



# Hors la ZAC

Ecoquartier Monconseil à Tours



## Hors la ZAC

**MAÎTRISE D'OUVRAGE :**  
VILLE DE TOURS  
OPAC DE TOURS

**MAÎTRISE D'OEUVRE :**  
E. SAMUEL ARCHITECTE &  
ASSOCIÉS  
V. JAULNEAU-LABARRE,  
P. AMELLA, C. JULIEN  
ASSISTANTS

**PROJETS :**  
1- ECOQUARTIER MONCONSEIL  
20 HA  
1000 LOGEMENTS,  
30000 M<sup>2</sup> ACTIVITES,  
EQUIPEMENTS (EHPAD, CRECHE,  
GYMNASE)  
2005-2015  
3E PHASE DE  
COMMERCIALISATION EN COURS  
2- CONCOURS POUR LA MOE  
DU LOT 9  
78 LOGEMENTS  
2008  
3- MOE OPERATION LA  
GRENOUILLERE  
32 LOGEMENTS + 2 CRÈCHES  
CHANTIER 2011  
4- ETUDE DE FAISABILITE POUR  
LA MUTATION DE L'AVENUE  
MAGINOT  
2007  
5- ETUDE DU CADRAGE URBAIN  
DE LA ZONE D'ACTIVITE DE  
TOURS NORD  
2010  
6- ETUDE DE PROGRAMMATION  
DE LA PLACE DE LA MARNE  
2010

### 1- Ecoquartier Monconseil

Le quartier initie la revitalisation du nord de Tours.

Le quartier est en construction, il colonise déjà ses limites : la reconversion du Nord de l'agglomération est entamée. Le tramway qui arrive accélère la mutation et offre de nouvelles perspectives à ce secteur en limite de zone commerciale extensive et obsolète.

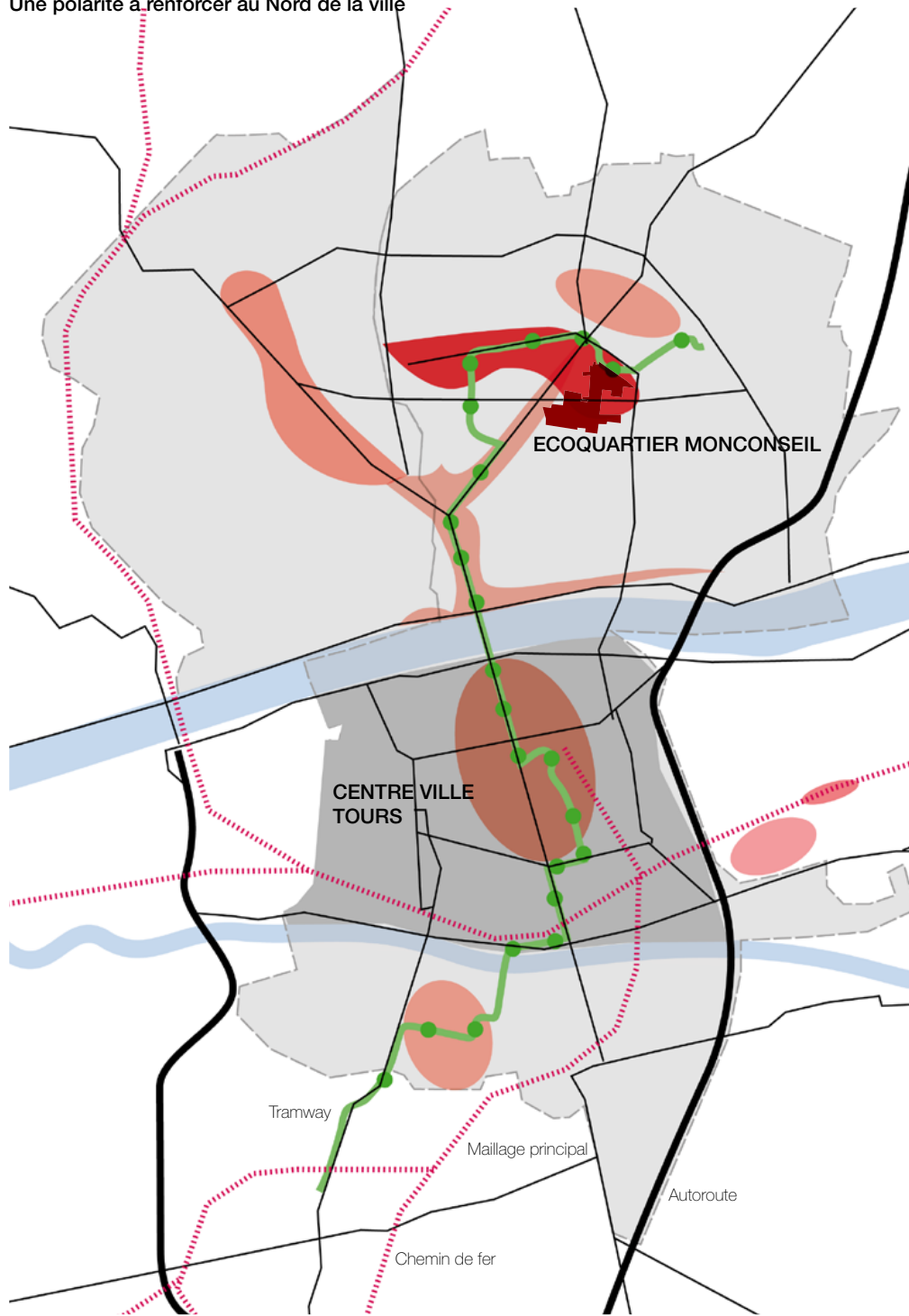
Le vaste terrain du quartier Monconseil, hier enclavé entre les grandes pénétrantes urbaines, tisse aujourd'hui des liens au-delà de son périmètre. Il tisse la trame d'une continuité urbaine avec les franges de la RN10, la zone commerciale, la future place de la Marne.

