues du recensement mais aussi de l'INSEE. Le diagnostic favorise la lisibilité du territoire et la prise de décision en aval.
- L'atlas des données métiers en lien avec le suivi des permis de construire significatifs.
- L'atlas foncier, géré par les affaires foncières, et qui permet d'avoir une stratégie de gestion et de mise en valeur du patrimoine de la ville.

Mes missions se sont centrées sur les deux premiers atlas, et d'autant plus sur l'atlas des données métiers. En effet, les deux autres sont dans un état de définition avancé et nécessitent un travail de visualisation, pour le premier, et un retour sur l'utilisation pour le second. L'objectif est alors de compléter l'atlas des projets urbains avec diverses données métiers permettant ensuite la prospection.

1.2.2. Méthodologie de réalisation de l'observatoire

Pour mener à bien la mission de l'observatoire des projets urbains, il a fallu réaliser dans un premier temps un benchmark permettant ensuite de fixer la méthodologie.

1.2.2.1. Benchmark

Pour un projet de cette ampleur, le benchmark permet à la fois de définir le concept d'observatoire et ses objectifs, afin de vérifier l'adéquation de la commande et les besoins ; mais aussi de trouver des exemples déjà créés pouvant inspirer et compléter la commande politique.

Ainsi, mes recherches se sont déroulées selon deux axes :

- Le premier consistait à définir l'observatoire urbain en s'appuyant principalement sur la littérature scientifique. L'objectif était de comprendre l'origine et le rôle qui lui sont donnés mais aussi ses potentielles méthodes de mise en œuvre.
- Le deuxième consistait à appréhender la diversité des observatoires réalisés dans des villes de même envergure que Tours, et d'en trouver ayant des objectifs similaires.

• **Origine et concept des observatoires urbains**

Depuis des siècles, les gestionnaires et planificateurs des villes cherchent à optimiser l'organisation de leurs territoires (COEN, 2000). Ils mettent en place des projets urbains selon des critères sociologiques, économiques ou encore des stratégies politiques, ayant des succès plus ou moins vérifiés. Avec l'évolution rapide des villes et le besoin de produire des interventions en cohérence avec le contexte territorial, il est devenu nécessaire d'analyser les processus de gestion et de décision. Ces analyses, couplées à de l'observation urbaine¹, ont donné lieu à des systèmes d'information.

Concrètement, une action de gestion territoriale est le fait d'un acteur qui a pour objectif d'influencer le système auquel il appartient (REPETTI, 2004). Elle est le résultat d'une succession de trois opérations : d'abord, l'acteur diagnostique un problème suite à la réception d'information sur un système donné. Il s'ensuit une phase de décision où l'acteur va réaliser des choix en fonction de sa propre subjectivité mais aussi de valeurs, critères ou normes établies en vue d'aboutir à un état futur souhaité. Enfin, l'acteur va agir sur le territoire en modifiant ou ajustant les composants et flux au sein du système physique².

Sur ce modèle, REPETTI identifie plusieurs facteurs influençant la prise de décision :

- La perception subjective de la réalité au vue des informations disponibles ;
- Un certain nombre de valeurs de références individuelles et sociales ;
- Des normes fixant des objectifs et la façon de les atteindre ;
- Et enfin la vision stratégique globale du futur de la ville.

De ce fait, un outil permettant de renforcer la prise de décision d'un acteur devrait agir à plusieurs niveaux :

- Sur la perception, en fournissant des données clefs et stabilisées permettant d'établir une photographie du territoire la plus honnête possible.
- Sur les normes et la vision stratégique ; en définissant un certain nombre d'objectifs communs et en les explicitant au travers d'un plan stratégique de référence.
- Sur les valeurs et les rôles des acteurs de la gestion urbaine, par leur mise en réseau afin de collaborer et partager des valeurs et un positionnement clair au sein du système.

Selon PIRON (1996, p.770), les observatoires ont la possibilité d'agir sur ces différents niveaux. En effet, à l'inverse des système d'informations qu'ils considèrent comme "théoriques", les observatoires sont "une concrétisation du système d'information pour observer et étudier le changement". Ils peuvent avoir des fonctions différentes allant de centre de "diagnostic et bilan" à centre de "suggestions et propositions", en passant par l'évaluation et le suivi" (ROSANVALLON, 1994). De plus, les observatoires ont la particularité de ne pas pouvoir se répliquer. Ils sont nécessairement adaptés au contexte du système étudié, induisant logiquement des réponses stratégiques adaptées.

Appliqué au domaine de l'urbanisme, l'observation des territoires a quatre fonctions (ORIV, 2010) :

¹ L'observation urbaine est l'action qui consiste à suivre de façon attentive les phénomènes sans une volonté de les changer ou de les modifier.

² Selon SCHEINDER 1996 et JOERIN 2002

- La connaissance du territoire, de sa situation actuelle et de son évolution ;
- L'aide à la décision pour la définition des politiques à mettre en œuvre ;
- L'animation du territoire, en tant que support à une dynamique partenariale et,
- La prévention et l'anticipation des évolutions dans le cadre d'un diagnostic partagé.

Dans le cadre de l'Observatoire des Projets Urbains (OPU), on remarque que les objectifs définis sont en accord avec ceux énoncés par les chercheurs. La commande politique est bien d'avoir un outil d'aide à la décision qui permette à la fois d'établir le portrait de Tours mais aussi de mesurer l'impact de grandes opérations sur son territoire. L'axe partenarial, moins mis en avant dans la commande, se renforce au fur et à mesure de la formalisation du projet. Au-delà de partager les données, il y a une nécessité à collaborer pour formaliser un outil qui puisse être utile à différents services.

• Exemple d'observatoires urbain liés à l'action

Une fois l'objet de la commande précisé, il était demandé de réaliser un benchmark permettant de connaître les potentialités d'utilisation et de mise en œuvre des observatoires urbains dynamiques. Il n'était pas seulement question de chercher des exemples où le contexte territorial était similaire à celui de Tours, mais de s'attarder sur ceux ayant des objectifs proches. L'objectif était de trouver des inspirations et des aides pour le développement de l'OPU, que ce soit dans la méthodologie ou l'apparence, et de repérer si possible les potentiels freins.

Mes premières recherches sur les observatoires déjà existants ne se sont pas révélées très fructueuses. En effet, il existe de nombreux observatoires territoriaux mais ces derniers n'ont pas les mêmes vocations. Il est possible d'en distinguer deux types :

- Les observatoires liés à l'action et qui permettent de mieux comprendre les enjeux et,
- Ceux qui sont déconnectés de toute mise en œuvre opérationnelle. Leur objectif est de récolter et d'alimenter des bases de données afin d'établir un diagnostic de territoire³.

Ainsi, mes recherches devaient s'orienter à la fois sur les observatoires de type "diagnostic" et "stratégique". Pour rappel, l'OPU est constitué de plusieurs atlas lui permettant d'appréhender au mieux le territoire : un atlas référentiel, un atlas foncier et un atlas des projets urbains. L'atlas foncier n'est pour l'instant pas intégré à mes missions qui se concentrent seulement sur les deux derniers atlas cités. De ce fait, les recherches d'observatoire "diagnostic" permettent d'éclairer les potentialités de l'atlas référentiel dont la vocation est d'établir le portrait de Tours, et les recherches d'observatoire "stratégique", l'atlas des projets urbains.

³ Voir le CERTU « Observation de l'habitat et analyse des territoires. Disparités et ségrégations socio-spatiales ». Lyon : CERTU. (2007, p.4)

- **Atlas référentiel**

L'Atlas référentiel dresse le portrait de Tours à partir des données INSEE ainsi que des données issues du recensement chaque premier trimestre. Il a vocation à être partagé en interne mais aussi en externe et c'est pourquoi il est en libre accès sur le site de la ville de Tours⁴.

Il n'est plus question de réfléchir au contenu de l'atlas qui est déjà formalisé, mais de s'attarder sur sa visualisation. Actuellement, il s'agit d'un fichier Excel permettant de comparer un quartier selon les deux dernières années de recensement. L'objectif est alors de trouver une visualisation cartographique dynamique et intuitive. Le benchmark a donc pour objectif de trouver des exemples de visualisations dynamiques pouvant inspirer le service SIG. En effet, c'est ce dernier qui réalise l'intégration des données et la création d'applications.

- **Atlas des projets urbains**

Le benchmark a révélé que la plupart des observatoires liés à l'action étaient majoritairement spécialisés dans une thématique (habitat, mobilité...). Souvent, ces observatoires sont mis en œuvre par les agences d'urbanismes au service d'une métropole ou ville et relèvent d'une commande particulière. D'autres émergent sous l'impulsion de Ministères suite à la mise en œuvre de politique nationale. C'est notamment le cas pour l'Observatoire national des ZUS, instauré par la loi Borloo et qui oblige à chaque collectivité de remettre un rapport annuel afin de le nourrir. Chaque apport permet ensuite de mesurer l'évolution des inégalités sociales et des écarts de développement dans les ZUS. Ces différents observatoires ont le point commun d'être statique, c'est-à-dire qu'ils fournissent une image d'un territoire à un instant donné sous forme de carte.

Les premières recherches ne m'ont pas permis d'avoir plus d'informations sur des observatoires urbains dont le but serait de faire de la prospection en version dynamique. La supposition est que ce genre d'observatoire, plus complexe, a vocation à être un outil interne au service d'une collectivité. De ce fait, il n'est pas communiqué sur les sites des villes ou des agences d'urbanisme.

J'ai alors orienté le benchmark vers les domaines de la recherche et ai pu trouver deux thèses intéressantes sur (i) la mise en place d'un observatoire dans la ville de Cotonou⁵ et (ii) la réalisation d'un monitoring participatif pour les villes en développement⁶. Dans les deux cas, ces thèses ont pour objectif de proposer une méthodologie sur un outil permettant l'élaboration collective de stratégies urbaines, répondant aux maux classiques du développement rapide des villes des pays en développement (démographie importantes, habitat précaire, insuffisance d'infrastructures...). Le contexte de départ est donc bien différent de celui de Tours, cependant les deux travaux s'inscrivent dans une logique de modernisation de l'action publique municipale des villes et ou métropoles.

⁴ Voir *Le portrait de Tours par quartier en 2017* <https://www.tours.fr/services-infos-pratiques/427-tours-en-chiffres.htm>

⁵ GBAGUIDI Ahonankpon Hubert Frédéric. "Défis urbains et gouvernance métropolitaine : mise en place d'un observatoire de l'évolution urbaine à Cotonou". Thèse : Art de bâtir et urbanisme. Louvain : Université catholique, 2013, 257 p.
Disponible sur : <<https://dial.uclouvain.be/pr/boreal/object/boreal:133749>>

⁶ REPETTI Alexandre. "Un concept de monitoring participatif au service des villes en développement. Approche méthodologique et réalisation d'un observatoire urbain." Thèse : sciences et ingénierie de l'environnement. Lausanne : Faculté d'environnement naturel, architectural et construit, 2004, 220 p.
Disponible sur : <<https://core.ac.uk/download/pdf/147900179.pdf>>

A travers la présentation de leur méthodologie, les auteurs donnent des pistes pour tenter d'assurer l'efficacité et la pérennité de l'observatoire.

