

Monconseil

écoquartier

Quoi de neuf sur Monconseil ?

Lors de la première édition de l'appel à projets « Ecoquartier » en 2009, l'Opac de Tours, aménageur, et la ville de Tours, autorité concédante de l'écoquartier de Monconseil (zone d'aménagement concerté), avaient présenté un dossier de candidature qui s'appuyait sur les principaux atouts de ce projet, dont les premières opérations venaient de commencer.

Le fait que ce projet n'ait pas été retenu dans le palmarès final a eu un effet stimulant, une fois la déception passée, sur l'ensemble de l'équipe : plusieurs réflexions ont été menées sur les points à améliorer, des contacts ont été pris avec les services de l'Etat, au niveau régional notamment, pour recueillir des avis complémentaires.

Aujourd'hui, cette nouvelle candidature reprend les éléments forts déjà présentés, qui sont les bases de la démarche urbaine et environnementale, et décrit les nouveaux éléments qui sont venus compléter et concrétiser nos intentions dans ce domaine.

Les opérations se réalisent, les premiers habitants ont pris place dans leurs logements, les arbres poussent, les équipements publics seront prochainement ouverts et les travaux du tramway débutent. Le projet prend corps et la forme urbaine qui se dessine nous encourage à maintenir nos exigences de qualité et d'exemplarité pour mener à son terme la création de ce morceau de ville de demain, sobre, économe, équilibré et, surtout, agréable à vivre.

Monconseil s'inscrit au cœur d'un territoire urbanisé et ceinturé de voies structurantes préexistantes : l'avenue Maginot, le boulevard du Maréchal Juin et la rue Daniel Mayer. Les réserves foncières constituées par l'OPAC de Tours dès les années 1980 se sont, au fil du temps et de la croissance de la ville de Tours, révélées comme constituant un îlot non urbanisé au cœur même de la ville.

L'urbanisation de cet espace permet donc, aujourd'hui, de réaliser un travail de couture urbaine en affirmant des typologies architecturales et urbaines luttant ainsi contre l'étalement urbain de l'agglomération tourangelle tout en préservant les bâtis environnants, moins denses.

A l'échelle de Tours Nord, ce travail de couture devait également permettre d'organiser l'émergence d'une centralité complémentaire du plateau en reliant les différentes polarités existantes de ce territoire.



Une polarité à renforcer au Nord de la ville

La ville de Tours a décidé de s'appuyer sur la situation privilégiée de cette réserve foncière, à 3km de la Mairie de Tours, pour favoriser l'émergence d'un quartier exemplaire à tous les niveaux (environnemental, social et économique).

Cette stratégie s'est appuyée sur quelques grands principes :

- la promotion d'une haute qualité urbaine, architecturale et paysagère avec l'affirmation de typologies diversifiées ;
- une centralité affirmée autour d'équipements publics structurants ;
- une excellente insertion urbaine du quartier par la mise en œuvre d'une réelle politique de mobilité et une place importante accordée aux cheminements piétons et vélos ;
- une attention particulière portée sur l'ensemble des aspects environnementaux du projet ;
- des espaces publics de qualité ;
- la réalisation d'un nouveau quartier avec des fonctions variées : habitat, services, activités économiques, commerces de proximité, bureaux, espaces de loisirs, équipements...
- l'accueil d'une population diversifiée (investissement locatif, accession libre, primo-accession, accession sociale, 1/3 de logements locatifs sociaux).

C'est dans cet esprit d'exemplarité que se sont développées, dès 2005, les orientations d'aménagement de l'écoquartier dont la conception a été confiée à Eva Samuel (architecte urbaniste coordonnateur).

L'écoquartier de Monconseil, en phase de réalisation depuis 2007, est un projet évolutif d'au moins 1 250 logements dont 1/3 de logements sociaux, 23 000 à 27 000 m² d'activités économiques, a minima 1 200 m² de commerces de proximité, 8 500 m² d'équipements publics (Halle Sportive, EHPAD avec unité Alzheimer, espace municipal petite enfance), des services publics (pôle PMI de 1000 m²) et des structures associatives (établissement médico-psycho-pédagogique sur 1 000m²), une salle de quartier de 200 m², un jardin central de plus d'un hectare, livré en 2009, avant les premières habitations, une place centrale de 3 000 m² environ, des jardins de proximité et des jardins partagés, des places et placettes...

Il devrait accueillir, à terme (2016 ? 2018 ?), 2 500 à 3 500 habitants et 2 500 emplois desservis par au moins 3 lignes de bus et, dès 2013, par la première ligne de tramway de l'agglomération tourangelle. A ce jour, environ 120 logements sont livrés et 250 supplémentaires devraient l'être courant 2011.