La vocation d'un Ecoquartier consiste à développer le maximum de qualités qu'un quartier est susceptible d'apporter à ses futurs habitants et à initialiser un processus qui dépasse son périmètre au profit des quartiers alentours.

La densification s'adapte au contexte et crée autour du mail central une polarité nouvelle accompagnée d'équipements et de commerces de proximité. La programmation organise les différentes typologies suivant un principe d'enroulement dans chaque îlot, qui articule les échelles de bâti. Les espaces libres déclinent toute une gamme de typologies - rues, placettes, squares, parking de proximité, passages - afin de diversifier les espaces et favoriser leur appropriation.

En partant d'un champ de 20ha, résiduel malgré sa taille, on a construit une histoire qui lie le quartier à la ville et devient le générateur de la requalification de Tours Nord.

Une polarité à renforcer au Nord de la ville

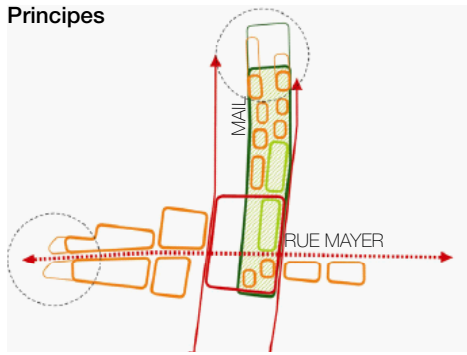


20 ha de terrains remembrés entourés de pavillons

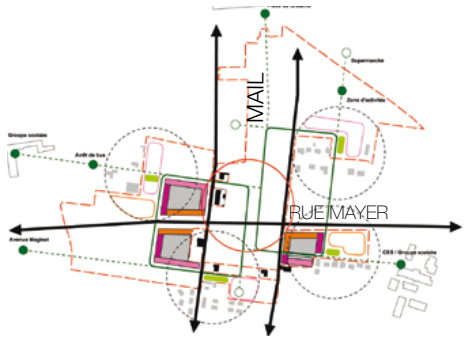




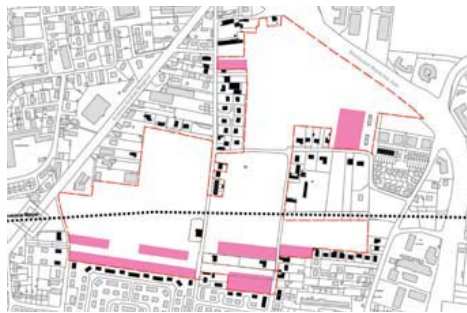
Principes



Structure spatiale du quartier



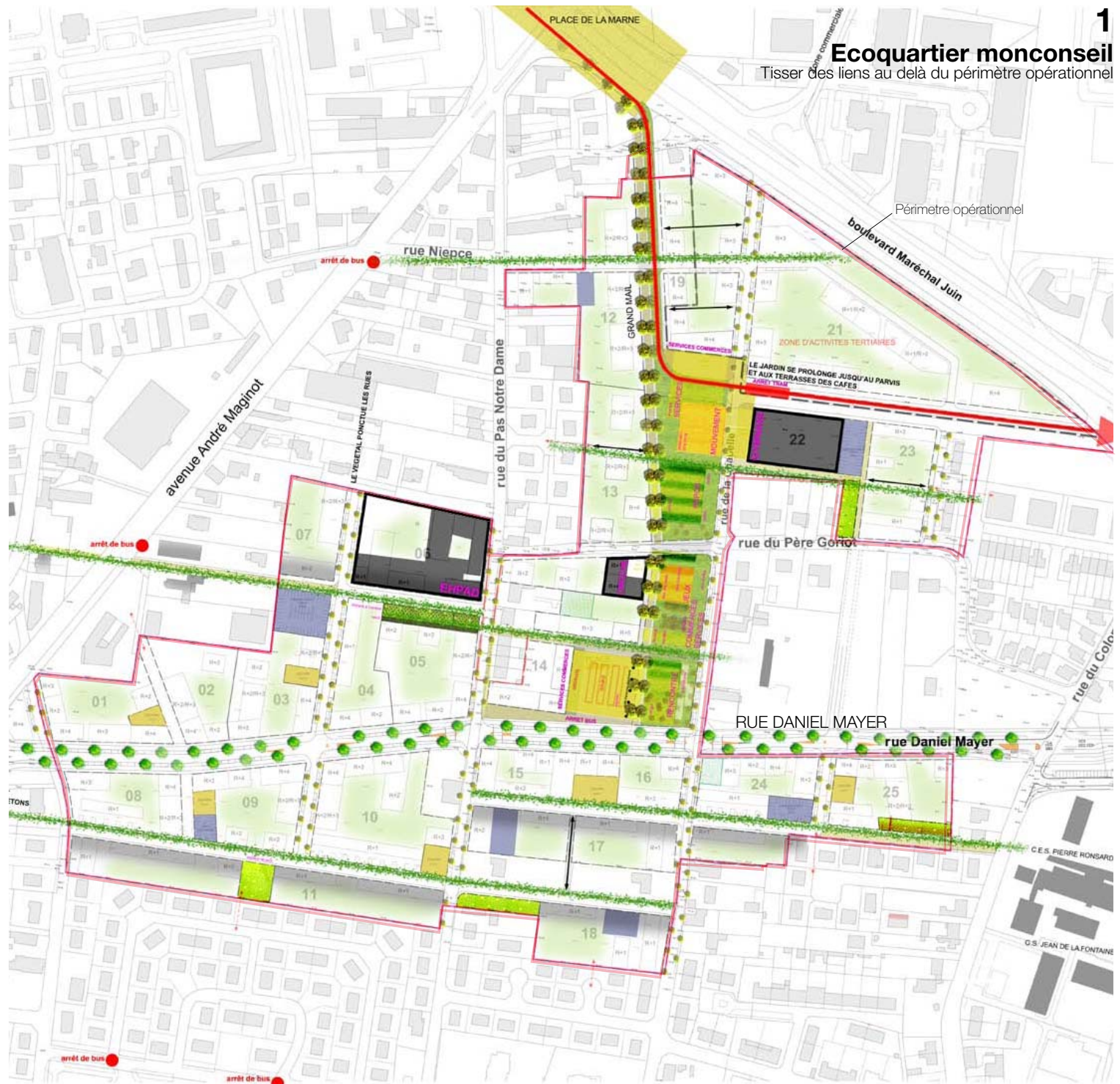
Un maillage à différentes échelles



Les typologies s'adaptent au bâti environnant

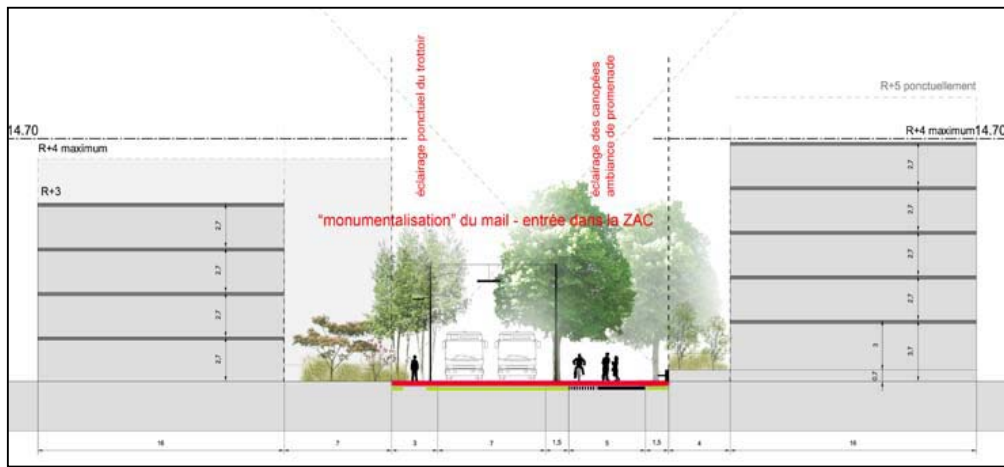