Les premières remarques concernent le format de l'observatoire et sa gouvernance, avant même la question du contenu. En effet, pour assurer l'efficacité d'un observatoire, il faut que celui-ci soit durable afin d'assurer la fiabilité des données par leur mise à jour et analyse permanente. Pour cela, il est proposé d'ancrer l'observatoire dans une structure par la création d'un laboratoire de recherche. Ceci permettrait de garder le contrôle tout en favorisant différents partenariats, et notamment les partenariats scientifiques. Selon A.GBAGUIDI, il est important de préserver le caractère scientifique de l'observatoire pour que la question politique n'exclue pas des vérités territoriales. Ainsi, la question partenariale est primordiale pour favoriser la juxtaposition de diverses disciplines. Il s'ensuit des questions d'administration et de gestion entre les différents acteurs partenaires, afin de trouver la méthode de collaboration adéquate (conseil d'administration, conseil scientifique, groupe de travail...).

Concernant le contenu de l'observatoire, il est nécessaire de définir les bons indicateurs avant de commencer la capitalisation de données. Il est très aisé de trouver de la donnée, d'en considérer trop à la fois et ainsi de s'éparpiller. Définir une grille d'analyse des données devant déboucher sur la pertinence des indicateurs permet normalement de réduire les erreurs d'interprétations.

Enfin, la communication sur l'observatoire est un point important à prendre en compte. De par ses ambitions, l'observatoire est un outil utile à différents acteurs et services. Diffuser des résultats d'observation sous différentes formes (rapport d'études, site web, publications de revue, diffusion radio) permet de toucher différents publics et de concrétiser les partenariats.

Actuellement, ces conseils ne peuvent pas tous être appliqués dans le cas de l'OPU. En effet, l'observatoire fait face à un manque de moyens humains, financiers et de temps ne permettant pas d'ancrer le projet dans une structure à part. Ces différents facteurs nous obligent à avancer doucement pour ensuite apprécier les différentes potentialités qu'il aura. De plus, comme il sera expliqué dans la suite, la formalisation de cette commande nous a amené à entrer en contact avec différents services ayant exprimé des besoins précis. Nous avons alors engagé différents chantiers qui nous permettront de préciser les objectifs de l'OPU.

1.2.3. Méthode de mise en œuvre

La méthode de mise en œuvre concerne l'atlas des projets urbains et se décline en trois temps : d'abord celui de la constitution d'une base de données et sa gestion, ensuite l'élaboration d'indicateurs et enfin sa modélisation spatiale. Ci-dessous sera présentée la constitution de la base de données, travail auquel j'ai pu participer dans le temps imparti de mon stage.

1.2.3.1. Collecte de données

Un observatoire permet la réalisation de synthèse à partir des informations existantes. Pour cela, il est nécessaire de faire l'inventaire des besoins à traiter pour collecter suffisamment de données pertinentes. Un précédent travail avait identifié les premières grandes thématiques pour répondre aux besoins de l'observatoire, à savoir les données permettant de mesurer l'impact d'un projet urbain sur le territoire tourangeau, et ses équipements publics.

Les grandes thématiques sont : naissances, résidences universitaires, accueil des seniors, hôtels, logements sociaux, équipements publics (écoles, sports, ...). L'objectif est de récupérer les données pertinentes pour établir un état des lieux sur chacune.

Le travail suivant consistait à mobiliser l'information statistique dormante dans les différents services (Petite enfance, Sports, Patrimoine végétal et biodiversité...) et à échanger avec d'autres

acteurs afin d'obtenir les données indispensables aux réflexions. Il a fallu mettre en place des réunions permettant de présenter l'observatoire et qui parfois, débouchaient sur un groupe de travail. Un compte-rendu était réalisé à la fin de chaque réunion afin de partager les informations. Concernant les données, un fichier ressource a été constitué et sera alimenté tout au long de la démarche. Il permet de connaître le propriétaire de la donnée, ses conditions de partage et de mise à jour.

Tous les services au sein de la collectivité disposent de données riches, plus ou moins exploitées et partagées, qui devront être intégrées à l'observatoire. Cependant, il est nécessaire d'établir des priorités afin de ne pas s'éparpiller dans la collecte.

Naturellement, différents chantiers se sont constitués nous permettant à la fois de connaître l'étendu des données disponibles et de préciser petit à petit les besoins. Dans la majorité des cas, nous avons été contactés par un service ayant un besoin précis. Par exemple, suite à une future réforme de gestion des logements réservataires, le service Cohésion Sociale nous a contacté dans le but d'avoir un état des lieux du parc de logements réservataires de la ville de Tours. Nous n'étions pas à même de répondre à ce besoin et avons ainsi créé un groupe de travail comprenant le service SIG, le service Cohésion Sociale, la DDU ainsi que l'agence d'urbanisme de Tours qui avait déjà travaillé sur la thématique les années précédentes. Il paraissait opportun de collaborer, d'une part pour éviter les doublons, et d'autre part pour favoriser la transversalité. Ces premiers contacts induiront probablement une méthode de travail plus efficiente entre les différents services. Dans ce cas de projets partagés, nous nous incluons dans le calendrier du partenaire. C'est une des façons qui nous permet d'établir les priorités à traiter.

Dès les premiers instants de collecte de données, nous avons pu remarquer la diversité d'acteurs intéressés par cette démarche qui pourrait apporter des réponses à leurs besoins. De plus, nous avons reçu des propositions de collaboration sur des sujets en cours de réalisation, à l'échelle métropolitaine, et à venir. L'observatoire a le potentiel d'améliorer la coordination entre les différents acteurs du développement de la ville.

1.2.3.2. Formalisation et intégration des fichiers

Avant de réfléchir à la forme visuelle de l'observatoire, l'objectif était de répondre aux besoins des services.

La base de données contient des données statistiques et à référence spatiale. Afin d'être exploitables par le service SIG, les fichiers Excel doivent respecter une norme. Par exemple, il ne peut y avoir de tableau croisé dynamique. Il faut impérativement que chaque donnée soit sur une colonne, avec un titre, et surtout qu'elle soit géolocalisée afin d'être représentée sur une carte.

Finalement, plusieurs cartes ont été transmises aux services et leur ont permis d'avoir un état des lieux sur des équipements.

Ce type de visualisation a le mérite de synthétiser les informations thématiques, mais souffre d'un manque de dynamisme dans les analyses à partir du moment où les données de base sont statiques. D'où le besoin d'avoir un outil dynamique, simple d'utilisation et adapté aux besoins des acteurs urbains. Pour le définir plus précisément, nous devons déterminer les besoins du service et, à terme, des différents partenaires.

1.2.3.3. Traitements des données : projections démographiques

En parallèle des différents chantiers, un travail d'analyse statistique a été lancé avec l'ATU afin de travailler sur des projections démographiques. L'objectif est de déterminer le nombre de nouveaux habitants potentiels avec la construction de logements.

La première étape a été de définir le ou les permis de construire test sur une IRIS, ayant un volume suffisant d'activité et une programmation avancée. Ensuite, une comparaison sera faite entre deux millésimes de recensement (avant et après projet), pour définir si les permis livrés ont eu une incidence sur ce dernier. Ainsi, il faut que les permis aient été livrés en 2016 afin d'avoir une incidence dans le recensement de 2019. L'injection des nouveaux permis de septembre 2019 à juillet 2021 permettra d'établir leur impact sur le recensement de 2021.

Après avoir défini la méthode de travail s'ensuit une constitution des fichiers *permis de construire* et des rendez-vous.

1.2.3.4. Démarches à engager

L'observatoire demande un grand travail de gestion. Ainsi, des documents ont été réalisés pour synthétiser les avancées (compte-rendu, dictionnaire des ressources), mais aussi pour les présenter à l'élue ainsi qu'aux différents partenaires (poster). A terme, des plans de communication et gouvernance seront établis, afin de favoriser son exploitation. Cela permettra d'assurer, de façon régulière, fiable et durable, la production et la diffusion d'informations.

Une fois que le diagnostic de Tours et les demandes des services seront finalisées, il sera utile de réfléchir aux indicateurs à utiliser dans le but de préciser l'analyse. Par exemple, l'évolution de la démographie n'est pas seulement impactée par la production de logement neuf, d'autres éléments rentrent en compte comme la rotation du parc ou le vieillissement de la population. A défaut de pouvoir intégrer ces paramètres, il faudra expliquer les limites de l'utilisation de l'outil aux différents acteurs.

Malgré des contraintes contextuelles, l'observatoire porte de grands enjeux stratégiques. En effet, une fois finalisé, il permettra d'avoir une vision à long terme et une prise de décision éclairée. Les décideurs posséderont en un temps record une multitude d'informations pour l'efficacité des actions.

Au-delà de cet aspect stratégique, il apporte d'ores et déjà des changements dans les méthodes de travail. Les différents services communiquent et travaillent en transversalité sur des projets communs. L'observatoire pourrait engendrer plus de collaborations, en devenant un lieu d'échange et de dialogue autour de la diffusion des données et la réalisation d'analyses qualitatives.

La mise en œuvre d'un tel outil fait intervenir une multiplicité d'acteurs et nécessite un temps long. Au sein d'une collectivité, les processus administratifs et le manque de moyens humains ralentissent son développement. C'est pourquoi il paraît intéressant de s'attarder sur les questions de format, de gouvernance et de partenaires afin de lancer de rendre la production participative et animée.

1.3. Dimension opérationnelle : le projet urbain du Haut de la Tranchée

En parallèle, j'ai suivi aux côtés de Maud CHENU, différentes opérations d'aménagement, à différents états d'avancement. J'ai pu observer leurs mises en œuvre au regard du cadre réglementaire et technique mais aussi de l'animation, et ainsi appréhender la complexité du rôle de chef de projet. En effet, dans le cadre d'une démarche projet, il supervise les projets urbains jusqu'à leurs aboutissements, en veillant particulièrement à ce que tous les partis prenants soient intégrés. Il doit agir avec un temps d'avance afin de contenter et anticiper les besoins de ces derniers. Le chef de projet possède un rôle moteur qui doit lui permettre "de révéler les potentialités du territoire, d'activer les compétences des habitants et de les mettre en synergies avec celles des administrations" (PINSON, 2002).

Il s'agira de présenter dans un premier temps le contexte du projet urbain du Haut de la Tranchée, et ensuite la méthodologie mise en place pour le réaliser. Cette dernière sera axée sur la démarche de co-construction dont le but est de donner sens au projet, et de faire en sorte qu'il corresponde aux besoins des différents usagers de la place.

1.3.1. Présentation du Haut de la Tranchée

Le Haut de la Tranchée est situé au nord de "l'axe majeur tourangeau", constitué par l'avenue Grammont, la rue Nationale, le Pont Wilson et enfin, l'avenue de la Tranchée. Il constitue un lieu emblématique, dont l'ancienne mairie de Saint Symphorien représente un affect important pour les Tourangeaux. Pourtant, malgré sa position stratégique et sa valeur patrimoniale, la place de la Tranchée est un espace délaissé et peu pratiqué des tourangeaux.

Depuis sa création, la place de la Tranchée a fait l'objet de nombreux projets urbains, sans concrétisation. En essayant de comprendre l'origine du patrimoine bâti présent, les Archives Municipales de Tours ont découvert tout un panel de projets urbains non réalisés. Ces documents démontrent les ambitions successives d'aménager et d'ordonner cette place, qui a longtemps été laissée dans un état provisoire. Pour rappel, c'est l'administration des Ponts et Chaussées qui en fixe l'alignement en 1756, dans le cadre de la construction de la route royale de Paris à l'Espagne.



