

# Construire la ville sur la ville

A l'ouest de Tours, trois opérations immobilières (La Madeleine, Les Bastions, L'Hospitalité), achevées, ou en cours, illustrent la logique d'aménagement que se sont fixés la Ville de Tours et l'OPAC : mixité, densité et architecture bien intégrée.

## La Madeleine et L'Hospitalité

D'une terrasse de la résidence « La Madeleine » (33 logements) située rue Dabilly, le regard s'arrête sur la cathédrale, la tour de l'Horloge et la coupole de la basilique Saint-Martin... Une vue privilégiée. En contrebas se trouvent l'école et la crèche Charles Boutard, le gymnase Dabilly, récemment inauguré. L'immeuble en lui-même s'intègre parfaitement, respectueux du patrimoine

existant et de l'environnement (certification QUALITEL).

Plus loin, rue de l'Hospitalité, le même architecte, Denis Ranjard, a dessiné une autre résidence (32 logements). Il souligne : « La création d'une placette urbaine, dans la continuité de l'espace paysagé actuel, a été décidée pour intégrer une maison ancienne (réhabilitée) à l'opération ».



Près de la résidence La Madeleine, on trouve l'école Boutard et le gymnase Dabilly.

Celle-ci répond là encore à un besoin pressant en matière d'habitat collectif, mais, souligne Arlette Bosch, adjointe au Maire en charge du logement, « elle est un élément d'un projet urbain glo-

bal : reconstruire la ville sur la ville. Grâce au puissant soutien de Tour(s)plus, la Ville de Tours peut construire du logement social en centre-ville et respectueux des critères environnementaux. »

## Les Bastions

Côté « Bastions » (84 logements), l'architecte Jean-Christophe Ballet l'admet : « C'est très rare, en plein centre-ville, de pouvoir recomposer un îlot complet, bordé par quatre rues. » Et de souligner « la complexité de l'opération » : « Nous avons des contraintes fortes : un coût au mètre carré, une densité recherchée importante, un site en zone inondable (la réalisation de duplex en rez-de-chaussée est obligatoire), des appartements économiques en énergie, qui devaient aussi être adaptables au handicap, un travail sur le volume pour ne pas faire de



Jean-Christophe Ballet, architecte, Jean-Yves Cailleret (Opac de Tours), Didier Loubert, directeur de l'Opac de Tours, Arlette Bosch et Jean Germain.

du Général Chanzy, Deslon-daines et Léon Boyer), l'ensemble sera par ailleurs rendu « perméable » au regard : « Le dialogue entre l'activité de la rue et le calme d'une grande cour intérieure s'affirme aussi par la différence de traitement entre façades intérieures et extérieures, où sont placés les balcons », explique l'architecte. Balcons que la municipalité réclame depuis 1995 dans chaque projet de construction neuve.

Enfin, les futurs locataires disposeront, comme ceux de « La Madeleine », de parkings en sous-sol : une place par logement, pas plus.

Le quartier se densifie et sa rénovation s'achèvera avec la restructuration de la clinique des Dames Blanches. Densifier : le mot fait peur, or « si un quartier n'a pas une densité suffisante, souligne le maire de Tours Jean Germain, la création d'équipements ou l'arrivée de commerces de proximité devient problématique. » ■



Sur le chantier des Bastions. Nous sommes à deux pas des Halles et du Botanique.

l'ombre à l'architecture de la caserne Lory. Au final, les deux immeubles, historique et contemporain, se valoriseront l'un et l'autre. »

## De la densité nécessaire et maîtrisée

Grâce à une dalle paysagère, en cœur d'îlot, visible des rues adjacentes (rues de L'Hospitalité,