Des îlots de taille variée intègrent une mixité typologique

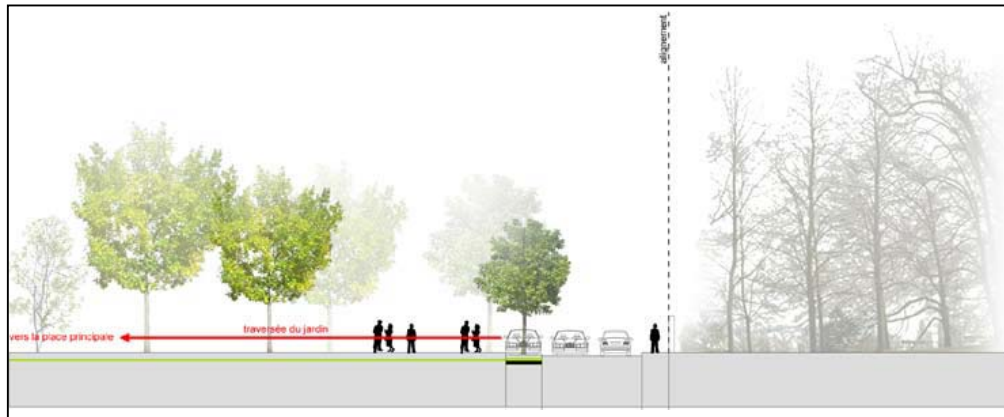


**1**  
Ecoquartier monconseil  
Tisser des liens au delà du périmètre opérationnel

Périmètre opérationnel

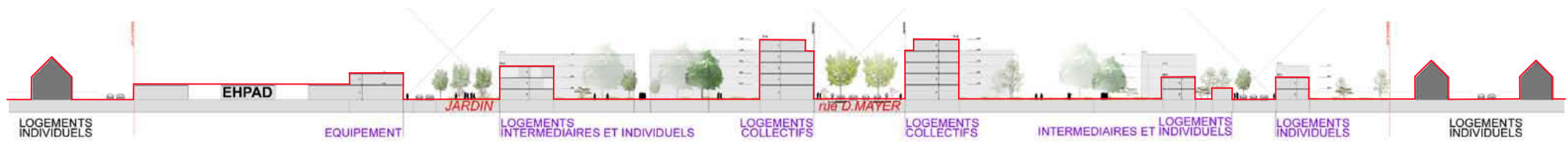


Un mail de circulation douce structure le quartier du Nord au Sud



Le long du mail, la programmation bâtie trouve écho dans le jardin





La rue Daniel Mayer structure et désenclave le quartier : elle le connecte à son environnement



## Coordination des projets

Les îlots s'organisent suivant un principe d'enroulement des typologies bâties, du plus dense et collectif au centre (rue Daniel Mayer), au plus résidentiel sur les franges.