Figure 3 : Plan de BATICOOP pour le projet Tranchée - Bocage, 1968 - Archives Municipales

Aujourd'hui encore, le Haut de la Tranchée constitue un espace de projet. Il avait été confié au groupe immobilier ICADE en 2018 avant d'être repris en main par la nouvelle municipalité. En effet, lors de la réunion publique du 29 avril dernier, Monsieur le Maire a confirmé la volonté de porter ce projet urbain et ainsi la résiliation du contrat passé, ne répondant pas aux ambitions de la Ville. Le souhait est de faire de ce site l'une des opérations prioritaires et emblématiques de la ville de demain répondant aux enjeux de développement durable, écologiques et sociaux.

Ainsi, le Haut de la Tranchée représente une double ambition puisque la municipalité a décidé de porter elle-même cette opération en régie, tout en y associant la société civile afin de « faire la ville ensemble » selon le principe de "Démocratie Permanente". Cette dernière notion semble d'autant plus forte et justifiée que le site, ayant une histoire importante, contribue à une mémoire collective devant

être écoutée et protégée. Il est alors plus que nécessaire d'y intégrer les habitants et usagers, et de mobiliser leur expertise d'usage.

L'objectif est de co-construire avec différents acteurs un programme visant à renforcer la centralité du lieu à travers : le confortement de l'école élémentaire Victor Hugo et des commerces en place ; le réaménagement des espaces publics ; la préservation de la mémoire des lieux et la création d'un équipement public, lieu d'expression de la Démocratie Permanente. A terme, l'animation du lieu, son usage et son aménagement doivent en faire un lieu de destination à l'échelle du quartier, mais aussi de la ville.

Ici, mon rôle a consisté à suivre l'opération dans sa dimension de co-construction et à faire en sorte qu'elle réponde aux ambitions soulevées par la municipalité.

1.3.2. Méthodologie de co-construction

La ville de Tours porte de grandes ambitions pour le projet du Haut de la Tranchée qui pourrait devenir un territoire pilote de la transition citoyenne. En effet, la Ville a repris en main ce projet pour le co-construire directement avec les habitants. A part quelques thèmes ciblés lors de la réunion publique du 29 avril 2021 rien n'a été décidé, le projet est une "page blanche" qui s'élabore de façon itérative, selon les ateliers de concertation. C'est aux citoyennes et citoyens d'élaborer la feuille de route que devra suivre l'assistant à maîtrise d'ouvrage en programmation urbaine.

Ce projet sera présenté en trois temps. Il s'agira d'abord de présenter les réflexions et recherches qui ont permis de cadrer la commande politique. Ensuite sera présentée l'organisation nécessaire au bon déroulé de la co-construction et enfin, les étapes à suivre en termes de programmation.

1.3.2.1. Benchmark : pour une co-construction ambitieuse

Pour accompagner la démarche de co-construction, la ville a souhaité faire appel à un assistant à maîtrise d'ouvrage (AMO) en concertation. Avant de réaliser le cahier des charges pour lancer la consultation, un benchmark a été réalisé dans le but de connaître des actions de co-constructions innovantes, allant jusqu'à la co-décision. Cela permettra de préciser les actions à mener, et à quelle intensité, dans le cahier des charges mais aussi de faire de Tours une ville ambitieuse dans le domaine de la co-construction. En effet, en décidant de monter l'opération en régie et d'y associer les usagers, la Ville innove et se doit d'être exemplaire dans sa démarche. C'est pourquoi il est important de réfléchir à l'investissement des usagers, de la réflexion du projet à sa concrétisation, et de les former afin de créer et ancrer une culture de la participation sur la Ville de Tours.

Le benchmark comprend deux parties : d'une part, des pistes de réflexions intégrant des degrés de participation différents et pouvant s'appliquer à différents moments de la démarche, et d'autre part, les potentialités d'une maison de la Démocratie Permanente.

Les pistes de réflexions sont axées sur deux actions permettant de (i) créer l'environnement favorable à la participation et ensuite de (ii) favoriser une participation continue. Elles ont été illustrées d'exemples français, et plus précisément de villes moyennes (Clermont, Orléans, Grenoble) ayant un contexte plus ou moins similaire à celui de Tours, mais aussi de grandes villes (Paris, Lyon) où il paraissait y avoir plus d'expérimentation dans le domaine.

Pour la première action, les recherches ont révélé l'importance de dédier un espace à la co-construction qui peut avoir à la fois un rôle de lieu délibératif et de rencontre. Selon la gouvernance choisie, il peut entraîner une capacitation des citoyens qui seront d'autant plus intégrés dans le projet. En parallèle, il est nécessaire d'assurer une grande diversité d'usagers au sein du projet. Le Haut de la Tranchée, carrefour entre commerces, écoles et habitations, est un lieu où de nombreux citoyens se

croisent. Ainsi, il faut permettre une grande lisibilité du sujet en amont et diversifier les réseaux et canaux de rencontre pour toucher un maximum d'usagers. Toujours dans l'objectif de capacitation, la création de groupes référents composés d'usagers et de professionnels (police, pompier, gestion des déchets...) permet aussi de garantir la représentativité mais surtout de créer des aménagements adaptés à tous. Cette dernière action semble être innovatrice dans les processus de co-construction.

Concernant la deuxième action, les pistes visent à maintenir l'engagement dans la durée. Pour cela, il est important d'être attentif à ce qui affecte positivement ou négativement l'engagement en portant une attention particulière à l'investissement réalisé. Reconnaître l'engagement, le mettre en avant et le rendre épanouissant, développe la relation de confiance entre les différents acteurs et favorise en retour de nouveaux engagements. Le benchmark met en exergue l'importance des temps de pause, créatifs et conviviaux qui permettent de se ressourcer ou simplement de prendre part à un projet collectif en dehors des temps d'ateliers.

Afin de favoriser une participation citoyenne accrue et continue, la Ville souhaite mettre un peu plus en place un lieu d'expression de la Démocratie Permanente. Ce dernier sera un espace ouvert à toute la population tourangelles qui pourra s'emparer de nombreux projets. Ainsi, pour créer un espace à l'image des Tourangeaux, il y a nécessité à les intégrer dans cette démarche en y expérimentant de nouveau la co-construction. Le benchmark a vocation à faire un état des lieux des espaces dit « d'expression de la citoyenneté ». La notion de démocratie permanente étant récente, peu de municipalités s'en sont saisies et c'est pourquoi la notion de citoyenneté a été retenue.

Au total, cinq lieux ont été présentés et deux gestionnaires ont répondu à une demande d'entretien. Les lieux retenus diffèrent tous de par leurs localisations, statuts juridiques, services et enfin leur public. On retrouve aussi bien un Tiers-lieux porté par une SCIC et ouvert aux acteurs de la transition écologique et citoyenne, qu'une maison communale dédiée en partie à la coproduction avec les habitants.

Ce benchmark propose un panel de possibilités en termes de co-construction et de maison de la Démocratie Permanente. Il ne fixe aucune action mais est une source d'inspiration pour le projet du Haut de la Tranchée.

1.3.2.2. Phase de cadrage : démarche de co-construction

○ Consultation AMO concertation : missions

La ville de Tours, et particulièrement la Direction des Grands Projets Urbains, a souhaité faire appel à un prestataire pour l'accompagner dans la définition et l'animation de la démarche de co-construction du projet urbain. D'une part, pour des questions de compétences puisque la notion de co-construction est récente dans les méthodes de travail au sein de la municipalité. Et d'autre part, pour avoir un intermédiaire dans le lien habitant-ville qui est à construire. Le prestataire retenu aura ainsi un rôle d'accompagnateur et de catalyseur, à la fois porte-parole des habitants et de la Ville. Pour cela, il a fallu rédiger un cahier des charges cadrant les objectifs de la mission.

Il est demandé au prestataire de définir une méthodologie fédérative rassemblant à la fois les acteurs déjà impliqués mais également et surtout les usagers de la société civile. L'objectif est d'aboutir, dans un temps restreint, à un programme partagé par le plus grand nombre et répondant aux besoins recensés et réalistes.

Ce programme partagé, ou plan guide citoyen, doit proposer un ou plusieurs scénarii qui seront ensuite expertisés par l'AMO Programmation Urbaine.

Le cahier des charges précise en plus des missions et informations relatives au projet, les modalités du marché ainsi que les conditions d'évaluation. Les candidats seront évalués sur les compétences présentées, le prix de l'offre et principalement sur la note technique, précisant la façon qui leur permettra d'atteindre les objectifs demandés par la Direction.

Une fois le cahier des charges rédigé et validé par le Directeur du service, la consultation restreinte a pu être lancée. Cette procédure de marché public fixe les délais de réception des candidatures à 30 jours, pouvant être réduit à 15 jours en cas d'urgence ne relevant pas d'une erreur du pouvoir adjudicateur. Ainsi, après les délais atteints, l'étape suivante consistait à analyser les offres reçues à travers la rédaction d'un rapport de choix. Ce dernier permet d'évaluer les valeurs techniques remises ainsi que les compétences de chacun des candidats. Sur base de ce rapport, c'est l'offre la mieux disante qui sera choisie. Les candidats seront ensuite informés du résultat qui pourra être justifié sur demande.

Ici, c'est le groupement d'agences, SIAM CONSEILS et SEVIN PAYSAGES, qui a été retenu pour accompagner la démarche. Avant de la lancer officiellement, un comité de pilotage a eu lieu permettant à tous les acteurs de se rencontrer et de préciser la méthode proposée par les équipes.

1.3.2.3. Déroulé de la co-construction

▪ Constitution du 3CHT

Le projet du Haut de la Tranchée est très attendu par les habitants et riverains concernés. En effet, depuis la réunion publique du 29 avril dernier, 160 personnes se sont inscrites pour participer aux ateliers de co-construction. Cependant, pour travailler dans des conditions optimales, le comité de co-construction ne pourra pas intégrer l'ensemble des inscrits. Il a donc été demandé de réaliser une réunion de présentation, expliquant la démarche, les dates des différents ateliers ainsi que les règles du jeu pour y participer.

L'organisation de cette réunion a demandé un grand travail de préparation faisant intervenir plusieurs services internes. Il s'agissait, par exemple, de réserver une salle et le matériel nécessaire à la prise de parole auprès de la chargée de relations publiques ou encore, de réserver du matériel informatique auprès de la direction des services informatiques (DSI). Outre la logistique, il était nécessaire de contacter, suivre les invitations et présences des participants. Le jour de la réunion, il y a eu un accueil réalisé à la fois par la direction cohésion sociale et la DGPU.

Lors de ce genre de réunion, il est utile de produire une note à l'attention des élus donnant les éléments de cadrage, de déroulé et enfin de langage. En effet, malgré le suivi et les présentations régulières avec les élus moteurs sur l'avancée du projet, ces derniers ne disposent pas de temps suffisant à la préparation d'une présentation, et d'un discours.

Une fois l'accueil et l'introduction réalisée, s'en est suivi la présentation de la démarche par l'AMO Concertation.

Afin d'ouvrir la concertation à un large public, la démarche prévoit plusieurs temps forts. D'abord, une phase d'enquête ouverte à l'ensemble des tourangeaux et qui s'appuie sur divers modes de recueils de perceptions (enquête en ligne, micro-trottoir). Cela permet de toucher à la fois les participants "ponctuels" qui auraient envie de contribuer simplement, les participants "engagés" mais aussi les "invisibles" qui ne s'expriment pas, par choix ou nécessité. En parallèle se déroule une phase de concertation plus restreinte, avec le comité de co-construction du Haut de la Tranchée ou 3CHT. La vocation de ce comité est de représenter tous les acteurs de la société civile, mais aussi les élus qui seront ainsi garants de la sincérité de la démarche. Ainsi, le comité est constitué de six collèges : mobilités, jeunesse, professionnels, habitants, vie de quartier et enfin, conseillers municipaux.

