

Ecoquartier de Monconseil

37 - Tours

mise à jour : 11/05/2015

Anné label : 2014



Présentation

L'opération de renouvellement urbain de Monconseil, qui s'étend sur 20 ha dans la ville-même de Tours, fait émerger un nouveau quartier, en lieu et place d'anciens terrains agricoles (maïsculture intensive), s'intégrant au mieux dans la ville qui l'entoure et largement relié à celle-ci par des transports en commun et des voies cyclables développés à l'occasion.

La disposition des volumes a été réfléchi pour s'harmoniser avec le bâti en présence en périphérie du site et créer un axe urbain traversant. Le tramway de Tours et des lignes de bus sont ouvertes en même temps que les premiers habitants emménagent, des cheminements piétons et cyclables internes au quartier sont aussi dessinés, empruntant tantôt des voies dédiées, tantôt des espaces publics (parc central de 1,2 ha, jardins de proximité, places et placettes minérales), ou encore traversant les cœurs d'îlots.

En réunissant une multitude de fonctions (1550 logements, une crèche, un EHPAD, un gymnase, 1700 m² commerces en pied d'immeubles, 30 000 m² de bureaux, un espace culturel, une salle de quartier, une église, un foyer d'hébergement pour adultes handicapés...) et en organisant l'espace public selon une hiérarchie dont le sommet est l'axe principal du site, elle impulse une nouvelle centralité à l'échelle de Tours Nord.

Des espaces publics et une architecture d'ensemble de qualité, accompagnés d'une desserte et de cheminements internes appropriés, ainsi que plusieurs mesures originales (éclairage, déchets) visant à diminuer la consommation d'énergie sur l'espace public et quelques prescriptions énergétiques (Dès 2006/2007 : 10% de moins que la RT 2005 ; dès 2007/2008 : RT 2005 - 20 % ; dès 2008/2009 : BBC) aux promoteurs, visent à faire de ce quartier un lieu vivant et chaleureux respectueux de l'environnement urbain pré-existant et réintégrant de la biodiversité au site.

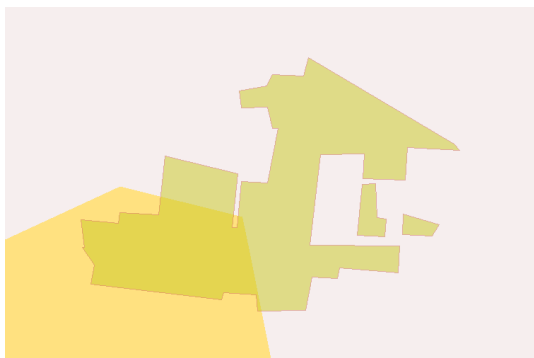
En avril 2014, 592 logements dont 143 sociaux et 250 m² de commerces (un fleuriste, une boulangerie, une auto-école, un opticien) sont livrés. 274 logements dont 57 sociaux sont actuellement en chantier.

Monconseil obtient le prix "de la qualité du projet à la vie de quartier" lors du Palmarès 2011, venant ainsi récompenser les efforts communs des porteurs du projet.

Le quartier est depuis engagé dans le processus de labellisation Ecoquartier (septembre 2013) et dans la démarche de certification HQE Aménagement (audit de certification en cours).

Cet engagement a été concrétisé par la signature d'une Charte d'Engagement entre Tour(s)Habitat (aménageur) et la Ville de Tours le 20 janvier 2014.

Localisation	
Région	Centre-Val de Loire
Département	37 - INDRE-ET-LOIRE
Contexte de la commune	Commune appartenant à un grand pôle (10 000 emplois ou plus)
Population communale	135480 habitants (INSEE 2008)
Contexte de l'opération dans la commune	Faubourg



Le site	
Site	Terrains agricoles enclavés dans un tissu urbain existant (faubourgs).
Contexte du site (dont statut au regard du PLU)	<p>* Ancien modes d'accès à l'opération en transports en commun, toujours existants à ce jour :</p> <p>2 lignes de bus majeures du réseau desservent la périphérie du quartier en voie réservée (à l'Est).</p> <p>TC à La Demande : réseau "fil blanc" pour les personnes handicapées, sur toute l'agglomération.</p> <p>* Modes d'accès à l'opération en transports en commun réalisés en 2013 :</p> <p>La première ligne de tramway de l'agglomération tourangelle, est opérationnelle depuis septembre 2013 et traverse le quartier en marquant un arrêt face à la Halle Sportive.</p> <p>En outre, une ligne de bus secondaire (ligne 12) a été déviée pour desservir le cœur du quartier, avec un arrêt sur la place centrale notamment.</p>
Aspects fonciers	<p>Tour(s)Habitat (OPH) a constitué la réserve foncière à partir des années 1980, sur ses fonds propres. Le DPU lui a été délégué. Il a instruit et mis en œuvre les DUP. Il est donc intervenu en phase amont (avant de devenir aménageur en 2006).</p> <p>* Stratégie foncière mise en œuvre :</p> <p>Cette opération "de longue haleine", s'étale, en phase amont, de 1969 (création d'une ZAD) jusqu'au début des années 2000 (relance du projet). Les acquisitions ont lieu à partir des années 1979/1980, la ZAC est créée en 1984/1985, le PAZ adopté en 1988. 4 DUP permettent les acquisitions : 1979, 1986, 1991, 1996. Les dernières acquisitions ont lieu en 2002. 6 acquisitions complémentaires sont réalisées pendant la phase opérationnelle dont 4 sur la période 2007/2008 et 2 entre 2010 et 2012.</p> <p>Le projet, gelé pendant des années (notamment à cause des grands projets urbains lancés par le maire de l'époque, Jean ROYER, sur d'autres sites qui ne permettent pas financièrement et techniquement, de lancer ce projet-ci) , "ressort des cartons" en 2003 (études préalables) et 2006 (modification du dossier de création et du PAZ de 1988, approbation du dossier de réalisation, signature du traité de concession).</p> <p>Au lancement de l'opération, le foncier nécessaire au projet est donc, de longue date, propriété à 100% de Tour(s)Habitat (OPH) qui sera retenu comme aménageur.</p> <p>Un prêt GAIA a été contracté auprès de la CDC pour effectuer le portage financier de ces acquisitions lors du transfert, en 2006 de l'ensemble des terrains de la comptabilité générale de Tour(s)Habitat à la comptabilité annexe créée à l'occasion de la signature de la concession d'aménagement.</p>
Adresse de l'opération	L'opération se situe à 3km de l'hypercentre de TOURS, rue Daniel Mayer, entre le Boulevard du Maréchal Juin et l'Avenue Maginot.

L'opération

Type d'opération	Renouvellement urbain
Vocation	Mixte
Superficie	20.0 ha
Surface non bâtie publique	7.0 ha
Nombre d'habitants à terme	3500 habitants

Nombre de logements	1550
Logements	110000 m ² SHON
Logements locatifs sociaux	404

Détails du programme

Détails du programme de logements :

- 1/3 de logements sociaux (places en foyers comprises lorsqu'elles sont financées par les aides à la pierre).
- 15 à 20 % de logements en "primo-accession" (PSLA ou "prix encadrés")
- expérimentation d'une opération en habitat participatif (6 logements, PC en cours de dépôt : juin 2014 ?)
- 50 % de grands logements (T3 et plus)

Nombre d'habitants déjà présents sur le site : environ 1000 (1000ème habitant fêté le 2 juin 2013)

Détails du programme d'équipements publics et collectifs :

- un EHPAD géré par le CCAS de la ville de Tours (84 lits dont 24 Alzheimer, 6 accueils de jour ; en service)
- une Halle Sportive (700 places en gradins modulables, jusqu'à 1000 places ; en service)
- un espace municipal petite enfance (776 m²) intégrant une crèche associative et un relais assistante maternelle (en service),
- une salle de quartier municipale (207 m² : PC purgé),
- un espace culturel de 115 m² dédié aux premières expositions d'artistes (livré à la ville sous forme de mécénat : livraison fin 2014)
- une église (neuve ; PC envisagé en 2015)
- un foyer associatif pour adultes handicapés travaillant en CAT (41 chambres ; en service)
- une "Maison des Solidarités" du Conseil Général d'Indre-et-Loire (pôle PMI aux fonctions élargies en matière sociale ; PC purgé).