Jean Philippe Pargade



Bouillaud & Donnadiou



Edouard François



Ivars & Ballet





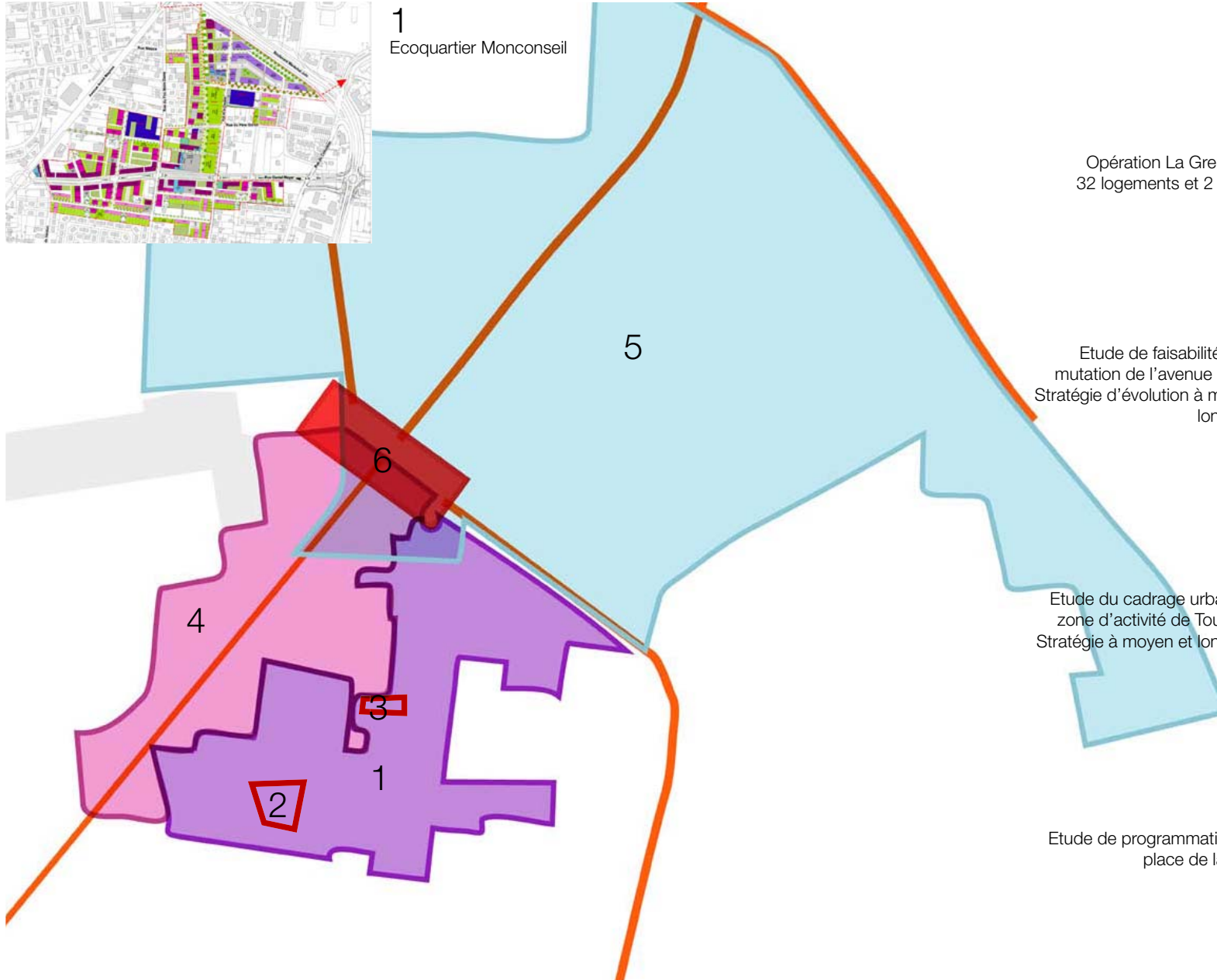
**Différentes missions dans et hors la ZAC:  
un projet urbain qui s'affranchit des limites opérationnelles**

La réflexion dépasse le cadre opérationnel de la ZAC qui résulte de contraintes administratives mais qui ne correspond pas à une réalité spatiale.

Le projet global intègre différentes missions. Du détail architectural à la stratégie de développement globale à moyen/long terme, les projets s'enrichissent les uns des autres et confèrent aux propositions une pertinence à toutes les échelles.