Les 160 personnes présentes à la réunion se sont précédemment inscrites dans le but d'intégrer le 3CHT. Hors, les évolutions ont amené le comité à être repensé et à intégrer finalement 60 personnes (dix par collège). Pour cela, il était possible de remplir un questionnaire dès la sortie de la réunion, permettant à chacun de choisir le collège qu'il souhaitait intégrer.

Une fois les inscriptions terminées, une analyse a été réalisée en vue de la constitution du 3CHT. Après validation par l'élue adjointe à la Démocratie Permanente, les personnes retenues ont été contactées et invitées à la première étape de la constitution du Plan Guide Citoyen : la balade urbaine.

- Ateliers co-constructions

Cinq ateliers de co-construction sont prévus afin d'établir le pré-programme ou Plan Guide Citoyen. Ils permettent d'élaborer un diagnostic sensible, de prioriser les actions par "collège" pour l'affectation des différents secteurs d'étude, et enfin, de proposer des scénarii d'affectations et d'usages. Ici aussi, un grand temps de travail est accordé à l'organisation de ces rencontres, et à leur bon déroulement. Il ne s'agira pas de revenir sur les éléments de logistique mais de présenter plus en détails les ateliers proposés.

Le premier temps de rencontre est une balade urbaine. Elle permet à chacun des usagers de découvrir le site d'étude mais aussi de faire part de leurs perceptions et anecdotes sur leurs vécus vis-à-vis de l'espace. Ces différentes visions et informations apportent des éléments précieux dans la constitution du diagnostic sensible. Il y a une prise en compte du quotidien et des micro-usages qui auraient pu être négligés dans une opération d'aménagement où la vision d'ensemble prime. De plus, les visites jouent un rôle très important dans la création du lien entre les participants. Ce sont des espaces de discussions informels où la parole est libérée et les relations renforcées grâce à la création d'une culture commune entre les participants, quel que soit leur statut (habitants, associations, élus...).

Les ateliers suivants sont des temps de travail et de réflexions sur le Plan Guide Citoyen. Il s'agit de restituer le bilan du diagnostic établi en croisant les différentes sources obtenues (enquêtes, micro-trottoir, balade urbaine) afin de prioriser les affectations futures. Ici, l'animation et la méthode sont définies par l'AMO concertation. Leur objectif est de faire éclore des propositions chez les participants, qui pourraient s'autocensurer, et ne demander que des choses simples. L'organisation générale est assurée par la cheffe de projet qui doit anticiper chacune des rencontres afin de respecter le calendrier du projet.

Pour assurer une bonne co-construction, le parti pris est que chacun doit partager ou mettre à disposition ses ressources. C'est le cas pour les usagers de la société civile qui apportent notamment leur expertise d'usage et ce doit être le cas pour les services techniques et élus de la Ville. Ainsi, un cahier des données a été élaboré dans le but d'apporter toutes les informations nécessaires à la bonne appréhension du projet. La difficulté résidait dans la clarification, et non la simplification, des données techniques ou de planification (OAP, plan des hauteurs, zonage). Il n'est pas question de simplifier la donnée, ce qui pourrait dénaturer l'information, mais bien de la rendre lisible afin de permettre aux usagers d'être sur un "même pied d'égalité" vis-à-vis du projet et de son contexte.

1.3.2.4. Phase programmatique

En parallèle de la démarche de co-construction, il a fallu préparer la mission de programmation à venir. En effet, la finalité du programme co-construit est d'être expertisé afin de déterminer les actions réalisables au sein du périmètre défini.

Pour cela, le cahier des charges précise les différentes missions attendues par le prestataire. Elles se déclinent en trois phases : un diagnostic technique et urbain donnant une vision complète du périmètre étudié et de ses invariants, une expertise du pré-programme afin de définir les pistes à arrêter pour chacun des scénarii, et enfin, les déclinaisons opérationnelles de ces dernières. Le besoin de la Direction est de connaître la programmation finale par îlot, complétée par un bilan d'aménagement global et prévisionnel ainsi qu'un calendrier de réalisation.

Concernant la démarche de co-construction, il est prévu que le programmiste intervienne en amont de la restitution finale du Plan Guide Citoyen afin d'avoir une première rencontre avec le comité. De plus, l'expertise du plan guide sera restituée aux élus mais aussi au comité, ayant travaillé dessus pendant cinq mois.

Une réflexion est engagée concernant la suite de la démarche de co-construction, au-delà du plan guide, pour inscrire la co-construction dans la durée du projet et à terme, dans un processus sans limite de temps. En effet, il y a une vraie ambition de la municipalité à intégrer les usagers à la fabrique de la ville, pour une production pérenne du territoire. Cependant, il est difficile d'anticiper les actions à mettre en place avec le comité pour la suite du projet. D'une part car nous sommes au début du projet et qu'actuellement aucun atelier n'a encore été réalisé. Il est donc impossible de prévoir le lien qui existera entre les différents acteurs et ainsi, les volontés des usagers de la société civile. D'autre part, le projet co-construit trouve son sens dans le processus et non plus dans la finalité. De ce fait, il nous est impossible de prévoir les actions de co-construction à lancer dans un temps long, elles seront déterminées par les besoins et envies du comité.

Toutefois, s'il n'est pas nécessaire de prévoir des actions précises, il est possible d'avoir des pistes d'actions. C'est pourquoi il est attendu du programmiste une appétence pour l'urbanisme transitoire et les aménagements de préfiguration, permettant d'activer un lieu tout en produisant des souvenirs, de la mémoire collective.

En pariant sur la co-construction, le bénéfice attendu par la majorité des acteurs est la réussite du projet, dû à sa qualité et à son appropriation. Il peut être considéré comme plus pertinent, ancré dans la réalité, car enrichi par de multiples suggestions qui tendent vers une vision commune.

Cette démarche réinterroge fondamentalement la manière d'aborder la conception du projet urbain. Co-construire c'est intégrer des acteurs inhabituels et bousculer les rapports de force afin que chacun ait sa place autour de la table. Ainsi, la co-construction induit un changement de paradigme dans le sens où elle légitime et intègre la parole des non professionnels de l'aménagement qui en sont pourtant les premiers bénéficiaires.

C'est un exercice qui peut se révéler complexe dans des situations de projets urbains sensibles comme celui du Haut de la Tranchée. La démarche peut potentiellement désamorcer les mécontentements passés en ouvrant un espace de dialogue avec les habitants de Tours Nord ayant subi une densification rapide et étouffante. Toutefois, des difficultés semblent d'ores et déjà relever de l'organisation du processus et de sa gestion temporelle. La démarche de co-construction est une dynamique humaine dont la temporalité s'inscrit difficilement dans la durée longue du projet urbain, qui doit respecter un équilibre financier ainsi qu'un calendrier. Ainsi, l'enjeu suivant réside dans le maintien de la dynamique habitante et ainsi la conciliation de l'urbanisme - vision à long terme - avec celle des habitants, plus rapide.

1.4. D'autres opérations aux ambitions importantes

Les projets présentés ci-dessous répondent eux aussi à des enjeux de transition, avec des intensités de traitement différenciées. Ils s'inscrivent à leur façon, dans des processus d'innovation durable dans les domaines de la gouvernance ou encore d'écologie. Leurs singularités offrent à voir les perspectives possibles des villes contemporaines et de demain.

La diversité des opérations que j'ai pu suivre démontre la volonté d'expérimenter de nouvelles façons de faire la ville, et notamment sur les questions environnementales et de gouvernances. On retrouve dans chacune des opérations, une volonté d'intégrer les habitants à des degrés différents.

Il ne s'agira pas de les présenter aussi précisément que les deux premières missions, mais de mettre en exergue chacune de leurs singularités leur permettant de répondre aux enjeux de demain. Aussi, il sera intéressant de voir comment les projets laissent place à l'innovation et l'expérimentation.

1.4.1. L'écoquartier de Monconseil

Depuis 2006, la Ville est engagée dans la construction d'un écoquartier situé sur la ZAC de Monconseil, au nord de Tours. Il constitue un enjeu important puisqu'il est localisé dans une zone en grand développement où les constructions de logements s'accumulent. Ainsi, cet écoquartier situé en plein cœur d'une zone urbanisée a pour objectif de créer une nouvelle centralité, apportant des espaces bâtis et non bâtis de qualités, tout en prenant en compte la notion de vie de quartier. L'enjeu ne réside pas seulement dans le sein du quartier mais aussi dans ses coutures avec les quartiers périphériques, notamment dans les continuités écologiques.

Ce projet urbain m'a été présenté dans les premiers jours du stage. Il m'a permis d'observer la gestion d'une opération publique très courante: la ZAC, et d'appréhender lors de comités techniques, les différents acteurs locaux qui y sont associés comme l'OPH Tour(s) Habitat, désignée aménageur de cette dernière.

L'écoquartier Monconseil, qui s'inscrit dans le plan "Ville Durable" de 2008, atteste des premières initiatives nationales d'aménagement durable. En se saisissant de ce levier, la municipalité expérimente de nouvelles façons de concevoir, de construire et de gérer la ville. C'est à travers des visites urbaines, que ce soit pour des projets ou des chantiers en cours, que j'ai pu comprendre l'importance du déplacement en aménagement, dans la démarche de projet urbain. Il permet dans un premier temps de maintenir le lien avec le promoteur et son opération, de vérifier la justesse de sa mise en œuvre mais aussi de réajuster les détails qui auraient pu échapper à l'agent lors de la délivrance du permis de construire. Ces visites permettent aussi aux élus de réévaluer leurs visions urbaines de la ZAC, favorisant des améliorations. Par exemple, lors d'une visite urbaine sur quatre îlots au nord de la ZAC, l'élue à l'urbanisme a émis le souhait de végétaliser davantage un projet, tout en augmentant son coefficient de pleine terre.

1.4.2. Le futur quartier des Casernes

La ZAC Beaumont-Chauveau, surnommée les Casernes, est localisée en plein centre de Tours, entre Loire et Cher, au centre de quatre quartiers dont les liens n'ont jamais pu être tissés. En effet, cet espace militaire de 10 hectares entouré de murs épais est longtemps resté un îlot fermé et inconnu des riverains. Depuis son acquisition auprès de l'État en 2012, la mise en œuvre opérationnelle a été retardée par des fouilles archéologiques, empêchant une nouvelle fois son ouverture sur les quartiers.

Aujourd'hui, ce projet urbain pensé il y a désormais 10 ans fait l'objet de modifications par la Ville et porte un enjeu d'autant plus important qu'initialement. Les habitants ainsi que la municipalité voient dans l'ouverture de cet espace, la potentialité d'apporter une réponse aux fractures inter-quartiers, une réponse qui sera à la fois écologique et sociale.