Détails du programme économique :

- 1700 m² de commerces de proximité en pied d'immeuble dont, en cœur de quartier, un "cœur marchand" qui est aujourd'hui programmé (environ 1300 m² de commerces de proximité à RDC, autour de la future place centrale ; PC purgé) et les rez-de-chaussée des immeubles situés le long de l'axe principal du quartier doivent pouvoir muter en commerces si le besoin s'en fait sentir (3m50 sous dalle et modularité des espaces).
- 30 000 m² de bureaux sur un site de 3 ha : à l'époque (2006), étaient réservés 3 ha pour 17 000 m² SHON de "zone d'activités économiques". Depuis (2011), cette "zone" a été vendue à Tour(s)plus mais sa programmation a été remaniée afin de favoriser la mixité fonctionnelle et de densifier le secteur : 30 000 m² SHON mêlant logements et activités. Environ 2 000 à 2 500 emplois. Le 1er chantier pourrait démarrer fin 2014/début 2015, avec un programme de bureaux en blanc.
- un marché forain hebdomadaire (qui sera mis en service en même temps que le cœur marchand)

Nombre d'emplois présents sur le site : environ 100 (un EHPAD, une crèche, une boulangerie, un fleuriste, une auto-école, un foyer pour adultes handicapés)

Nombre d'emplois prévus à terme : 2500

	Surface totale des équipements, services, activités économiques et commerciales : environ 40 000 m ² SHON
Equipements publics	9169 m ² SHON - Maison des Solidarités du Conseil Général (CG37) + EHPAD de 84 lits avec unité Alzheimer + Grand équipement sportif de 700 places en gradins modulables + Espace Municipal Petite Enfance de 774m ² SHON (crèche municipale à rez-de-chaussée, crèche associative et/ou relais assistante maternelle à l'étage) + Salle de quartier (207) + espace culturel
Commerces et services	1700 méB2 SHON - programmation mixte logements + activités (bureaux en blanc)
Bureaux, activités	30000 m ² SHON - Coeur marchand + vitrines le long de l'axe principal

Densité brute(m ² /ha)	7500	<i>nombre de m² SHON (logements + équipements publics + bureaux + commerces) / superficie de l'opération</i>
Densité brute de logements(/ha)	78	<i>nombre total de logements / superficie de l'opération</i>
Densité de logements(/ha)	119	<i>nombre total de logements / (superficie de l'opération - surface non bâtie publique)</i>

<p>Démarche ou label de développement durable</p>	<p>L'opération en phase de lancement/réflexion amont, se situait en 1969 (création de la ZAD). La notion de développement durable n'existait pas encore (rapport Brundtland : 1987...).</p> <p>Par contre, elle s'intégrait dans un plan d'action global de la Municipalité de l'époque (Jean ROYER) en matière de réserves foncières et de constructions de quartiers spécialisés (grands ensembles ou, en l'espèce, quartier de petits pavillons à prix abordables dits "maisons du Maire")</p> <p>Aujourd'hui toutes les constructions doivent obtenir la labellisation "Habitat et Environnement" ou équivalent.</p> <p>L'opération d'aménagement a été intégré à "l'audit test" HQE Aménagement et est en phase finale de certification "HQE Aménagement".</p> <p>Appels à projets Écoquartier : Participation aux concours 2009 (Club) et 2011 (Lauréat) Palmarès "Qualité du projet à la vie de quartier" 2011</p> <p>Label Écoquartier : Engagé dans la démarche de labellisation écoquartier en 2013</p>
<p>Appel à projets EcoQuartier</p>	<p>Participation aux concours 2009 et 2011 : Lauréat - Palmarès "Qualité du projet à la vie de quartier" 2011</p>
<p>Label EcoQuartier</p>	<p>Candidat au Label Année 2013. Labellisé Année 2014.</p>
<p>Procédure</p>	<p>ZAC</p>
<p>Etudes préalables</p>	<p>La ZAC est créée en 1984/1985, le PAZ adopté en 1988. 2006 : modification du PAZ de 1988, approbation du dossier de réalisation, signature du traité de concession.</p> <p>Évaluation des besoins locaux : Avec l'aide de l'Agence d'Urbanisme (Observatoire) et avec les données contenues dans le premier PLH en cours de gestation à l'époque.</p> <p>Document(s) présentant les objectifs de l'écoquartier : Le traité de concession énumère en préambule les objectifs du quartier. Une annexe au CCCT d'origine est dédiée au Développement Durable. La notion d'Écoquartier n'y figure cependant pas, ce qui s'explique par l'antériorité du projet (études en 2003 : la notion d'Écoquartier n'existe pas alors).</p> <p>3 fouilles archéologiques ont démontré l'occupation millénaire du site de Monconseil</p>

Concertation

Personnes consultées au sujet de l'opération :

- Les élus ont naturellement participé à l'élaboration de ce projet, porté par l'adjoint(e) à l'Urbanisme, via les réunions du Comité de Pilotage et ont été tenus régulièrement informés (Conseil de Municipalité et Conseil Municipal).

- L'opération a fait l'objet d'une Enquête Publique puis de plusieurs réunions publiques ad hoc, en Conseil de Vie Locale (CVL : instances de démocratie participative à l'échelle des quartiers) ou en "réunions publiques classiques" (invitations de toute la population). Une association de quartier a été, et est toujours, associée et régulièrement consultée: l'association de quartier "Pitrichacha". De même l'association Cyclistes 37 a été consultée.

Les remarques des habitants ont été prises en compte, notamment quant au dimensionnement plus généreux des espaces verts.

- Commissaire-Enquêteur, Agence d'Urbanisme (spécialistes "aménagement durable" et urbanistes).

- Administrations : Etat via le dossier Loi sur l'Eau, les DUP et les enquêtes publiques.

Concertation réglementaire :

Etude d'impact réalisée en novembre 2005.

Enquêtes publiques DUP et ZAC.

En 2010/2011 une campagne d'évaluation a été menée par l'Ecole Polytechnique de Tours. A cette occasion des questionnaires ont été remis aux habitants (une cinquantaine de foyers avaient répondu) et des entretiens se sont tenus avec une dizaine d'entre eux.

En 2012, plus de 2500 courriers ont été envoyés sur le secteur afin d'inviter la population à une réunion de travail (en semaine, le soir) destinée à déterminer les aménagements à réaliser sur le Jardin de la Grenouillère (1,2 ha). Seules 6 familles ont finalement participé à cette manifestation... Leurs remarques ont toutefois été prises en compte, puisque similaires à celles issues des entretiens ou des questionnaires (manque de bancs publics, manque de jeux pour enfants : ces manques ont été résolus ; une aire de jeux pour enfants est en cours d'installation).

Collectivité(s) ou EPCI porteur(s)	Ville de Tours
Maîtrise d'ouvrage urbaine	Tour(s)Habitat (OPH), Didier LOUBET, Directeur Général Aménageur par une "convention préalable au traité de concession" signée en 1985 puis par le traité de concession signé en 2006.
Maîtrise d'oeuvre	<ul style="list-style-type: none"> - Maîtrise d'œuvre du projet : Eva SAMUEL & Associés, Eva SAMUEL, Architecte Urbaniste - Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (phase initiale du montage du projet d'aménagement): SEM Maryse Bastié, Pierre ROCHERY, Directeur Général - Bureaux d'Études techniques ou spécialisés en développement durable : Ville de TOURS - Autres : Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de TOURS, Jérôme BARATIER, Directeur

Partenariats

Organisme(s) de construction associé(s) :

- Entreprise sociale de l'habitat (ESH) : VALLOIRE, Touraine Logement, SNI : Vente de droits à bâtir sur les lots privés : phase opérationnelle.
- Organisme HLM : Tour(s)Habitat (OPH) : Construit une grande partie des opérations sociales, La Tourangelle S.A d'HLM.
- Promoteurs privés : ICADE, BOUYGUES, MARIGNAN, TOURS PROMOTIONS, GOTHAM, ... : Vente de droits à bâtir sur les lots privés : phase opérationnelle.
- Autres organismes : CCAS de TOURS et Ville de TOURS, TOURS PLUS, Agence d'Urbanisme locale, CERQUAL : Vente du lot concernant l'EHPAD (CCAS) et le grand équipement sportif (Ville de TOURS) : phase opérationnelle.