1  
Ecoquartier Monconseil



2  
Concours pour la construction de  
78 logements  
lot 9



3  
Opération La Grenouillère  
32 logements et 2 crèches



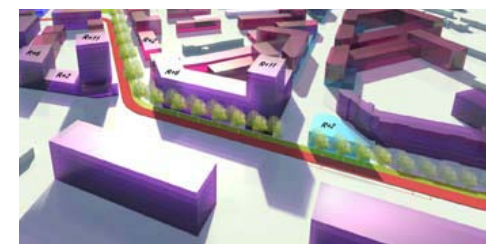
4  
Etude de faisabilité pour la  
mutation de l'avenue Maginot  
Stratégie d'évolution à moyen et  
long terme



5  
Etude du cadrage urbain de la  
zone d'activité de Tours Nord  
Stratégie à moyen et long terme

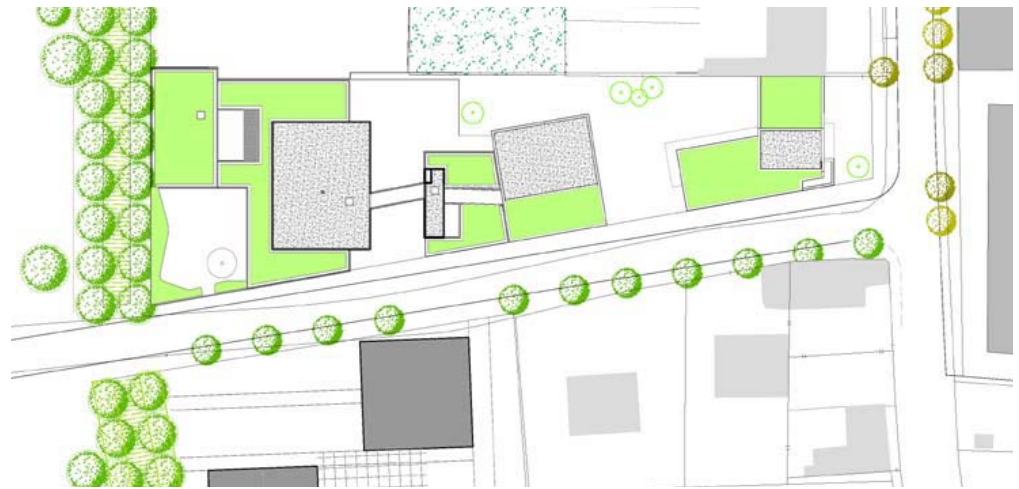


6  
Etude de programmation de la  
place de la Marne



3

Opération La Grenouillère  
32 logements et 2 crèches  
Chantier 2010



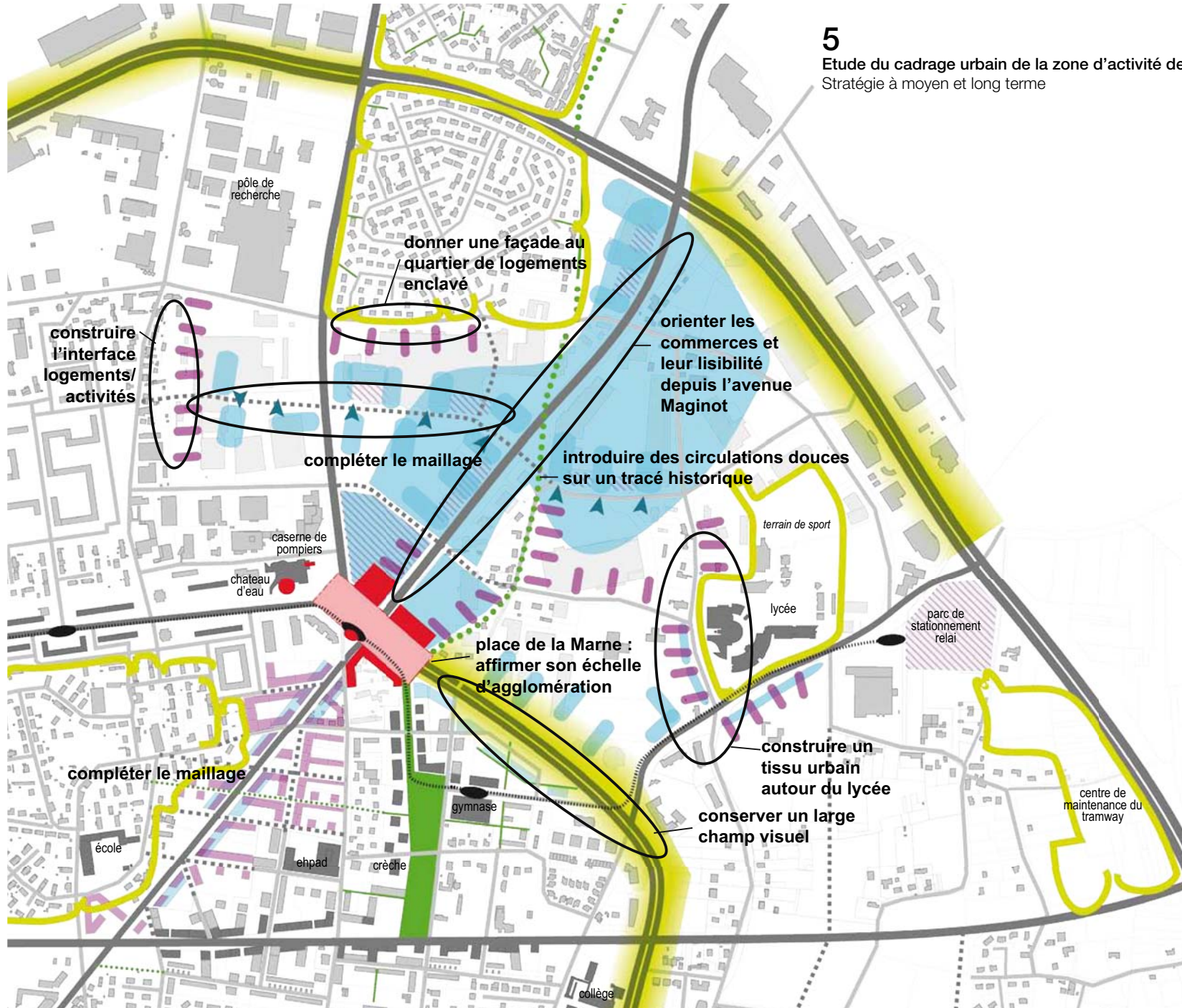
## 4

Etude de faisabilité pour la mutation de l'avenue Maginot

## 5

Etude du cadrage urbain de la zone d'activité de Tours Nord

Stratégie à moyen et long terme



### CONSTITUANTS :

- bâtiment structurant
- futur tramway et arrêt
- front bâti en retrait et fractionné--> champ visuel élargi
- enclave

### MUTATIONS : échelles de temporalité

- bâti mutable à court / moyen terme
- bâti mutable à long terme

### ENJEUX A DEVELOPPER :

- maillage véhicule à compléter
- circulation douce dominante à compléter
- éléments constitutifs de la place de la Marne
- entrée et façade parcelle à privilégié
- nouvelle construction à dominante activité (commerces, tertiaires, recherche...)
- nouvelle construction à dominante logement
- stationnement véhicule