Lors de la précédente session, notre dossier s'appuyait :

- sur l'excellente conception urbaine et architecturale de ce quartier (priorité à la qualité, principe de l'enroulement des volumétries permettant de préserver les tissus pavillonnaires environnants des gabarits les plus élevés, traitement des cœurs d'îlots...)
- sur l'offre complète en termes de transports doux et sur leur intermodalité (circulations piétonnes et cyclables - établies en lien avec une association de cyclistes - permettant de rejoindre les transports en commun et les établissements scolaires, 3 lignes de bus, tramway, locaux vélos généreux et qualitatifs dans les bâtiments et sur le domaine public),
- sur la générosité et la qualité des espaces publics, fruit du travail mené en phase amont avec l'association de riverains,
- sur les performances écologiques (label Habitat & Environnement) et thermiques (label BBC Effinergie exigé à partir de 2009/2010) des bâtiments,
- sur les performances écologiques du quartier en général (traitement intégral des eaux de ruissellement, diminution du débit de fuite de 50% avant/après urbanisation)...
- ... des petits équipements publics (candélabres économes en énergie, conteneurs enterrés pour la collecte des ordures ménagères)...
- ... comme des grands équipements publics (exemplarité architecturale et écologique de l'EHPAD, de la Halle Sportive et de l'espace petite enfance, jardin d'un hectare arrosé à 70% par des eaux de pluies récupérées...).

Notre non-sélection au palmarès de 2010 nous a conduits, dès 2010, à revoir encore une fois à la hausse l'ensemble de nos objectifs-qualité. Aujourd'hui, nous présentons ainsi un dossier amendé afin de le tirer résolument vers le haut.

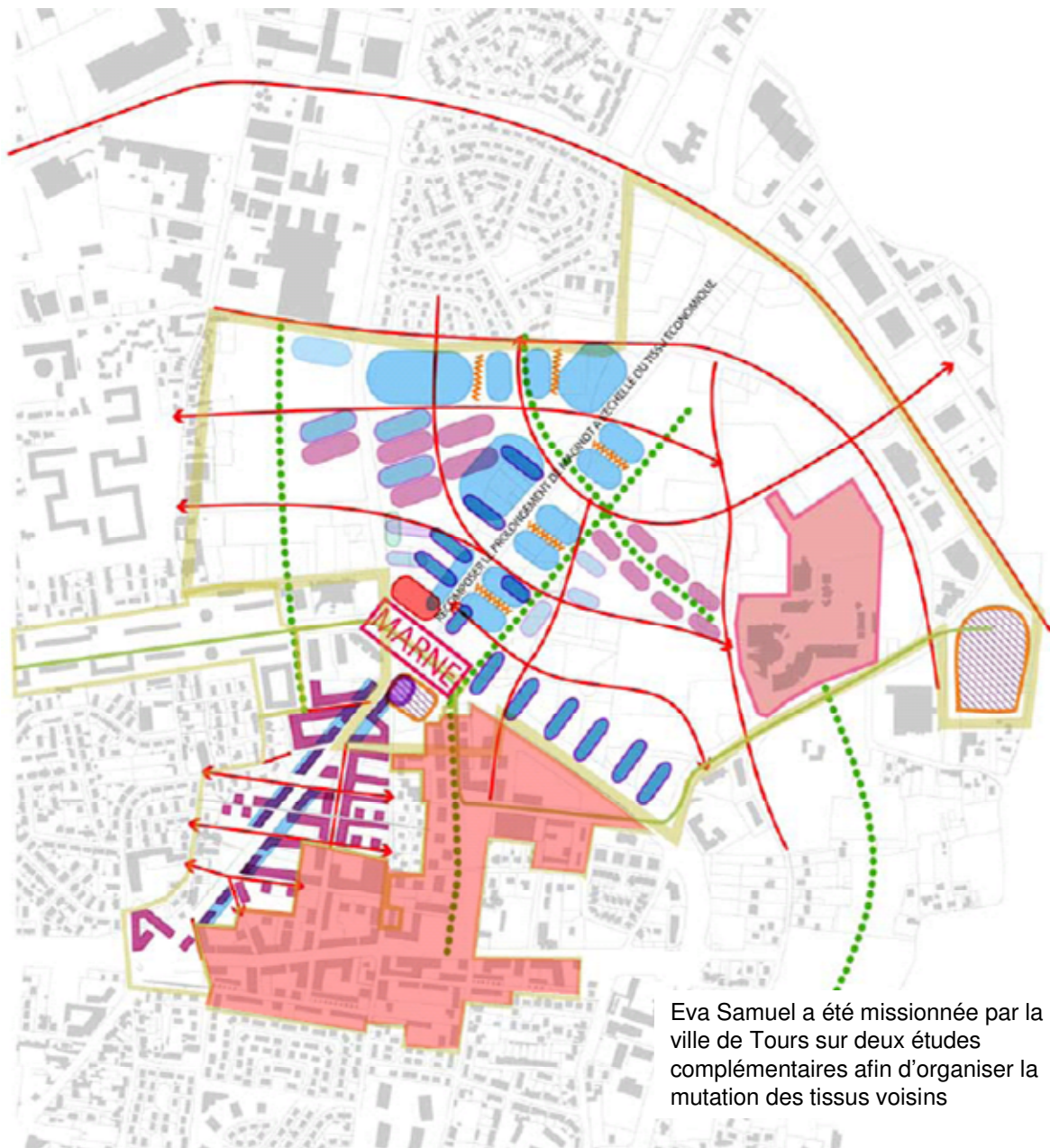
Sans jamais renier le travail qui avait été mené, persuadés de la solidité des assises de ce projet, l'ensemble du spectre du développement durable a été de nouveau passé au crible :