La Ville de TOURS est autorité concédante : à ce titre elle a été associée ou est moteur pour toutes les étapes de réalisation du projet. Elle est également maître d'œuvre de l'Aménageur pour la conception et la réalisation des espaces publics (ce qui induit une approche en coût global).

Tour(s)plus intervient au titre du développement économique et porte une partie du foncier (3ha) afin d'y réaliser principalement des bureaux, locaux d'activités etc... pour 30 000 m² SHON. Tour(s)plus intervient également au titre de sa compétence en matière de développement durable (mission de conseil).

L'Agence d'Urbanisme de l'Agglomération Tourangelle a été associée aux études d'urbanisme et a réalisé les premières études en la matière. Elle continue à suivre la phase réalisation, en participant notamment à la commission de sélection des promoteurs.

Concernant CERQUAL, une convention a été passée avec cet organisme entre l'Aménageur et le certificateur dans le cadre des certifications Habitat et Environnement ou NF Logement Démarche HQE : Tour(s)Habitat s'est engagé à un volume de certification d'environ 800 logements sur l'ensemble de la Z.A.C. en échange d'un rabais commercial (6%) sur le coût des certifications mais également en échange de la possibilité de diagnostiquer des opérations, y compris livrées, "à la demande" de l'aménageur, afin de vérifier les performances annoncées.

Opérations marquantes (bâtiment, équipement public, espace remarquable...)	<p>2 équipements publics se distinguent par leur qualité architecturale indéniable :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'EHPAD du CCAS de la Ville de Tours, bâtiment conçu par l'atelier Zundel & Cristea dont le béton préfabriqué est orné de motifs de tapisserie : http://monconseil.tours.fr/operation/ehpad - la Halle Sportive, conçue par l'atelier Explorations Architecture d'une capacité de 1000 places assises: http://monconseil.tours.fr/operation/halle-sportive <p>1 opération de 6 logements intermédiaires en autopromotion (demande PC en cours d'élaboration : juin 2014 ?).</p> <p>1 verger public + jardins partagés</p> <p>La résidence de la Grenouillère 2, de 20 logements sociaux, est la première opération, en Région Centre, réalisée en bois massif (murs et planchers bois préfabriqués) sur une hauteur de quatre étages.</p>
--	--

Dates clés	
Engagement	1971
Création	1984
Réalisation	2006
Début des travaux	2007
Premières livraisons	2009
Achèvement	2020

Coûts

Bilan prévisionnel de l'opération (15/09/2013), en euros HT

-Dépenses : 23 868 773 €

Travaux : 10 062 008 €

Charges foncières (dont 785 132 euros de fouilles archéologiques) : 8 495 506 €

Honoraires divers : 1 117 361 €

Actualisation - révision : 600 563 €

Rémunération, frais généraux et frais financiers : 3 593 335 €

- Recettes : 23 868 773 €

Vente de m² de SHON logements : 20 633 703 €

Vente de foncier aux institutionnels (EHPAD et gymnase) : 728 337 €

Subventions du FNAP (aide aux fouilles archéologiques) : 216 747 €

Produits divers : 75 000 €

Participation de la collectivité : 2 214 986 €

Prix de sortie des logements :

2 200 €/m² TTC (accession sociale) à 2900 / 3000 €/m² (défiscalisation)

Coût de construction des logements (€ HT) :

- Pour les privés : 1 220 à 1 350 € HT / m² sha

- Pour les sociaux : 1 350 à 1 500 €/m² sha

Coûts de fonctionnement prévisibles des équipements :

- Espace Petite Enfance :

Coûts bâtiment (chauffage, électricité, maintenance, ...) 8 000 €

Achats (alimentation, entretien, fournitures, petit équipement) 25 000 €

Personnel 530 000 €

TOTAL 563 000 €

- Equipement sportif Monconseil

Coûts bâtiment (chauffage, électricité, maintenance, ...) 51 000 €

Maintenance matériel, fournitures entretien 4 500 €

Personnel 25 500 €

TOTAL 81 000 €

- En ce qui concerne l'EHPAD de MONCONSEIL, les prévisions budgétaires figurent en copie jointe de manière détaillée. Concernant les consommations, elles sont les suivantes :

Eau / Assainissement : 22 000 €

Énergie / Électricité : 48 350 € dont 17 800 € en P1 chauffage hiver, 1 400 € en

chauffage été, 1 200 € en gaz cuisine, 3.74 € le m³ ECS hiver et 2.62 € le m³ ECS été

Gestion / Evaluation	<p>Au lancement du projet (2003/2006), aucun programme d'évaluation n'était défini par le contrat de concession signé entre la Ville de TOURS et Tour(s)Habitat (OPH). Conscients de cette lacune, l'aménageur a pris la décision en 2009/2010, de lancer un programme pluriannuel d'évaluation du quartier.</p> <p>La première séance de ce programme, qui avait le double objectif de définir précisément le programme et la méthodologie des évaluations à mener jusqu'à la fin de l'opération mais également de réaliser la première session d'évaluation, a été menée en 2011 par l'École Polytechnique d'Aménagement de Tours (ex-CESA).</p> <p>En outre, le projet a participé à l'audit test HQE Aménagement Système de Management Opérationnel, lancé par l'association HQE en 2011. En 2013, l'opération est entrée en certification HQE Aménagement, actuellement en phase finale.</p> <p>Depuis 2012, une étude de l'université François Rabelais de Tours (laboratoire Cetu-Etics) est menée auprès des habitants afin de voir l'impact de la construction BBC et plus généralement d'un écoquartier sur les comportements humains.</p> <p>En 2012, enfin, le quartier a fait partie d'un panel formé par l'Union Sociale de l'Habitat afin d'évaluer la prise en compte de la question de l'appropriation des espaces par les usagers dans les écoquartiers.</p> <p>Éléments innovants en terme de gestion :</p> <p>En termes de gestion, les éléments innovants qui peuvent être cités, sans prétendre à l'exhaustivité, et à l'échelle de l'agglomération tourangelle sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - jardin central de plus d'1,2 hectare géré de manière différenciée et arrosé à 70% par des eaux de toitures récupérées, création d'un verger public ; - interdiction des produits phytosanitaires sur les emprises privées situées à l'intérieur du périmètre de ZAC et obligation de ne planter que des essences végétales locales ; - mise en place de conteneurs enterrés pour la collecte des ordures ménagères et le tri sélectif permettra de réduire les charges de gestion pour les copropriétaires comme pour les locataires.
----------------------	---

Les thèmes forts de l'opération		
EAU	Récupération de l'eau pluviale Gestion de l'eau pluviale Assainissement	- eau : réduction de plus de 50% des débits rejetés dans les réseaux existants. Pour cela, différentes techniques sont utilisées : + Concernant la rétention 1. Un volume de stockage de 228 m ³ /ha d'assiette foncière est imposé aux constructeurs (débit de fuite : 3l/ha/s) ; 2. Aménagements enfouis et noues paysagères 3. La récupération de l'eau pluviale pour l'arrosage des jardins privatifs, l'usage domestique de matériels hydro-économiques et les toitures végétalisées sont préconisés. 4. Le jardin public d'1,2 ha est arrosé à 70 % par de l'eau de pluie récupérée + Concernant le traitement : 1. Mise en place de trois unités de pré-traitement. 2. Traitement des eaux de parkings couverts par les constructeurs.
SOBRIETE ENERGETIQUE ET ENERGIE RENOUEVELABLE	Performances énergétiques	- Performance énergétiques : le CCCT impose à tous les promoteurs de parvenir à une performance thermique BBC (depuis 2008/2009) et de faire labelliser leur opération "Habitat et Environnement"
DEMARCHES ET PROCESSUS	Pilotage et management du projet Evaluation et suivi Gouvernance et concertation Financement	Bilan prévisionnel en constante amélioration (baisse de 600 000 € de la participation de la collectivité malgré une hausse de 4M€ du poste travaux - qualité accrue des matériaux, des performances, etc... -). Système de gouvernance "rodé" depuis 2006...
DENSITE ET FORMES URBAINES	Immobilier collectif Habitat intermédiaire Mixités Équipement Gestion économique de l'espace/Densité Qualité des espaces publics Accès Maisons groupées Traitement des limites Gestion de l'intimité	Thème mis en avant par la collectivité dans le dossier de candidature 2011 - Mixité : + Fonctionnelle : Monconseil accueillera environ 2500 emplois (commerces, services, professions libérales...), dont certains au centre du quartier d'habitation. Les équipements publics sont implantés le long de passages fréquentés mais restent à l'abri des axes principaux. + Sociale : 33% de logements sociaux, dans certaines opérations, 1/3 de logements réservés aux primo-accédants (soit 15 à 20 % du nombre total de logement sur le quartier), EHPAD, crèches, écoles/collège/lycée en périmétrie, un foyer d'accueil pour personnes handicapées mentales.