En 2012, la Ville a concédé l'aménagement de cet îlot fermé à la Société d'Équipement de la Touraine (SET), accompagné de l'architecte-urbaniste Bruno FORTIER. Ce dernier a dessiné un plan de ZAC dans lequel plusieurs îlots font actuellement l'objet de projets, plus ou moins engagés (CCNT, îlot 4 Health Tech Station, 6 Tours Habitat, 14 Echo du bois). Cependant, après 10 ans et l'arrivée de nouveaux paramètres extérieurs, la municipalité a choisi de redéfinir le projet de cette ZAC. D'une part, le contrat d'urbaniste en chef est arrivé à son terme fin 2020. D'autre part, le tracé du tramway a évolué en travers de la ZAC et prévoit désormais que la rue du Plat d'Étain soit ouverte à la circulation. Cette dernière, qui devait être fermée dans le plan de M. FORTIER, aurait occasionné des reports de flux importants sur des rues qui ne sont pas suffisamment dimensionnées. Le cumul de ces éléments ainsi que les nouvelles ambitions portées par la municipalité, rendent le plan arrêté obsolète et permettent à la Ville de questionner le projet urbain. L'objectif n'est pas de réinterroger les projets immobiliers déjà partis mais d'apporter plus de cohérence sur les aspects de formes urbaines, de programmation et avant tout, de conception.

Ainsi, la municipalité a décidé d'organiser un dialogue compétitif dans le but de désigner le futur urbaniste en chef de la ZAC. Il s'agit d'une procédure de commande publique dans laquelle l'acheteur dialogue avec les candidats admis à participer à la procédure, en vue de définir ou développer une ou plusieurs solutions de nature à répondre à ses besoins. Dans ce cadre, le maître d'ouvrage doit constituer un comité de dialogue qui l'accompagnera dans les différentes étapes de la procédure. Ici, la municipalité a souhaité s'engager dans un co-construction forte et intégrer non seulement des élus et techniciens, mais aussi des membres de la société civile et des habitants.

Ce comité accompagnera l'aménageur pendant plusieurs mois et dialoguera avec les équipes candidates afin de faire émerger différents projets. D'avril à septembre 2021, les équipes se réuniront sur plusieurs temps d'échanges afin de retenir dans un premier temps 3 équipes finalistes puis une finale.

1.4.2.1. Déroulé du dialogue compétitif

J'ai pu intégrer le comité de dialogue et participer aux différentes phases de cette démarche de dialogue compétitif, en tant qu'observateur et participant.

Une fois le comité de dialogue créé, une première rencontre a eu lieu dans le but de présenter le projet et d'expliquer les règles du jeu. Cette session représente pour la société civile et les habitants leur entrée dans la sphère de l'aménagement. Ainsi, c'est tout d'abord un travail de traduction qui doit être fait par les techniciens, afin de rendre compréhensible les termes et le fonctionnement relatifs au projet urbain. Ils poseront les bases pour la suite de la démarche et la relation au sein du comité.

Au-delà de l'aspect "présentation", cette session a aussi pour objectif de tisser les premiers liens entre les différents acteurs du comité de dialogue. Chacun se présente, explique ses intérêts personnels ou ses ambitions pour ce projet. Tous les acteurs expriment leurs liens vis-à-vis des Casernes. C'est lors de ce moment qu'il est possible de récolter des informations précieuses concernant l'usage du site par les différents acteurs. Par exemple, des témoignages nous ont appris que la partie nord de la ZAC avait été investie par les habitants et riverains des différents quartiers lors du confinement. Parents et enfants, de quartiers aisés ou populaires, se rencontrèrent chaque jour dès qu'il était possible de sortir. D'une autre manière, des jeunes et artistes se sont réappropriés les

murs emblématiques des Casernes à travers de nombreux graffitis. Recueillir cet aspect sensible est important pour la définition du projet qui concerne en partie les habitants actuels. De plus, il rappelle l'importance du service public, d'apporter aux citoyennes et citoyens des réponses adaptées à leurs besoins.

Du côté des élus et techniciens présents, les interventions sont très honnêtes. Les besoins d'équilibres financiers, les invariants et enjeux du projet sont exposés clairement au comité de dialogue. Cette posture favorise la création d'un espace délibératif au sein duquel la confiance règne. La co-construction, très liée aux notions de confiance ou de libération de parole habitante, peut être un exercice difficile. Il faut réussir à apprécier les différents comportements, réservés ou extravertis, pour que chacun puisse participer subjectivement à la décision. C'est ce qui a été tenté lors de la réunion de présentation. Les premières paroles habitantes ont pris place timidement pour au final s'intégrer dans ce nouvel environnement, qui pouvait sembler encore complexe au vue de la durée contrainte et de l'impossibilité de s'attarder. Toutefois, les premiers effets de cette démarche se sont révélés positifs. Habitants et acteurs de la société civile ont apprécié la démarche et l'intégration concrète de leur parole.

Lors de cette démarche, j'ai eu la possibilité d'animer en binôme une table de travail. En effet, après avoir reçu les cinq offres initiales des candidats, l'objectif était d'analyser chacune d'entre elles et d'en soulever des interrogations à poser lors de la prochaine séance de dialogue avec les équipes candidates. Les offres sont composées de trois documents : un dossier de cohérence; un dossier d'intention et enfin une méthodologie de projet. Ainsi, cinq groupes de travail devaient analyser une des cinq offres. La difficulté résidait principalement dans la lecture et la compréhension des documents internes dans un temps très restreint. En effet, bien que la constitution du comité de dialogue ait été transmise aux équipes candidates, très peu d'offres étaient accessibles aux non professionnels de l'urbanisme. On retrouvait des principes et un jargon particulier brouillant la lisibilité, comme les notions de "trames brunes et noires" ou de "démontabilité d'un parking". Le rôle d'animateur consistait alors à clarifier ces termes et à générer des questionnements chez les participants, pour qu'ils puissent appréhender l'offre dans son entièreté. Des grilles d'évaluation et des synthèses de dossier, préalablement réalisées, étaient données à chaque groupe pour faciliter le travail. Une fois les cinq analyses réalisées, un rapporteur restituait au comité de dialogue l'offre étudiée, ses points forts et faibles ainsi que les questions soulevées. L'objectif de cette restitution était de renforcer l'"empowerment" des habitants et de la société civile en leur donnant le rôle de rapporteur.

A l'issue de cette séance d'analyse, on pouvait observer une prise de conscience générale de la difficulté de l'exercice et de sa mise en œuvre par la collectivité. Toutefois, cet atelier très concret semble avoir plu au comité de dialogue qui regrette principalement le manque de temps. Les discussions autour des différents projets ont permis au comité de confronter leurs avis en laissant une part au subjectif. Dans ce cas, la subjectivité participe à la mise en confiance des habitants, leurs convictions étant écoutées et intégrées dans les décisions.

Ensuite, le comité de dialogue a rencontré les équipes candidates sur trois séances de quatre heures. Une séance de dialogue se déroulait en deux temps. D'abord, les équipes devaient présenter leurs offres au comité qui, dans un deuxième temps, poserait les questions élaborées à la séance d'analyse passée. Ces présentations ont joué un rôle majeur dans le choix des finalistes puisqu'elles ont permis de clarifier leurs intentions mais aussi d'avoir un aperçu de leurs capacités et volonté à dialoguer avec différents acteurs, professionnels ou non. Ce dernier paramètre est d'autant plus important que la municipalité est engagée dans un processus de co-construction forte et qu'elle souhaite intégrer les habitants au-delà des obligations juridiques. Dans les discussions informelles de fin de séance, il était possible d'observer une certaine émulation de la part du comité. Les participants se réappropriaient les projets présentés et s'autorisaient à imaginer différentes versions et combinaisons. Cette créativité semble avoir ancré la légitimité du comité à participer à cette démarche.

Finalement, après confrontation des avis au sein du comité, il a été possible de choisir trois équipes finalistes, qui répondaient le mieux aux critères définis dans le règlement. Ces dernières doivent maintenant remettre une offre intermédiaire, plus précise qu'initialement. Elle devra par exemple intégrer un plan masse de la ZAC avec des programmations plus détaillées.

La démarche de dialogue compétitif rend compte une nouvelle fois de l'importance de faire de la co-construction. Il s'agit d'un long processus, dont la mise en œuvre peut s'avérer parfois compliquée. Cependant, il est possible dès-à-présent d'observer les premiers effets bénéfiques de cette méthode. En effet, malgré les contraintes de durée, le comité semble satisfait des différentes séances de travail qui ont eu lieu.

Le dialogue compétitif a pu être expérimenté dans le cadre du projet urbain, qui offre des conditions favorables. En effet, la démarche de projet urbain permet des modes d'actions diversifiés, négociés ou encore accessibles. Elle laisse une marge de manœuvre faisant du projet non plus un produit fini mais un processus continu d'ajustements. Il s'agit de reconnaître le caractère imprévisible de la ville et de ses évolutions (PINSON, 2002). Ainsi, c'est dans la perspective de trouver les processus adaptés à l'évolution des villes qu'est rendue possible l'expérimentation.

1.4.3. Les espaces publics des Deux-Lions

Le quartier des Deux-Lions, situé aux franges de Tours et Joué-lès-Tours, est l'un des plus récents de la ville. Depuis le commencement de l'opération en 1989, la ZAC poursuit son développement afin d'accueillir entreprises, commerces, étudiants et habitants. Il pourrait sembler que ce quartier constitue une centralité importante à lui seul. Pourtant, les usagers et habitants de cet espace expriment un sentiment d'inachèvement, notamment sur l'offre en espaces publics et commerces de proximité, freinant l'installation d'une vie de quartier.

Les fragilités révélées aujourd'hui sont issues de sa création. Le quartier a en effet été pensé comme un technopole concentrant activités technologiques et de recherches et n'a ainsi pas prévu l'arrivée importante de nouveaux habitants et les services nécessaires. L'objectif de la municipalité est alors d'apporter une réponse en étant au plus près des besoins des habitants actuels. Pour cela, des premiers travaux ont été annoncés lors de la réunion publique du 16 avril pour enrichir l'offre existante et amener plus de confort d'usage. En parallèle, la Ville de Tours et la SET ont décidé de lancer une réflexion sur l'aménagement des espaces publics à travers la mise en place d'ateliers de co-construction. Ces ateliers favoriseront l'expertise d'usage des acteurs qui pratiquent quotidiennement le quartier et en connaissent mieux les points forts et faibles. En ce sens, les idées émergeant de ces ateliers auront plus de chance d'être en adéquation avec les besoins du quartier.

1.4.3.1. Déroulé des ateliers de co-construction

Dans ce projet, la Ville a concédé l'aménagement de la ZAC à la SET. Cette dernière a engagé l'Atelier Ruelle pour l'accompagner dans l'émergence d'un cœur de quartier et aussi sur la démarche de co-construction. C'est eux qui se sont chargés de la méthodologie et de la réalisation des supports, sous la vision de la cheffe de projet de la Ville. Ici, mon rôle s'est principalement porté sur la constitution des groupes, la gestion technique des ateliers et leurs animations.

Les ateliers de co-construction ciblent quatre espaces publics : le (futur) jardin Pont Cher, la coulée de Lesseps, l'avenue Mérieux et enfin les Granges Collières. Il s'agit d'espaces que la ville pourrait potentiellement aménager, s'ils constituent une réponse dans le manque d'espace public de la part des habitants mais aussi si des budgets financiers sont débloqués.

La première étape dans la mise en œuvre des ateliers a été de constituer les groupes-citoyens représentatifs, à la demande des élus. Il s'agissait de définir pour chaque îlot un groupe de travail de huit citoyens, tout en assurant une représentativité dans le genre, l'âge ou encore les statuts obtenus lors de la candidature. En effet, lors de l'inscription il était nécessaire de renseigner différents champs concernant le profil (nom, prénom, âge, contact), le statut (habitant, artiste, commerçant, association...), la localisation et enfin deux préférences d'atelier. Ensuite, les données ont été traitées afin d'obtenir un profil des participants général puis par îlot. L'analyse nous a révélé une faible représentativité des participants compris dans la classe d'âge des 18-25 ans. Ainsi, avant de constituer définitivement les groupes, il a été décidé de prolonger l'appel à candidature sur le site, et de le communiquer de façon préférentielle aux étudiants présents sur le quartier. Les groupes ont finalement été constitués une fois que la répartition des participants selon leurs âges était plus équitable.