- l'appropriation du quartier par les habitants, le caractère vivant de ce quartier a été confirmé par l'apport de services publics nouveaux, par la poursuite de la réflexion sur la qualité des espaces publics, par la confirmation de l'implantation de plus de 1 200 m² de commerces de proximité dont les opérateurs sont désormais tous sélectionnés, par le renouvellement du système de gouvernance et notamment par l'affirmation politique forte que l'aménagement de Monconseil devait favoriser l'émergence d'une association de quartier qui sera l'interlocutrice privilégiée dans le cadre des échanges entre la ville et les habitants, avec un vrai pouvoir de codécision et de relais sur le terrain des actions décidées en commun,
- nous avons apporté la mixité fonctionnelle au sein de l'ancienne « zone d'activité économique » : sur les 20 ha de Monconseil, bureaux et logements sont désormais intimement mêlés,
- Monconseil fait désormais partie du schéma de développement de l'autopartage sur l'agglomération (mise à disposition de véhicules autopartagés sur l'espace public),
- nous avons confirmé dans les actes ce qui, en 2009, n'était que pistes de réflexions (conteneurs enterrés, imposition du label BBC sur les bâtiments, local vélo sécurisé situé à côté de l'arrêt de tramway, débit de fuite abaissé de 10 l à 3 l/ha/s, budgétisation de l'implantation d'une « ombrière » photovoltaïque servant de point de recharge des véhicules électriques...),
- le cahier des charges de cession de terrain, qui s'impose aux promoteurs et aux copropriétaires, a fait l'objet d'une augmentation générale du niveau d'exigence,
- le nombre de places de parkings, toujours situées à au moins 80% en sous-sol afin de libérer les cœurs d'îlots pour permettre leur traitement paysagé, a été réduit passant d'une place pour 60m² SHON à une place maximum pour 1 logement,

- les voiries réalisées ont fait l'objet d'approches systématiques afin de favoriser la mixité des usages et la qualité paysagère des revêtements (pavage de granit au droit de la Halle Sportive, béton désactivé sur une zone de rencontre en circulation alternée pour la traversée du jardin de la grenouillère, sens uniques, limitations des vitesses de circulation...).

Arrivés désormais à une étape charnière du projet (la moitié des lots ont été commercialisés), nous avons abordé l'année 2011 comme celle du « point d'étape » : une mission d'évaluation globale a été confiée à l'Ecole Polytechnique de Tours (ex-CESA), un audit sur le système de management de l'opération est mené dans le cadre de la labellisation HQE Aménagement et au moins une étude sociologique sera réalisée, dans le cadre du groupe de travail du Club Ecoquartier « appropriation par les habitants », en partenariat avec le Ministère, le CSTB et l'Union Sociale pour l'Habitat.

Enfin, il convient de rappeler que l'un des objectifs affirmé de ce quartier était d'entraîner dans son sillage le « morceau de ville » environnant, constitué principalement de tissus de faubourgs déstructurés : Monconseil se voulait, à part entière, un projet de renouvellement urbain.



Eva Samuel a été missionnée par la ville de Tours sur deux études complémentaires afin d'organiser la mutation des tissus voisins

Ce qui, hier, pouvait apparaître comme des incantations prend forme, aujourd'hui, physiquement, puisque l'écoquartier de Monconseil sort de ses murs (le périmètre administratif de Z.A.C. qui ne pourra jamais correspondre à une réalité spatiale, quel que soit le périmètre choisi) via de nouvelles opérations immobilières périphériques maîtrisées. Il entraîne la mutation qualitative de sa périmétrie vers une ville mieux maillée, plus durable, plus intense et plus agréable à vivre : « l'écoquartier commence à essaimer » et il génère la ville durable.