<p>MOBILITE</p>	<p>Accessibilité PMR Voie mixte Stationnement et garages (tous modes) Cheminements doux T r a n s p o r t s c o l l e c t i f s Voirie</p>	<p>Thème mis en avant par la collectivité dans le dossier de candidature 2011</p> <p>le quartier est complètement désenclavé : un axe de transit le traverse, des TC le desservent.</p> <p>+ TC :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Nouveau tramway desservant le quartier et s'implantant simultanément aux premiers logements (septembre 2013) 2. Réseau de bus à haute fréquence sur les itinéraires moins fréquentés ou plus courts <p>+ Cheminements doux :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Maillage continu de voies piétonnes et cyclables (aménagement prévu pour un partage des voies) ou équivalents (jardins publics, places et placettes minérales...) 2. Élaboration d'un plan indicatif des parcours piétons 3. Voies piétonnes/cyclables séparées de la chaussée par un terre-plein parfois planté d'arbres traversent le site sur les axes principaux. 4. Mise en place d'actions collectives telles que pédibus ou "cyclobus" prévue 5. Implantation d'une station Vélociti (vélos partagés) dans le quartier, à l'étude. <p>+ Stationnement :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Vélos : dans les logements individuels, le garage doit être dimensionné pour pouvoir accueillir au moins un vélo même en présence d'une voiture. Dans les logements collectifs, des locaux vélos sont prévus (3% de la surface de plancher de l'opération) en rez-de-chaussée et de traitement qualitatif. Les équipements publics seront également pourvus de locaux dédiés aux vélos. Installation d'arceaux sur le domaine public devant les commerces et les halls d'entrée, un abri vélo sécurisé est implanté au niveau de la station de tramway. 2. Voitures : 1 place par logement maximum, 80 à 100 % des parkings privés en sous-sols. Quelques petits parkings publics de proximité, répartis sur le site.
<p>CADRE DE VIE ET USAGES</p>	<p>Vivre ensemble et mixité sociale Qualité du cadre de vie</p>	<p>Vivre ensemble et mixité sociale: cf. supra</p>

DECHETS	Chantier Gestion des déchets	<p>Ordures ménagères:</p> <p>- déchets : Monconseil bénéficiera du tri déjà opéré sur Tours, qui sera amélioré par :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Un mode de collecte moins gourmand en CO2 : les conteneurs sont enterrés et équipés de sondes permettant de disposer en temps réel du taux de remplissage 2. Une sensibilisation des usagers par 8 "ambassadeurs du tri" et le don d'un réceptacle amovible à 3 compartiments afin d'encourager le tri à la source. 3. Plusieurs opérations sont conçues pour permettre le compostage individuel (don de composteurs par Tour(s)plus). <p>Chantier:</p> <p>Au niveau des chantiers de construction, le CCCT impose la labellisation H&E qui impose elle-même le « chantier propre » (profil imposé depuis 2014).</p> <p>En outre, des pénalités financières sont prévues dans ce même CCCT en cas de non-respect des préconisations, et notamment en cas d'absence des bennes de tri sélectif.</p> <p>Les déchets de chantiers sont réutilisés lorsque cela est possible (terres végétales, déblais issus de tranchées) ou acheminés vers des filières de recyclage. Les matériaux issus de ce recyclage sont réemployés sur le site le cas échéant.</p>
---------	------------------------------------	--

<p>ECOCONSTRUCTION</p>	<p>Accessibilité PMR Qualité architecturale Orientation Choix des matériaux/Enveloppe</p>	<p>- Qualité architecturale : + à l'échelle du quartier : afin d'éviter les ruptures brutales avec le contexte bâti, les nouvelles constructions se font en reprenant l'échelle des gabarits en présence aux franges du périmètre. D'autre part, l'identité plus urbaine (immeubles plus haut, commerces en pied d'immeuble) est affirmée le long de la rue principale (cf document joint "profil de Monconseil"). La densité est donc plus forte le long de cette rue, et décroît en s'en éloignant.</p> <p>+ à l'échelle de l'îlot : les cœurs d'îlots sont aménagés en espaces verts privés, de passages et de stationnements pour une faible part. Ceci assure des cheminements possibles à travers les îlots, favorise les appropriations par les habitants et les liens sociaux, rend lisibles les jardins intérieurs depuis les percées sur les rues.</p> <p>- Orientation : + ensoleillement : logements collectifs N/S plus minces afin d'être traversants, logements O/E plus épais car une double orientation peut suffire. Le long de l'axe principal, des percées ponctuelles sont prévues pour garantir un ensoleillement optimal en profondeur des îlots.</p> <p>+ ombres portées : les volumétries sont étudiées pour les limiter au maximum.</p> <p>Choix des matériaux: + construction bois massif préfabriqué sur 4 étages + bâtiment BEPOS isolation paille</p> <p>Accessibilité PMR : + construction de 7 logements très adaptés personnes âgées</p>
<p>BIODIVERSITE</p>	<p>Trame verte Gestion des espaces verts</p>	<p>Trame verte: Un jardin de plus d'un hectare en cœur de quartier participe à la trame verte à l'échelle du Nord de la ville de Tours, les circulations douces sont plantées et elles relient, en réseau, les jardins secondaires du quartier. Ainsi, un maillage vert émerge sur les espaces publics du quartier.</p> <p>Gestion des espaces verts: - Essences locales privilégiées dans la composition des espaces verts (+80%) avec un apport de densité végétal sur les espaces publics. - Attention particulière portée à la strate végétale basse, favorable à l'essor de la biodiversité. - Les espaces verts publics sont conçus par le service Parcs et Jardins de la Ville de Tours. Ils font l'objet d'une approche distincte des espaces verts classiques de la Ville.</p>

AUTRES	Mobilier urbain Développement local Appropriation	- Eclairage public : s'adapte à la fréquentation du site en fonction de plages horaires (variateur d'intensité lumineuse)
--------	--	--

Ambitions

Pilier Démarche et processus

Les ambitions 1 à 5, relatives à la "démarche et au processus", mettent en avant en quoi les choix qui ont été faits en matière de pilotage, de gouvernance, d'association des habitants, de gestion, d'évaluation... sont novateurs et ont permis, ou permettront, de mieux faire, de mieux prendre en compte les aspirations de vos concitoyens, de maîtriser les coûts, de sécuriser juridiquement les procédures et, in fine, d'atteindre les objectifs fixés.