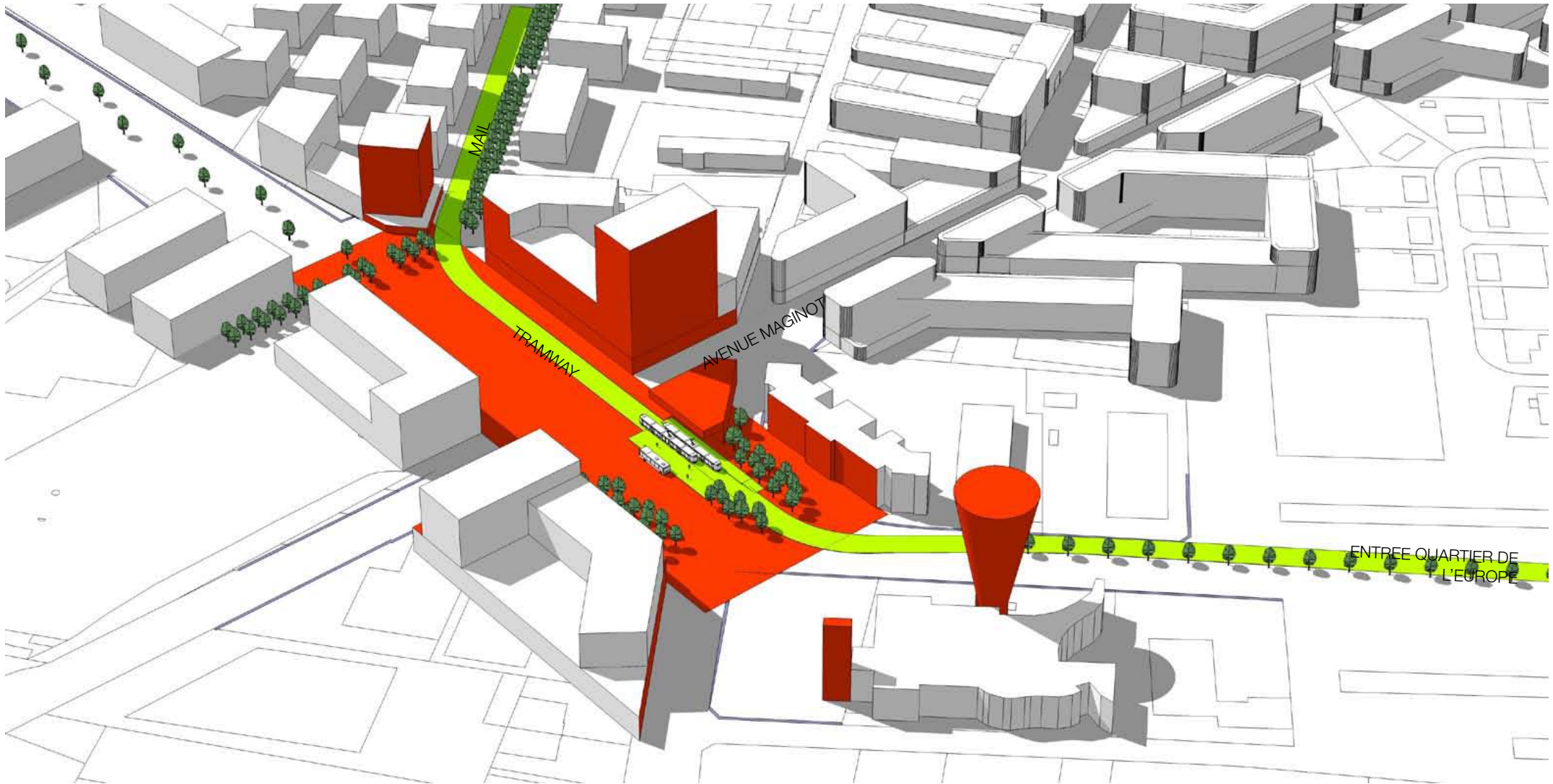
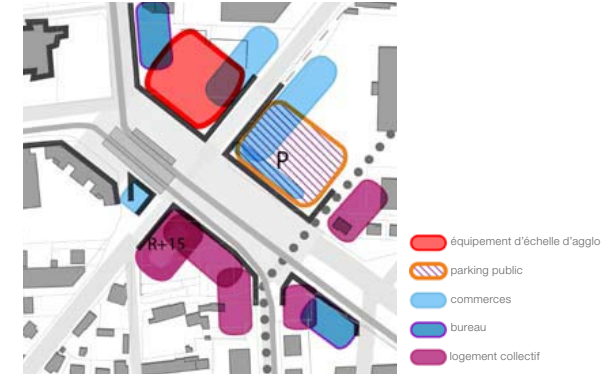
# 6

## Etude de programmation de la place de la Marne

L'étude de transformation de la place de la Marne propose une nouvelle image d'entrée de ville. Il s'agit de la première action publique visant à engager la mutation de la zone commerciale au Nord. La place s'étire depuis le mail de Monconseil jusqu'à l'entrée du quartier de l'Europe. Un équipement majeur d'échelle d'agglomération sera installé sur la place pour marquer son rôle majeur dans le fonctionnement de la ville.

Le projet intègre différents programmes destinés à engager cette mutation :

- Pôle d'échange
- Multiplex
- Bureaux
- Commerces
- Caserne pompiers



**eva samuel architecte et associés**

95 rue du Faubourg Saint Antoine  
75011 Paris, France.  
tél: 01 40 19 03 11 / fax: 09 58 19 00 50  
e-mail: [evasamuel@evasamuel.fr](mailto:evasamuel@evasamuel.fr)  
[www.evasamuel.fr](http://www.evasamuel.fr)