Avant de lancer les invitations officielles à chacun des participants, une validation par l'élue est nécessaire. En effet, la cheffe de projet doit rendre compte des avancées et freins aux élus dont le rôle est d'arbitrer les choix majeurs. Ainsi la méthode de co-construction définie par l'Atelier Ruelle a elle aussi été présentée à l'élue chargée de la concertation. Ces points réguliers sont nécessaires pour la correspondance entre le projet et les ambitions politiques prises. Il y a une plus grande souplesse dans la gestion technique de l'événement (réservation de la salle, matériel...).

J'ai pu animer un atelier sur l'espace public des Granges Collières. Dans un premier temps, il s'agissait de produire un diagnostic sensible du site afin de parfaire celui produit par l'Atelier Ruelle. Chaque usager s'est ainsi exprimé très honnêtement sur ses pratiques et sa perception de cet espace public. Certains étudiants ont révélé qu'ils se déplaçaient sur les Granges Collières lors de leurs pauses déjeuner tandis que d'autres pensaient que le site était interdit au public. Globalement, les Granges Collières constituent un grand espace vert apprécié dans un quartier trop minéral. Cependant, son positionnement en sous-bassement, hérité d'un important remblais du quartier, rend le site méconnu des habitants et usagers. Plusieurs participants ont affirmé leur volonté d'ouvrir ce site qui pourrait devenir un élément central dans la vie de quartier.

Deux orientations ont émergé lors de ce premier temps d'échanges : d'une part, rendre visible et accessible les Granges Collières à tous et d'autre part, en faire un lieu central à la vie de quartier. Ces orientations ont guidé les participants dans le deuxième temps d'idéation qui s'est révélé très créatif. Il a par exemple été question de laisser place à l'art dans la signalétique pour améliorer la visibilité du site, par la création d'un monument totem. On remarque que l'art a eu une place importante dans ce deuxième temps. En effet, dans la plupart des idées émises, l'art était vecteur de rapprochement et de lien : du mobilier urbain éphémère, des événements culturels, création d'une scène... De plus, il a aussi permis de créer un moment agréable et ludique au sein du groupe qui imaginait aussi des actions plus extravagantes.

Finalement, le troisième temps de restitution a permis aux participants de dialoguer sur les actions proposées pour chaque site. Elles ont ainsi pu être modifiées ou précisées afin de convenir à l'ensemble des usagers.

La démarche de co-construction a démontré une fois de plus des évolutions positives dans le projet ainsi que dans les mentalités. Au terme de la session, les animateurs ont présenté la suite de la démarche à venir avant de prendre un temps d'échanges et de retour sur cette dernière. Un document de synthèse sera produit et partagé à l'ensemble des participants, et l'Atelier Ruelle présentera dans un futur atelier des propositions d'aménagement des espaces publics en accord avec les idées émises ce jour. Toutefois, un participant a affirmé son mécontentement de ne pas avoir été concerté sur plus d'opérations et notamment sur celles déjà lancées. Après cette remarque, d'autres habitants sont intervenus pour défendre les intentions de la Ville. Ces derniers envisageaient l'atelier comme une

évolution positive face aux dernières opérations non concertées. Cet état d'esprit et cette envie de co-construire justifient encore une fois la nécessité d'intégrer les citoyennes et citoyens aux projets urbains les concernant.



Figure 4 : Espaces publics étudiés lors des ateliers de co-construction - SIG Métropole

Les trois projets présentés témoignent d'une évolution dans la démarche du projet urbain. En effet, ils font tous intervenir un processus de co-construction à différentes étapes du projet, soit pour réparer des erreurs passées, ou pour élaborer un projet répondant à des besoins communs, actuels et futurs. La plus vieille opération - le quartier des Deux-Lions - intègre désormais un processus participatif afin de réparer les erreurs passées. A l'instar, l'éco-quartier de Monconseil ajoute une dimension participative en plus de celle écologique. Et enfin, le projet des Casernes inclut des usagers de la société civile afin de produire un projet pertinent et durable.

Cette évolution témoigne d'une flexibilité de la part des acteurs de l'aménagement, questionnant le processus de construction afin de réajuster le projet au besoin. La pertinence et l'usage d'un projet évoluent avec le contexte socio-économique des sociétés. Il peut répondre aux besoins d'une population à un temps t et devenir obsolète des années plus tard. Ainsi, il peut être complexe de penser des projets durables dans des sociétés qui évoluent rapidement. Dans ce cas, la démarche projet permet de s'adapter aux évolutions puisqu'elle pense à partir du contexte, du terrain, elle intègre les personnes concernées et enfin, elle permet d'expérimenter des outils tentant de répondre aux enjeux contemporains.

3. Présentation des livrables en annexe

- Dans le cadre de l'Observatoire des Projets Urbains
 - Poster
Il s'agit d'un poster présentant et synthétisant les avancées réalisées sur l'Observatoire des Projets Urbains. Il pose aussi les réflexions à suivre.
- Dans le cadre du projet urbain du Haut de la Tranchée
 - Carnet documentaire
Le carnet de ressource est transmis à chacun des participants du comité de co-construction. Il intègre toutes les données nécessaires à la bonne appréciation du projet urbain et notamment une explication des règles d'urbanisme contextualisées au site. On y retrouve l'OAP d'axe, le zonage ainsi que le plan des hauteurs.
- Note Atelier des Avants Projets

Suite à la présentation d'un projet immobilier lors d'un atelier des avants projets, il a été demandé par l'élue adjointe à l'urbanisme de réaliser une note mettant en exergue les forces et faiblesses du projet ainsi que des pistes pour accentuer la dimension écologique du projet.

4. Retour sur expérience

Ce stage est la concrétisation de tous les savoirs que j'ai pu acquérir le long de mes trois années d'aménagement et environnement à Polytech Tours, et plus encore. Travailler au sein d'une collectivité m'a fait découvrir plus en détail les subtilités et liens qui existent avec les différents acteurs de l'aménagement (promoteur, AMO, SEM...), et notamment le rôle central de celle-ci.

Travailler sur ces deux missions complémentaires - l'observatoire des projets urbains et le projet du Haut de la Tranchée - m'ont permis d'avoir une vision élargie des processus internes à l'aménagement, que ce soit dans la stratégie ou l'opérationnel, ainsi que dans les synergies qui existent entre ces derniers. Actuellement, il m'est impossible de réaliser une analyse critique sur les résultats produits puisque chacun des deux projets sont encore à l'état initial. Toutefois, il est possible de relever plusieurs freins à l'action, qui sont intrinsèquement liés au fonctionnement interne d'une collectivité. Les procédures administratives complexes ainsi que les moyens financiers et humains peuvent ralentir les projets qui doivent respecter un calendrier tendu. De plus, les démarches de co-construction intègrent de nombreuses parties prenantes et enjeux socio-économiques, complexifiant davantage le projet.

Bien qu'elle soit expérimentée à travers les projets urbains, la démarche de projet est encore peu ancrée dans les méthodes de travail en interne. En effet, il est compliqué de mettre en place des partenariats solides avec des acteurs extérieurs (recherche, entreprise, centre de ressources, ...) au regard des freins qui existent déjà. Toutefois, les comités techniques ou COTECH permettent de rassembler les agents de différents services au sein d'un groupe de travail thématique, et favorisent ainsi la transversalité en interne. La démarche projet se développe petit à petit.

Dans une structure aussi grande et complexe, il peut être utile de repenser les outils de gestion et de communication interne, permettant de fluidifier les échanges vis-à-vis du mail par exemple. Aussi, il peut être intéressant de partager des ressources et informations grâce à des outils de veille comme *Pearltree*, qui permet d'accéder rapidement aux sources exploitées par les collègues, ou encore de tester différents logiciels de communication interne. Toutefois, trouver des bons outils ne remplacera pas l'importance des temps de travail en présentiel, qui sont nécessaires et préférés au sein de la Direction. En effet, les outils peuvent faciliter certaines démarches mais ce sont les temps en présentiel qui renforcent les liens au sein d'un groupe de travail, et les rend pérennes.

Malgré tout, ces perspectives d'évolution d'aménagement, que ce soit dans les processus internes ou dans les innovations opérationnelles, rappellent l'origine de l'action ; créer une ville agréable et qui réponde aux besoins des différents acteurs la pratiquant. Placer le bien commun au centre des préoccupations est selon moi une nécessité dans ce domaine, et c'est ce qui semble motiver chacun des agents au sein de la Direction.

Les missions suivies ainsi que la dynamique qu'il existe au sein de la Direction ont fait de ce stage une expérience très enrichissante. J'ai pu découvrir le métier de chef de projet urbaniste de plus près, et me suis rendue compte de l'importance et de la complexité de ce rôle, qui sait l'art de faire travailler ensemble tous les professionnels concernés par un projet urbain, quelle que soit l'échelle d'action. C'est un rôle que je souhaite endosser dans ma future expérience professionnelle.

VILLE DE TOURS

OBSERVATOIRE DES PROJETS URBAINS

DIRECTION DES GRANDS PROJETS URBAINS

1

Avoir une **vision claire du territoire** à travers l'élaboration d'un **diagnostic territorial**

2

Mesurer l'impact d'un projet urbain et l'arrivée potentielle de nouveaux habitants sur le territoire (équipements...)

Appréhender et analyser les **futurs besoins en équipements publics**

3

Partager les données, mises à jour et analyses avec les **directions métiers identifiées**

ATLAS REFERENTIEL

Etablir le **portrait de Tours** à partir des données INSEE et des indicateurs clefs issus du recensement, pour une lecture simplifiée du territoire

- ☒ Fichier des données Insee finalisé et transmis au SIG
- ☒ Fichier des données issu du recensement finalisé et transmis au SIG
- ☐ Finalisation cartographique sous forme de **Story Map**
- ☐ Finalisation données à carreaux
- ☐ Intégrer le portrait Excel dans la cartographie

ATLAS FONCIER

Avoir une **vision éclairée du patrimoine de la Ville de Tours**. Mettre en place une stratégie de gestion et de valorisation du patrimoine public

- ☒ Outil créé et répondant aux besoins du service
- ☐ Les AFI doivent faire remonter leurs remarques au SIG pour l'améliorer

ATLAS DYNAMIQUE

- Atlas cartographique, dynamique et thématique
- Centralisation des données métiers
- Projections démographiques

PETITE ENFANCE

Crèches

- ☒ Transmission fichier crèche de L. BROSSARD
- ☒ Fichier discrédité et transmis au SIG
- En cours d'intégration (fin 2021)

Assistants maternelles

- ☐ Transmission du fichier à jour (2022) par DPE + CAF
- Intégration 2^{ème} semestre 2022

Naissances

- ☒ Fichier formalisé et transmis au SIG
- Intégration fin 2021

ETUDIANTS

Résidences étudiantes

- ☒ Prise de contact avec D. TOSO - TMVL
- ☐ Attente du COPIL

GRAND ÂGE

Logements seniors

- ☐ Constitution et consolidation des fichiers
- Intégration SIG à définir

EDUCATION

Ecoles maternelles et élémentaires

- ☒ Nomenclature des écoles
- ☐ Positionnement des écoles + rayonnement au format SIG en cours
- ☐ Validation par la Direction de l'Éducation
- Intégration fin 2021