1 - Piloter et concerter dans une optique de transversalité

1. Organiser et structurer la maîtrise d'ouvrage

L'écoquartier de Monconseil est piloté à travers plusieurs instances de prise de décision :

o le comité de pilotage, qui réunit les élus en charge du dossier (4 élus locaux : adjoints à l'urbanisme, à l'habitat, au développement durable, au quartier), le directeur général de la ville de Tours, l'aménageur (son directeur général, son directeur technique, le chef de projet). Ce comité de pilotage, aux réunions annuelles, définit les grandes orientations stratégiques du quartier ;

o la commission de sélection composée des mêmes élus, du directeur général de la ville, de l'aménageur (son directeur général, son directeur technique, le chef de projet), de l'architecte-urbaniste, du directeur général de l'agence d'urbanisme, du directeur des services techniques de la ville de Tours, de la responsable du service urbanisme de la ville. Elle sélectionne les équipes promoteurs-architectes qui pourront travailler sur le projet ;

o le comité de coordination qui réunit l'aménageur (son directeur général, son directeur technique, le chef de projet), le directeur général de la ville, la responsable du service urbanisme, le directeur des finances, la directrice des affaires juridiques et domaniales, la directrice du développement durable de Tour(s)plus, la directrice du développement économique de Tour(s)plus. D'autres membres y sont invités en tant que de besoin. Ce comité pilote le projet, via des réunions qui ont lieu une fois tous les deux mois. Toutes les décisions relatives à la gouvernance du projet transitent par cette instance ;

o le comité technique qui détermine les choix techniques sur le projet et qui se réunit une fois tous les 3 mois. Il regroupe l'aménageur (son directeur technique, le chef de projet), le directeur général de la ville, le directeur des services techniques et le bureau d'étude de la Ville, le responsable du service « travaux d'urbanisation », la responsable du service « parcs et jardins », la responsable du service urbanisme, l'architecte-urbaniste, la directrice du développement durable de Tour(s)plus. Il faut préciser ici que la ville de Tours, autorité concédante, est également le maître d'oeuvre de l'aménageur pour les « Voiries & Réseaux Divers » (VRD) et espaces publics ;

Le directeur général adjoint et l'aménageur, présents à chacune des réunions de chacune de ces instances, permettent de faire le lien entre ces commissions, de répercuter les décisions prises aux échelons stratégiques et de faire remonter les informations les plus importantes venant des échelons les plus techniques. La présence active et régulière de l'architecte-urbaniste, au sein de la commission de sélection et du comité technique, permet de s'assurer de la qualité globale du quartier : sa présence, notamment, aux réunions du comité technique (donc avec la maîtrise d'oeuvre), permet d'éviter l'écueil classique des adaptations techniques du projet, réfléchies et décidées entre purs techniciens, qui viendraient remettre en cause des principes généraux, urbains, paysagers ou architecturaux.

De même, la présence de la directrice du développement durable de l'agglomération au comité de coordination et au comité technique permet de ne jamais perdre de vue l'exigence d'excellence environnementale.

Au-delà de ces instances décisionnelles, le conseil municipal est tenu informé chaque année de l'évolution du projet via le Compte-Rendu Annuel d'Activités (CRAC), voté traditionnellement en décembre.

Cette organisation est complétée par des réunions régulières avec l'association de quartier Pitrichacha (riverains des quartiers Pllorget, TRlanon, CHamp-CHArdon) afin de débattre du projet et par des réunions avec des associations thématiques, en tant que de besoin (ex : Cyclistes 37 pour la validation du projet en termes de déplacements doux, associations d'apiculteurs pour l'installation de ruchers sur site etc...).

En amont du projet, l'agence d'urbanisme avait été associée à la définition du programme. Celle-ci participe désormais aux réunions de la commission de sélection et y dispose d'une voix délibérative.

2. Associer au projet les riverains, les (futurs) habitants et les usagers

Le quartier de Monconseil était quasiment dépourvu d'habitants avant urbanisation : les seules personnes qui pouvaient alors être associées au projet étaient les riverains, via l'association de quartier Pitrichacha. C'est donc avec cette association que le projet a été discuté et amendé depuis le début des années 2000.

Désormais en phase de réalisation-livraison, le quartier voit arriver ses premiers habitants (environ 1000 sur site en mars 2013) et il a été décidé, afin d'avoir un interlocuteur plus représentatif et plus directement impliqué, de favoriser l'émergence d'une association de quartier « Monconseil ». Cette émergence devrait pouvoir s'effectuer à partir des « cérémonies d'accueil des nouveaux habitants » qui seront mises en place une fois par an. Un appel aux bonnes volontés sera lancé à cette occasion.

De nombreuses visites du quartier sont également menées par l'aménageur, en ciblant des publics spécifiques : à destination des simples citoyens (semaine du développement durable, journées du patrimoine), à destination des scolaires, à destination des professionnels de l'aménagement, à destination des étudiants et enseignants en génie de l'aménagement, à destination des riverains du quartier et, ultérieurement, à destination des habitants eux-mêmes afin de leur permettre de percevoir l'invisible de leur propre quartier.

Des panneaux explicatifs du projet et pédagogiques ont été implantés le long des axes les plus utilisés (notamment la rue Daniel Mayer) et sont régulièrement mis à jour. Une brochure dépliant a également été confectionnée afin d'être distribuée aux visiteurs, en mairie ou plus simplement « aux curieux ».

Fin 2011, un site internet dédié à ce quartier a vu le jour. Il permet de démultiplier les possibilités d'échanges et de communication entre la population, les professionnels, la ville et son aménageur.

Ce dispositif d'implication de la population et, plus globalement, le système de gouvernance du quartier, est soumis à une double évaluation à partir d'avril 2011 : l'une menée par l'école polytechnique de Tours (ex CESA), l'autre menée par l'association HQE, Monconseil ayant été retenu au titre de son « audit-test aménagement démarche HQE, Système de Management Opérationnel (SMO) ».

3. Mobiliser dans la durée les partenaires

De nombreux contacts ont été noués avec des partenaires extérieurs :

o La SEM Maryse Bastié, est intervenue pendant 3 ans en qualité d'assistante à maîtrise d'ouvrage de Tour(s)Habitat (Office Public de l'Habitat) afin d'apporter son expertise en termes de montage financier des opérations urbaines complexes ;

o L'agence d'urbanisme de l'agglomération tourangelle (ATU) a été associée et consultée lors de la création du plan d'aménagement (elle a notamment mené les études préalables) et est associée en continu, notamment via sa participation aux réunions de la commission de sélection des projets ;

o CERQUAL intervient via une convention bilatérale signée avec Tour(s)Habitat dans laquelle l'aménageur s'engage sur un volume certifié H & E (ou équivalent) de 800 logements sur le quartier, en échange d'un rabais commercial sur le coût de la certification (6%) ainsi que de la possibilité de réaliser des contrôles après la livraison des bâtiments, à la demande de l'aménageur ;

o Les chambres consulaires (CMA et CCI) ont été associées afin de définir le potentiel commercial en termes de commerces de proximité sur le cœur marchand du quartier et ont été mises en relation avec le porteur de l'opération principale de commerces en pieds d'immeuble ;

o Tour(s)plus, communauté d'agglomération, est associée aux réunions de direction et techniques à deux titres : l'un relatif à sa compétence « développement durable », l'autre à sa compétence « développement économique ». Les services techniques de Tour(s)plus ont également été associés au titre de leur compétence « collecte des déchets » afin d'étudier et de mettre en oeuvre le déploiement des conteneurs enterrés sur le quartier ;

o Les services de l'Etat sont régulièrement sollicités au titre de leurs prérogatives régaliennes (prescriptions de fouilles archéologiques, dossier loi sur l'eau etc...) mais également afin d'échanger librement sur le projet (club régional ville durable, interventions lors de formations locales avec le CETE Ouest)

4. Savoir s'entourer : choisir et manager les équipes de maîtrise d'œuvre et d'AMO

La ville de Tours (140 000 habitants), Tour(s)Habitat (gestion de 18 000 logements avec sa filiale la SA d'HLM la Tourangelle) et l'agglomération de Tours (environ 290 000 hab.) ont quasiment toutes les compétences internes pour mener à bien un projet complexe d'aménagement urbain de l'envergure de Monconseil : bureau d'étude intégré de la ville en charge de la maîtrise d'œuvre du programme de VRD et d'espaces publics, ordonnancement et pilotage du chantier (OPC) par la ville, compétences juridiques, financières, urbanistiques, expertise en développement durable ou en développement économique (Tour(s)plus)...

La question sur Monconseil n'est donc pas, la plupart du temps, de trouver les compétences en interne mais bien de les coordonner via des instances décisionnelles bien organisées et aux réunions régulières.

Seules quelques compétences ont été recherchées « à l'extérieur » : l'architecte-urbaniste en la qualité d'Eva Samuel, l'assistance à maîtrise d'ouvrage pour la partie montage financier de l'opération grâce à la SEM Maryse Bastié (groupe SCET). Les évaluateurs sont également trouvés en externe par souci d'impartialité et de regard extérieur porté sur le projet.

5. Pouvoir justifier d'une démarche de projet transversale sur l'ensemble des thématiques entre les acteurs et les partenaires au cours des différentes phases

Le système de gouvernance mis en place sur Monconseil, par l'association à divers échelons de l'ensemble des intervenants, permet d'éviter des prises de décision non croisées et recoupées avec les avis des différents intervenants.

En outre, les forces-vives du projet, et notamment le directeur général adjoint de la ville de Tours, le directeur technique de Tour(s)Habitat ou le chef de projet - responsable du service aménagement, foncier et vente, sous la responsabilité du directeur technique - se complètent par leurs profils (architecte-urbaniste pour le directeur technique, juriste expérimenté pour le directeur général adjoint et juriste-aménageur pour le chef de projet) et participent à toute la chaîne de décision sur le projet : leur rôle principal est celui de coordonnateur des différents échelons de la chaîne d'intervention.

Enfin, l'ensemble des participants au projet sont régulièrement tenus informés de l'état d'avancement général et l'aménageur fait le point trimestriellement sur le dossier en interne avec l'ensemble des cadres de Tour(s)Habitat et auprès de la mairie de Tours (une fois tous les 6 mois en conseil de municipalité, une fois par an en réunion de direction, une fois par an en comité de pilotage du projet avec les élus chargés du dossier).

LABEL 2014:

Le système de gouvernance a été confirmé par la nouvelle équipe municipale et le projet demeure inchangé.

De nouvelles relations pourraient être liées avec l'association de riverains (Pitrichacha), la nouvelle municipalité étant désireuse de travailler avec elle sur le dossier.

2 - *Bien situer et définir son projet*

1. Connaître son territoire : diagnostiquer des contraintes, opportunités et enjeux pour l'avenir

L'écoquartier de Monconseil a fait l'objet d'une étude d'impact en 2005, lors de la réalisation des études préalables.

Cette étude d'impact s'est attachée à diagnostiquer le projet présenté au regard :

- du milieu physique et naturel (topographie, nature des sols et sous-sols, contexte climatique, eaux souterraines et de surfaces, milieu biologique...) ;
- de son environnement urbain (site et paysage, patrimoine architectural, culturel et archéologique, réseaux, risques et nuisances, contexte règlementaire et foncier...) ;
- de son environnement socio-économique (population, logement et habitat, équipements publics et services à la population, activités économiques...) ;
- des déplacements (accès, circulation, voirie, transports collectifs, modes doux, déplacements domicile-travail...).

Les effets prévisibles du projet ont ensuite fait l'objet de suggestions de mesures compensatoires (notamment eu égard aux écoulements des eaux de pluie) qui ont été prises en compte (à titre d'exemple, la zone urbanisée rejettera 50% d'eaux de ruissellement en moins vers les réseaux alentours après urbanisation, la totalité des eaux seront traitées avant rejet et le débit de fuite imposé aux opérations immobilières a été abaissé à 3 l/ha/s (norme sur la ville de Tours = à 10 l/ha/s)).

D'après cette étude, ce projet s'étend sur un secteur situé en dehors de toutes zones de risques, sur des emprises foncières d'une grande pauvreté biologique (champs de maïsiculture intensive enclavés dans un tissu urbain constitué) qu'elle soit faunistique ou floristique (moins d'une dizaine d'arbres à hautes tiges ont été recensés : ils ont

tous été conservés).

Aucun des édifices présents sur site n'était classé ou inscrit. Cependant, il a été décidé de conserver une gentilhommière du XIXème siècle en guise de témoignage architectural et urbain. Les autres édifices, essentiellement des pavillons bâtis dans les années 1950 à 1970 ont été conservés ou détruits (4 maisons détruites en 2010 au cœur du quartier) en fonction de la cohérence globale du projet en termes urbains.

Au regard des conclusions de cette étude d'impact, le principal défi de l'écoquartier de Monconseil n'était donc pas de conserver, de valoriser ou de préserver : il résidait principalement dans la nécessité d'amener la vie dans une zone qui en était dépourvue en construisant des trames vertes et bleues et en favorisant l'émergence d'une biodiversité urbaine sur site.

Enfin, si l'étude d'impact analysait favorablement les besoins en termes de logements / activités ou équipements, cette étude a été très utilement complétée par la création du premier Plan Local de l'Habitat (PLH) de l'agglomération tourangelle.

2. Développer un urbanisme économe en ressources foncières et en lien avec la ville existante

La ville de Tours se caractérise par sa gestion économe du foncier existant depuis plusieurs années: pendant toute la durée du Plan d'Occupation des Sols (POS), c'est à dire plus d'une décennie, la ville n'a ouvert à l'urbanisation que 20 ha de terrains, qui correspondent à l'écoquartier de Monconseil, exemplaire en termes de qualité et de densité. Ces 20 ha étaient voués à une urbanisation depuis 1969 et étaient parfaitement intégrés au tissu urbain puisque littéralement entourés par la Ville, phénomène renforcé par l'étalement urbain de l'agglomération tourangelle au XXème siècle, ce qui a définitivement fait de Monconseil une enclave non urbanisée au cœur de l'agglomération.

Il s'agit donc en fait d'un travail de couture urbaine qui se caractérise par la nécessaire prolongation des maillages préexistants, qu'ils soient viaires, en termes de transport en commun ou doux.

Situé à 3 km de la mairie de Tours, Monconseil est résolument un site en ville dont l'urbanisation répond aux enjeux consacrés par la loi Solidarité, Renouvellement Urbain (SRU).

Tour(s)Habitat (OPH) poursuit d'ailleurs sa politique de réserve foncière, en lien avec la ville de Tours, en se positionnant dès à présent, hors procédures, sur les réserves foncières de demain, en tissu constitué.

Parallèlement, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville de Tours de juillet 2011 consacre la notion de réserves naturelles et de réserves agricoles au sein d'une ceinture naturelle autour de la ville de Tours. Ainsi, la plaine de la Gloriette, au Sud de la ville, devrait accueillir un élevage caprin dans les mois qui viennent et les vignes situées à l'Est de la ville seront préservées.

Parallèlement, le jardin de la Grenouillère est intégré dans ce projet PLU comme un jardin urbain, garantissant ainsi la pérennité de ce grand espace naturel et faisant corps avec la trame verte définie sur la commune.

Cette politique de maîtrise foncière à très long terme (premières acquisitions à partir de 1980) sur Monconseil conduit à une excellente économie du projet et à des prix de sortie des logements abordables, voire en deçà des prix de marché, ainsi que nous le détaillerons ultérieurement.

3. Réduire la vulnérabilité des biens et des personnes aux risques naturels et technologiques

L'étude d'impact, a prouvé que Monconseil est situé en dehors de toute zone de risques (inondations, industriels, mouvements de terrains, etc..).

4. Définir les besoins, les enjeux et les priorités de la collectivité

L'urbanisation du site de Monconseil relève, avant toute démarche environnementale, de la volonté de créer une nouvelle centralité à l'échelle du plateau de Tours Nord en reliant les polarités existantes de ce territoire.

La ville de Tours a ensuite décidé de s'appuyer sur cette situation privilégiée et sur cette vocation 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 :

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

Les performances environnementales du quartier déterminées en 2006 font l'objet de remises à niveau récurrentes, ou plutôt d'expérimentations, d'anticipations, par rapport aux évolutions législatives, techniques, financières ou juridiques qui émaillent la vie d'un projet aussi long et complexe.