Collèges et lycées

- ☐ Fichier en cours de formalisation (base RNE)
- Intégration fin 2021

ENVIRONNEMENT

Espaces verts

- ☐ Fichier des espaces verts géolocalisé
- Intégration fin 2021

LOGEMENTS

Logements vacants

- ☒ Réunion avec Clémence PENE (ARTEMIS-TMVL)
- ☐ Vérifier s'ils peuvent transmettre légalement les données issues de l'AMI
- Intégration selon le calendrier ARTEMIS

Logements sociaux

- ☒ Groupe de travail ATU - DCS - DDU - DGPU
- ☐ L'ATU géolocalise le fichier RPLS 2020 à la rentrée de septembre

ECONOMIE

Commerces

- ☒ Prise de contact avec F. GLEIZES
- ☐ Travail sur la typologie du fichier en septembre 2021
- Intégration SIG 2022-2023

Hôtels

- ☐ Fichier en cours de consolidation par le SIG
- ☐ Validation par F. GARON (VDT)

SPORTS

Équipements sportifs

- ☐ Développer une nomenclature en fonction du public cible, type de sport
- ☐ Lancement d'une étude par l'ATU à confirmer
- Intégration selon le calendrier de l'ATU

URBANISME

AVP & Permis de construire

- ☒ Suivi des AVP intégré au SIG

Projections accueil d'enfants

- ☐ Définir une opération test

Projections démographiques

- ☒ Choix permis test
- ☐ 1^{ère} simulation : 23 sept

Page 30 sur 38

-  **CONTACT**
-  **PROJET PARTAGE**
-  **BESOIN DE CONVENTION**

-  **MISES A JOUR**
-  **DROIT D'ACCES**

ATLAS REFERENTIEL

- **DONNEES INSEE**
- **DONNEES RECENSEMENT**

Mise à jour le :

1^{er} TRIMESTRE

ATLAS FONCIER

PROJET PARTAGE AVEC LES AFI 

DONNEES AFI :

1 m^{aj} annuelle en juillet


ATLAS DYNAMIQUE

PETITE ENFANCE

Naissances
DGPU - Recensement

1^{er} trimestre




Crèches, Assistantes
maternelles
Direction Petite Enfance

 **L. BROS SARD**
Service Recensement

1^{er} semestre



EDUCATION

Ecoles mat et primaires
Direction de l'Education

 **C. BARRETO**
 **B. MEZIANI**
 **C. COUTURIER**

???

Collèges et lycées
Cité des Formation

 **Carole BRIATTE**
Rectorat
 ac-orleans-tours.fr

ETUDIANTS


Résidences étudiantes
TMVL Education 

 **D. TOSO**

???

ECONOMIE

Commerce
Direction du Commerce

 **F. GLEIZES**

???

Hôtel
Direction du Tourisme

 **F. GARON**

???

ENVIRONNEMENT

Espaces verts
ARU

 **Vincent BOUYER**

???


GRAND ÂGE

Logements seniors
CCAS
Touraine Repérage
OET
Service Recensement

1^{er} semestre


MOBILITES

SMT
TMVL - Observatoire
des mobilités

 **S. CARETTE**

???

LOGEMENTS

Logements vacants
TMVL DDU 

 **C. PENE**

DHUP
 logement.vacants@duptd.fr
 @duptdlogementvacants

Logements sociaux
Direction Cohésion
Sociale

 **A. BESNARD**

???

SOCIAL

CAF
Pôle Action Sociale

 **Vincent ENOS**

 02 47 31 55 37

???

SPORT

Equipements sportifs
Direction des Sports

 **B. MEZIANI**

Si nouvel équipement

URBANISME

AVP & Permis de
construire
Direction GPU

 **S. LE NOAN**

Si nouvel AVP



LE CAHIER DOCUMENTAIRE

Projet urbain du Haut de la Tranchée



VILLE DE
TOURS

CO-CONSTRUCTION

Les rendez-vous du 3CHT

28/08

Balade urbaine

de 9h15 à 12h30
École Victor Hugo



21/09

Atelier #1

Etablir les priorités

de 18h15 à 20h30
Salle CS Gentiana

12/10

Atelier #2

Vers les scénarii
d'affectation et d'usage

de 18h15 à 20h30
Salle CS Gentiana

18/11

Atelier #3

Formalisation du Plan Guide

de 18h15 à 20h30

Restitution finale

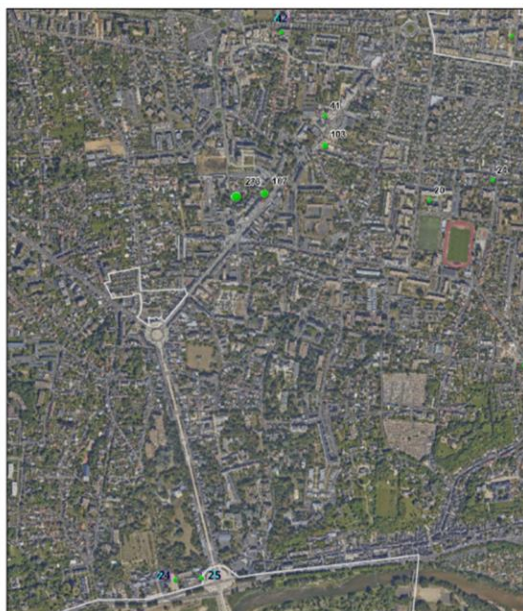
Les membres du 3CHT
présenteront le Plan Guide
aux élèves

Atelier #4

Expertise du Plan Guide



PLACE HAUT TRANCHÉE Carte des projets lancés



26/07/2021 à 12:13:20

Statut de l'opération

● Permis de construire accordé

Nombre de logements

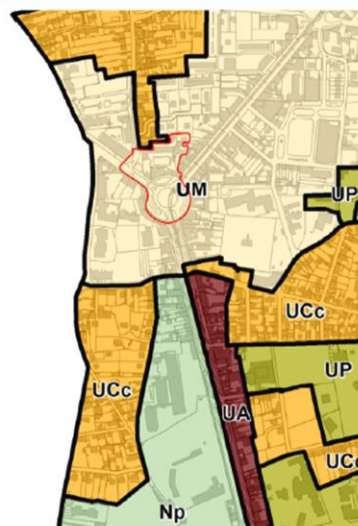
- 0 à 25
- 26 à 167
- 168 à 273

Mise à jour : GéoPCRS 2020 - TMA, SIO, TMA, Service SI

Source : SIC, Plan Intercommunal de Lutte
TMA, Service SI, Mise à jour : GéoPCRS 2020 - TMA, SIO, TMA, Service SI

PLAN LOCAL D'URBANSIME

Le zonage Haut de la Tranchée



Source : Règlement graphique zonage - PLU Tours 2020

Le PLU est un document clef dans l'urbanisme puisqu'il valide la faisabilité d'un projet urbain.

On y retrouve le **zonage**, qui donne :
le détail des zones constructibles ou non dans une commune
Les règles et droits à construire pour chaque zone

La place est comprise dans la zone UM détaillée ci-dessous

Quartiers mixtes à dominante d'habitat

Ce sont des espaces de grandes mixités en termes de **formes d'habitats** et de **fonctions**.

On y retrouvera des habitats individuels, intermédiaires ou collectifs, en harmonie avec les caractéristiques du site et les habitations déjà présentes.

De plus, on veillera à retrouver des équipements d'accompagnement répondant aux besoins quotidiens des habitants

Les règles de hauteurs font l'objet d'une attention particulière, selon la localisation des projets (cf plan et explication des hauteurs)

On retrouve autour de la place différentes zones urbaines, classées selon des critères spécifiques.

Zone d'intérêt paysager

La zone UP est composée de **bâtis accompagnés de parcs ou de jardins**. Ce sont des espaces dont les caractéristiques et localisations en belvédère sur la Loire marque la ville et ses coteaux.

On recense les éléments bâtis suivants :

- Les sites d'équipements collectifs (établissements scolaires ou hospitaliers);
 - Les anciens établissements religieux;
 - Les grandes propriétés du coteau;
 - Les villas de Loire;
 - D'anciennes propriétés investies par des programmes de logements.
- On y trouve aussi des parcs boisés et des jardins d'ornements.

Quartiers de cohérence urbaine

La zone UC regroupe les quartiers ayant **une morphologie et des caractéristiques bâties particulières**, qui participent à la diversité et à l'identité du quartier.

La zone UCc, plus précisée que la zone UC, regroupe des **lotissements anciens** (années 30) mais aussi des **habitats de villégiature** ayant une architecture et des matériaux variés. On y trouve notamment les quartiers des Bordiers, de la Croix Montoire, Balthazar ou encore, Saint-Symphorien.

L'objectif est de maîtriser les évolutions urbaines de ces quartiers pour maintenir leurs identités

Zone urbaine à forte valeur patrimoniale

La zone UA comprend les secteurs ayant une grande valeur patrimoniale et historique.

L'objectif est de maintenir les formes urbaines et architecturales, en recherchant une harmonie avec les hauteurs ou matériaux utilisés. Cette zone n'exclut pas toute forme de renouvellement urbain, tant que les ambitions sont recherchées.

Zone naturelle protégée

La zone N correspond aux espaces qu'il convient de préserver en raison de la **qualité des sites**, notamment des points de vue **environnementaux, esthétiques et touristiques**.

Le secteur Np comprend une partie des sites à valeur patrimoniale des coteaux de la rive droite de la Loire et de la rive gauche du Cher.

Il cumule les protections : ce sont des sites classés et inscrits au patrimoine mondial de l'Unesco. Ainsi, les possibilités d'occupation et d'utilisation du sol sont extrêmement limitées.

Plan des hauteurs



Source : Plan hauteurs axe Maginot - PLU Tours 2020

Le plan des hauteurs indique une **hauteur maximale possible** sur un espace. Il sera impossible pour une construction d'aller au-delà de ce qui est indiqué.

Il permet de faire dialoguer les futures bâtis avec ceux déjà présents, pour atteindre une certaine cohérence.

Sur ce plan, les hauteurs maximales possibles sur la Place de la Tranchée et l'Avenue Maginot sont de 13 mètres, selon les indications données par l'OAP d'axe(*).

Le bâti au nord de la place peut monter jusqu'à 22 mètres et derrière lui, les hauteurs diminuent.

Les hauteurs sont établies sur la base d'un rez-de-chaussée de 4 mètres et d'étages de 3 mètres.

Le terme R+1 se traduit comme : Rez-de chaussée + 1 étage

On obtient ainsi les équivalences suivantes :

Hauteurs (m)	Étages
7	R+1
10	R+2
13	R+3
16	R+4



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

L'OAP urbanisme d'axe



Les OAP viennent compléter le PLU sur des secteurs stratégiques, ayant un potentiel d'évolution rapide. Elles apportent des **orientations** plus précises sur **les formes urbaines, la programmation et les trames viaires**, sans toutefois définir de règles.

L'OAP urbanisme d'axe :

Ces OAP sont destinées à permettre l'évolution des façades urbaines de certains axes majeurs de la ville (Meginot, Grammont, Giraudeau), de façon cohérente et maîtrisée.

Ici, l'OAP débute au rond-point de la Tranchée et suit l'axe Meginot jusqu'au boulevard Maréchal Juin.



Les 5 objectifs sur l'axe Meginot :

- Poursuivre le renouvellement urbain de l'avenue en **maîtrisant les formes urbaines**, et en faisant en sorte qu'elles soient en cohérence avec celles déjà là. Ainsi il faudra respecter le caractère des **séquences particulières** des immeubles tout au long de l'avenue (différentes hauteurs).
- Prendre en compte la **trame végétale** dans la définition des projets.
- Améliorer l'espace public en se basant sur l'**alignement des arbres**.
- Définir un **plan des hauteurs à la parcelle** pour renforcer la cohérence des séquences particulières.
- Développer la **diversité des formes et des types de logement**.



Les principes d'aménagement

Les principes ci-dessous donnent les indications permettant de réaliser les 5 objectifs de l'OAP.

• Maillage et trame viaire (voirie)

- Prendre en compte les **enjeux de stationnement** tout en **favorisant les transports doux**.
- Poursuivre l'aménagement de l'espace public avec l'objectif d'en atténuer le caractère routier et de mettre en valeur les formes urbaines et paysagères.
- Apporter une attention particulière au traitement des articulations (Marne, Archambault, Pilonget, Tranchée).

• Programmation urbaine

- **Diversifier les typologies** de logements : habitat collectif, intermédiaire et individuel (dans les arrières d'îlots).
- **Animer les rez-de-chaussées** avec des commerces et services...

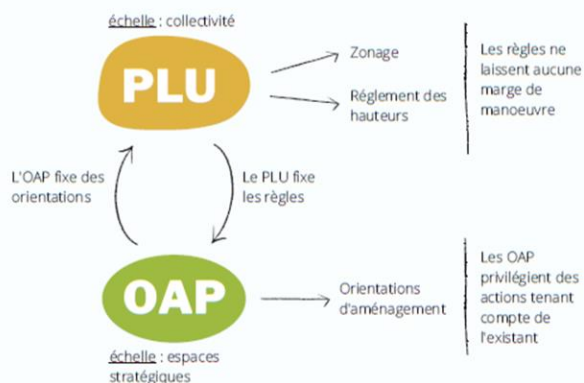
• Paysage et forme urbaine

- Éviter l'**effet de masse** des bâtiments en gardant des largeurs de pignons modérées (inférieures à 15 m)
- Développer des **hauteurs de R+2 à R+5** qui tiennent compte de la diversité des séquences déjà là et qui assurent des **transitions douces** entre chaque bâtis.
- S'appuyer sur les alignements existants pour composer les façades tout en anticipant des reculs de 5 mètres si nécessaire.
- Renforcer la trame végétale à l'échelle de l'axe (plantation, protection de végétation). Apporter des "**respirations paysagères**"



SYNTHÈSE

Synergies entre le PLU et les OAP



Note AVP du 16 juin 2021

Dans le cadre des Ateliers des Avants Projets, le groupe EDOUARD DENIS a soumis ses intentions de construction concernant l'îlot Sud Sapaillé-Luxembourg. Cette note tente de mettre en exergue les forces et faiblesses des projets, tout en proposant des axes d'amélioration.

❖ Un projet qui s'imprègne des enjeux de demain

Le développement urbain durable est une préoccupation de plus en plus prégnante dans la production de la ville. Pour autant, elle n'est pas innée et nécessite un travail à différentes échelles pour mieux appréhender les impacts et évolutions d'un projet.

Les projets immobiliers portés par EDOUARD DENIS PROMOTION sont l'exemple de ce type de travail. Dans le cadre des Avants Projets, *TABUR*, *SOURCE 1* et *SOURCE 2* ont fait l'objet de **réflexions partagées** entre la Ville, le maître d'ouvrage et son équipe, afin de répondre aux orientations municipales en matière d'urbanisme, et plus globalement aux **enjeux de demain**. De plus, les discussions ont permis d'étudier l'intégration des projets dans une échelle plus large : celle du quartier.

Ainsi, chaque projet a été réfléchi de manière approfondie, en donnant autant d'importance aux espaces extérieurs, qu'intérieurs.

- Les espaces verts invitent à la détente tout en initiant à l'agriculture urbaine, grâce aux variétés esthétiques et vivrières.
- Au niveau des bâtiments, le choix judicieux d'implantation permet de privilégier l'énergie solaire et la lumière naturelle. Les bâtiments des deux sites ont un **caractère architectural fort** qui s'inscrit dans la morphologie urbaine du quartier. Notamment sur le site de *SOURCE 2* où l'architecte a conçu son bâtiment en réponse à une ferme avoisinante.
- Quant aux espaces intérieurs, ils prévoient les mutabilités possibles, en permettant aux propriétaires de transformer leurs appartements selon leurs besoins. Par exemple, en créant une pièce supplémentaire utile au télétravail.
- Enfin, on observe une vraie **prise en compte des mobilités douces** à travers les 350m² d'emplacements prévus pour les vélos, sur les deux sites. Une surface importante mais nécessaire quand on sait que la ville souhaite mettre en avant ces pratiques.
- Pour les parkings extérieurs, le revêtement stabilisé choisi permet l'intégration dans l'espace avec un aspect naturel, qui devrait assurer la **perméabilité des sols**. Pour aller plus loin, la suppression des deux places de stationnement sur le site *SOURCE 2* pourraient être remplacées par un carport végétalisé, clôturé et sécurisé abritant des vélos. Ainsi les habitants auraient un accès direct à la circulation.

Les forces des deux sites résident dans **l'alliance entre l'urbain et le rural**, dans la place importante accordée au bien-être des futurs résidents et dans le **dialogue initié entre la ville et les porteurs de projet**.

❖ Aller au-delà : challenger le projet

Ces projets traduisent une volonté de faire mieux, qui peut être amplifiée à l'échelle de l'opération par la **prise en compte des enjeux environnementaux**. L'objectif est alors de tendre vers une opération autonome en énergie dans la mesure du possible, avec une faible empreinte carbone.

Vers une opération autonome

- o Optimiser l'isolation thermique pour éviter le plus possible les ponts thermiques
- o Favoriser le triple vitrage, qui diminue le transfert de calories
- o Etudier la possibilité de géothermie et puits canadiens, en complément d'autres sources d'électricité
- o Utiliser les eaux pluviales issues des toitures pour le lave-linge, lave-vaisselle, salle de bains... Voir transformer l'eau de pluie en eau potable à travers des procédés de micro-filtration ou de système de filtration par osmose inversée
- o Récupérer les pluies courantes de 12 mm sans rejet dans les réseaux

Être économe en énergie

- o Bien choisir son isolant naturel (coton, fibre de bois, fibre de coco...)
- o Favoriser le bois qui stocke le carbone, et qui demande peu d'énergie pour sa transformation et son transport si les essences choisies sont locales
- o Acheter les matériaux de construction en local, respectueux de l'environnement
- o Assurer une bonne conception bioclimatique, en couplant au chauffage solaire passif l'utilisation d'énergie renouvelable
- o Revaloriser ses déchets : en énergie ou en compost

Outre ces démarches éco-responsables qui concernent l'opération en elle-même, il est utile de **favoriser ces pratiques à l'échelle de l'habitant**. Les futurs usagers ne se saisissent pas forcément des enjeux environnementaux et il faut parfois mettre en place des **temps éducatifs** où chacun est formé à la gestion des jardins partagés, des composts, ou encore des déchets ménagers. Toujours dans cette logique d'apprentissage collectif, il peut être intéressant de « **mettre à disposition** » un **studio**, loué et géré par le syndicat de copropriété. Sa réversibilité sera étudiée en prenant en compte les besoins et envies des habitants, par exemple elle pourra être transformée en salle de sport ou d'ateliers.

❖ Synthèse des forces et faiblesses

TABUR & SOURCE 1 :

Les forces du projet	Les points à améliorer
<ul style="list-style-type: none">- Privilégie une bonne exposition à la lumière naturelle- Possibilité d'ajout d'une pièce, espace mutable- Essences végétales choisies pour leurs qualités esthétiques et vivrières- Volonté de créer des espaces extérieurs champêtres et vallonnés- Prise en compte des mobilités douces : garage à vélo	<ul style="list-style-type: none">- Parking : Les places en créneau à côté de la haie peuvent être difficiles d'accès- Créer des espaces ludiques liés à la nature : jeux en matériaux naturels qui favorise l'imaginaire des enfants. <u>Ex</u> : marelle, mobiliers à plusieurs fonctions- Coins lecture : Réfléchir à un design d'assise plus confortable qui invite le lecteur à se détendre

SOURCE 2 :

5. Sitographie

CERTU « Observation de l'habitat et analyse des territoires. Disparités et ségrégations socio-spatiales ». 2007, p. 4.

COUTURIER Gregory. "Organisation et fonctionnement des collectivités territoriales". Intervention du CNFPT, [en ligne]

Disponible sur :

<https://www.cnfpt.fr/sites/default/files/organisation_et_fonctionnement_des_collectivites_locales_1_2013.pdf>

GBAGUIDI Ahonankpon Hubert Frédéric. "Défis urbains et gouvernance métropolitaine : mise en place d'un observatoire de l'évolution urbaine à Cotonou". Thèse : Art de bâtir et urbanisme. Louvain : Université catholique, 2013, 257 p.

Disponible sur : <<https://dial.uclouvain.be/pr/boreal/object/boreal:133749>>

LEFEVRE Quentin. "La co-construction en urbanisme ; caractérisation, outils et effets de la parole habitante dans une approche renouvelée de la fabrication du projet urbain." Mémoire de recherche : Urbanisme et aménagements durables. Année 2015-2016, soutenu le 9 septembre 2016. 89 p.

Disponible sur :

<http://www.irdsu.net/wp-content/uploads/2017/08/Co-construction-en-urbanisme_-Q-LEFEVRE-2016.pdf>

MASBOUNGI Ariella. "Le grand prix de l'urbanisme 2016". *Le plaisir de l'urbanisme*, [en ligne], 2016, p. 20-25. Disponible sur :

<https://www.editionsparentheses.com/IMG/pdf/p216_extraits_plaisir_urbanisme.pdf>

PINSON Gilles. "Les idéologies émergentes des politiques territoriales". *Sciences de la société*, n°65, 2005, p. 28-51. Disponibles sur :

<https://www.academia.edu/25807515/Lid%C3%A9ologie_des_projets_urbains>

PINSON Gilles. "Le projet urbain en question", 2002.

Disponible sur : <https://www.academia.edu/12100840/Le_projet_urbain_en_questions>

REPETTI Alexandre. "Un concept de monitoring participatif au service des villes en développement. Approche méthodologique et réalisation d'un observatoire urbain." Thèse : sciences et ingénierie de l'environnement. Lausanne : Faculté d'environnement naturel, architectural et construit, 2004, 220 p.

Disponible sur :

<<https://core.ac.uk/download/pdf/147900179.pdf>>

Décisions Achats, "Comment choisir entre appel d'offres ouvert ou restreint ?" [en ligne], 2019. Disponibles sur :

<<https://fiches-pratiques.decision-achats.fr/Thematique/achats-1181/FichePratique/Comment-choisir-entre-appel-offres-ouvert-restreint-337053.htm>>



POLYTECH[®]
TOURS

35 ALLÉE FERDINAND DE LESSEPS
37200 TOURS

ELABORATION D'UN OBSERVATOIRE DES PROJETS URBAINS

Pauline
OCCELLI

2020-2021

Ville de Tours :

1-3 rue des Minimes 3700 Tours

Tuteur entreprise :

Eva NOSSEREAU

Tuteur académique :

Sébastien LARRIBE