L'ensemble de ces choix font l'objet d'affichages clairs, que ce soit en termes de communication envers les habitants ou, surtout, de mise en commercialisation de lots à destination des promoteurs privés : il leur est clairement indiqué que les critères « qualité architecturale, urbaine, paysagère », « performances environnementales », « qualité du programme », sont prioritaires par rapport au critère « charges foncières ». Ceci est désormais vérifiable sur les commercialisations passées ou, systématiquement, c'est le programme le mieux-disant qui l'a emporté au détriment du plus-disant.

La sélection des équipes promoteur-architecte-paysagiste, se fait d'ailleurs dans le cadre d'une procédure transparente pour l'ensemble des participants, garantissant ainsi l'équité face à la prise de décision.

5. S'interroger sur la programmation du projet

Le programme de l'écoquartier de Monconseil a été défini parallèlement au PLH de l'agglomération de Tours. Cela a permis de mettre en rapport le programme en termes de logements à bâtir sur site et les perspectives de croissance de l'agglomération. Ainsi, le PLH prévoyait 700 logements construits par an quand Monconseil permettra l'édification de 1 450 logements, initialement (c'est-à-dire avant la crise qui a retardé cet échéancier d'environ 2 ans), en 8 ans soit 180 logements/an. En outre, Monconseil est placé non loin de sites pourvoyeurs et créateurs d'emplois (ex : base militaire devant accueillir plus de 1 000 nouveaux emplois), permettant ainsi de s'assurer de la bonne localisation de

la production de logements (surtout si l'on rajoute à ces critères, la desserte du site par la première ligne de tramway de l'agglomération en septembre 2013).

Le rythme de production est donc parfaitement concerté et coordonné avec les politiques globales d'agglomération ou de la ville de Tours.

Le retour d'expérience, à mi-terme de l'opération, confirme l'excellente situation et les facultés de commercialisation du site à chaque appel à concurrence, une trentaine de promoteurs font acte de candidature soit une dizaine de promoteurs par lot avec, chacun, 3 architectes désireux de travailler sur le sujet... Les commercialisations par les promoteurs retenus de logements, depuis la sortie de crise, s'effectuent d'ailleurs sur de bons rythmes.

Enfin, le programme de Monconseil a eu l'avantage d'être fixé en 2006, soit deux ans avant les échéances municipales de 2008, ce qui a permis d'amener Monconseil dans le débat politique et, le projet s'étant révélé plutôt partagé, d'acter les prises de décision dès la phase « programme » des différents candidats ce qui a conforté le projet quant à son assise politique.

6. Vérifier la cohérence du projet vis-à-vis des documents d'orientation généraux et des choix politiques de planification

L'écoquartier de Monconseil s'intègre dans un ensemble de politiques publiques de développement durable existantes ou en cours d'élaboration :

- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) puis le futur PLU de la ville de Tours : la desserte par le futur tramway place l'écoquartier à l'intérieur du corridor où le PADD préconise une densification accrue. Le programme de Monconseil, résolument urbain, est en phase avec cet enjeu. Concernant le projet de PLU lui-même, Monconseil a parfois servi de base à la réflexion (ex : hausse du pourcentage de locaux vélos demandés sur les opérations, ailleurs, en ville) et sert parfois d'expérimentation pour les règlements futurs (ex : débit de fuite de 3 l/ha/s au lieu des 10 l prévus par le PLU). Enfin, l'intégration du PAZ de Monconseil dans le projet de PLU a conduit à s'interroger sur les modalités, et les difficultés, de l'intégration des enjeux environnementaux dans ce document d'urbanisme ;
- Le PLH (dans sa première phase ou dans sa deuxième qui a été adopté en 2011) : Tour(s)plus a toujours associé Tour(s)Habitat à la réflexion, croisant ainsi les informations et enrichissant les deux projets, que ce soit en termes quantitatifs ou qualitatifs (notamment sur la primo-accession, prégnante sur Monconseil) ;
- le Plan de Déplacements Urbains (PDU) : le schéma d'aménagement retenu pour l'écoquartier intègre, naturellement, les enjeux ciblés par le PDU notamment eu égard aux circulations douces, au passage du tramway et au maillage viaire ;
- le plan climat territorial, adopté en mars 2011, a été élaboré avec la participation aux différents groupes de réflexion de représentants des acteurs de l'aménagement de l'écoquartier de Monconseil afin de favoriser le retour d'expériences novatrices dans le cadre de la rédaction de ce document ;
- le contrat d'agglomération, signé en février 2009, s'est également inspiré, sur certaines cibles, de l'exemple de Monconseil ;
- enfin, le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), en cours d'élaboration, prend naturellement en compte l'écoquartier de Monconseil afin de promouvoir l'intensité urbaine et les nouvelles formes d'urbanisation.

3 - S'assurer de la faisabilité financière, technique et juridique du projet

1. Connaître la tension du marché foncier, suivre et réguler ses évolutions

La constitution de la réserve foncière de Monconseil remonte à 1969, par la création d'une Zone d'Aménagement Différée (ZAD), sous l'impulsion politique de Jean Royer.

La question de la maîtrise foncière est donc quelque peu particulière puisque largement historique.

Nous centrerons donc nos propos sur l'état actuel du foncier, sans systématiquement remettre ceux-ci en perspective historique, sauf lorsque cela est nécessaire.

L'avantage de la ville de Tours dans le cadre de la maîtrise foncière de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de Monconseil est qu'elle peut s'appuyer pleinement sur son Office Public de l'Habitat, établissement public agissant sur le périmètre de la commune. Par sa prospection foncière active dans le cadre de sa mission de constructeur et de bailleur social, Tour(s)Habitat amène sa connaissance concrète du terrain qui dépasse celle d'un aménageur, quel qu'il soit, puisqu'il pratique, au quotidien, la concurrence, les prix, les méthodes de négociations, avec des propriétaires fonciers sur le périmètre de la commune et, la plupart du temps, en concurrence avec les promoteurs du marché.

Ce sont ces mêmes promoteurs à qui l'aménageur commercialise, sur Monconseil, des terrains à bâtir : ceux-ci rencontrent donc un interlocuteur qui maîtrise parfaitement la question des prix fonciers par sa pratique quotidienne du marché.

En outre, la communauté d'agglomération, « Tour(s)plus », dispose d'un « atlas foncier » renseigné par l'ensemble des communes et par les services de la communauté d'agglomération, véritable observatoire permettant de situer la tension du marché et de disposer d'éléments chiffrés.

En dehors de Monconseil, la ville de Tours dispose d'ailleurs de son Office aménageur (de sa santé et de sa surface financière) pour la constitution de réserves foncières en fonction des projets urbains pressentis sur la décennie (parfois plus) qui vient : à l'Est de Monconseil, Tour(s)Habitat a ainsi fait l'acquisition d'une réserve foncière d'une dizaine d'hectare, à la demande de la collectivité.

Cette mission « d'ensembliser foncier », Tour(s)Habitat la poursuit naturellement sur Monconseil : la ville a ainsi instauré, à la demande de l'aménageur, des périmètres de droit de préemption urbain (DPU) aux pourtours du quartier, permettant la maîtrise globale du projet, y compris en dehors du périmètre administratif de ZAC. Cela permet de s'assurer de la cohérence de l'urbanisation non pas de la simple ZAC mais bien d'une réalité spatiale plus vaste et intangible (ou du moins qui ne peut être restreinte à un quelconque périmètre, si bien conçu soit-il). Nous pouvons préciser que ce dispositif est juridiquement réalisable en dehors du périmètre de ZAC, uniquement grâce au statut d'établissement public des OPH.

On peut d'ailleurs noter sur ce point que Tour(s)Habitat n'a pas de volonté hégémonique : lorsqu'une déclaration d'intention d'aliéner est émise pour une parcelle située en zone de DPU à proximité de Monconseil, il n'est pas systématiquement décidé de préempter. La préemption est envisagée au cas par cas, en fonction du respect, ou non, de la logique du lieu par l'acquéreur potentiel.

2. Organiser la maîtrise de son foncier

Les terrains constitutifs du périmètre de la ZAC de l'écoquartier de Monconseil ont donc fait l'objet d'un premier

périmètre de ZAD, créé en 1969 par la municipalité dont le maire était alors Jean Royer.

Les premières acquisitions ne débutent réellement qu'en 1979/1980 et prendront de l'ampleur via 4 déclarations d'utilité publique (DUP) successives s'étalant des années 1980 à la fin des années 2000. Sur environ 80 propriétaires, seules deux expropriations judiciaires seront nécessaires en première instance, puis en appel, constituant ainsi les dernières acquisitions dans le périmètre de ZAC en 2002.

La lenteur relative de ces acquisitions s'explique par le contexte historique des années 1970 à 1995 : Jean Royer, maire bâtisseur, avait alors lancé les grands projets des Rives du Cher, du Sanitas, du quartier Europe-Chateaubriand, du quartier des 2 Lions et du Centre des Congrès du Vinci dessiné par Jean Nouvel : toutes les compétences techniques et les moyens financiers de la ville ont été mobilisés par ces différents projets et Monconseil a ainsi fait figure de « belle endormie » pendant plusieurs décennies.

Ce n'est qu'à la fin des années 1990 et au début des années 2000 que le nouveau maire de Tours, Jean Germain, a décidé de relancer le projet Monconseil, en l'actualisant : le programme est ainsi passé d'un quartier de « maisons du maire » (maisons bâties sur de petites parcelles, vendues au stade « hors d'eau hors d'air » à destination de la classe moyenne et ouvrière de Tours, les acquéreurs finissant les bâtisses eux-mêmes par les aménagements intérieurs, sorte « d'accession sociale » avant l'heure...) à un quartier résolument urbain et conçu selon les connaissances de ce début de XXIème siècle.

Monconseil peut donc être considéré comme l'archétype de « la réserve foncière ».

Comme nous l'avons vu précédemment, si la totalité des acquisitions étaient réalisées bien avant le début de l'urbanisation du site, des périmètres de DPU ont été instaurés autour du quartier, aux endroits les plus stratégiques, et quelques acquisitions complémentaires ont été réalisées à l'amiable, en dehors du périmètre de ZAC, en 2008, 2009 et 2010 afin d'optimiser le projet, notamment en termes urbanistiques.

3. Choisir une procédure adaptée à son projet, assurer la cohérence entre les outils juridiques et contractuels

Le choix de la procédure de ZAC, s'il est partiellement un reliquat historique, s'explique par l'envergure, la complexité technique ou juridique du projet et ses équilibres financiers. Si la ZAC en régie pouvait être envisagée, cette éventualité semblait toutefois incongrue puisque Tour(s)Habitat était propriétaire du foncier et que cet organisme est un aménageur local rattaché administrativement et en termes de gouvernance à la mairie de Tours...

En l'occurrence, l'outil ZAC avait l'immense avantage de pouvoir s'assurer, sur un projet aussi complexe, d'une maîtrise contractuelle du quartier, par l'aménageur, mais également réglementaire, via les Cahiers des Charges de Cession de Terrain (CCCT), par la ville de Tours. Ces deux outils, le règlement et le contrat, ont été et sont toujours élaborés en coordination entre l'aménageur et l'autorité concédante. Ainsi, l'aménageur a activement participé à l'intégration de l'ancien Plan d'Aménagement de Zone (PAZ) dans le PLU (2011) et inversement, la ville de Tours est systématiquement tenue informée des négociations contractuelles réalisées par l'aménageur.

Le CCCT a été élaboré de façon à pouvoir être modulé avec l'avancement du quartier : une partie générale n'a pas été modifiée depuis 2006 tandis que ses 7 annexes ont toutes été remaniées, plus ou moins profondément, au fur et à mesure des commercialisations et de la hausse permanente des objectifs-qualité du quartier.

Par souci de sécurité juridique, et même si cela n'a jamais eu à être mis en œuvre, le CCCT est systématiquement

annexé aux promesses et actes de vente, conférant ainsi une force contractuelle aux documents règlementaires, dans le cas où la régularité du règlement serait attaquée, et inversement.

4. Optimiser le montage financier en fonction d'objectifs qualitatifs, assurer sa pertinence en intégrant le coût global du projet et sa durée de vie

Doté d'un budget prévisionnel de plus de 20M€, l'écoquartier de Monconseil est géré financièrement via une ligne de trésorerie de 3M€ contractée auprès de la Caisse d'Epargne et un prêt GAIA, contracté auprès de la Caisse des Dépôts et Consignation, de 4.8M€, dans le cadre du transfert des terrains acquis, du budget principal de Tour(s)Habitat au budget annexe de la concession d'aménagement. En 2012, un emprunt complémentaire d'1 M€ a été souscrit par l'aménageur afin d'engager par anticipation un volume important de travaux.

La participation de la collectivité était estimée à 2.8M€ en fin d'année 2010. La dernière commercialisation de charge foncière, actuellement en phase de contractualisation, très favorable, devrait faire baisser cette participation à hauteur de ce qui avait été inscrit au budget prévisionnel de l'opération lors de son lancement en 2006 soit 2.3M€. Il convient de préciser ici que la concession d'aménagement a dû faire face à environ 2.8M€ de dépenses imprévues : 2M€ décidés volontairement et conjointement en 2008/2009 entre l'aménageur et l'autorité concédante afin de rehausser l'ensemble des critères qualité quant aux espaces publics du quartier (nature des revêtements, qualité des finitions, qualité des plantations, etc...) et 800k€ liés aux prescriptions de fouilles archéologiques sur le quartier.

Tour(s)Habitat a obtenu du Fonds National d'Aide à l'Archéologie Préventive (FNAP) une aide de 33% quant au coût de ces fouilles archéologiques, aide proportionnelle au taux prévisionnel de logements sociaux qui seront bâtis sur le quartier.

Le programme des équipements publics supporté par la concession d'aménagement consiste principalement dans la réalisation des équipements urbains (voiries, circulations douces, places et placettes, jardins publics...) dont l'émergence la plus saillante est le jardin de la Grenouillère dont le coût final devrait avoisiner les 700 000 €. L'EHPAD, la Halle Sportive et l'espace municipal petite enfance, qui sont structurants à l'échelle de la partie Nord de l'agglomération, sont financés directement par la collectivité ou par ses établissements publics (Centre Communal d'Action Sociale - CCAS - pour l'EHPAD). Le prix du foncier est cependant adapté, il est même gratuit pour la crèche qui est en rez-de-chaussée d'un immeuble à usage de logements sociaux bâti par l'Office en tant que bailleur.

Le niveau des charges foncières versées par les promoteurs dépend du programme élaboré : les lots de maisons de ville sont aisément vendus à 300€/m² SHON (Surface Hors oeuvre Nette administrative), les intermédiaires à 250€ et les collectifs à 210€. Ces valeurs fluctuent aussi en fonction des usages du programme : une surface commerciale ou de bureaux sera vendue autour de 120€/m² SHON. L'imposition d'une commercialisation finale à hauteur d'un tiers de primo-accédants, sur certains lots, impacte également le niveau de charges foncières de l'ordre de 10 à 20% d'un prix de vente classique c'est-à-dire sans cette disposition particulière.

Enfin, le niveau de charges foncières pour les logements sociaux a été porté à 160€/m² SHON correspondant à un compromis entre la valeur de marché du foncier et les niveaux de prix maximum qui peuvent être atteints sans compromettre les équilibres financiers d'une opération sociale : l'Office de Tours, aménageur du site qui est également le constructeur de la plupart des opérations sociales ne bénéficie donc d'aucun traitement de faveur en la matière...

Nous pouvons enfin noter que Monconseil a parfaitement su passer la crise de 2008/2009 même si celle-ci l'a frappé

au pire moment : la ligne de trésorerie était alors consommée à hauteur d'environ 80% et les recettes escomptées n'ont, naturellement, pas été au rendez-vous. L'aménageur a alors acquis par anticipation certaines des charges foncières dévolues au logement social, les mettant ainsi dans ses propres réserves foncières, il a également repoussé de plusieurs années la perception de ses rémunérations et il a pris temporairement en charge les taxes foncières des 5 dernières années. Ces moyens exceptionnels et de circonstance ont permis de maîtriser complètement la ligne de trésorerie et les frais financiers afférents. Nous pouvons aujourd'hui dire que la crise immobilière n'a eu aucun impact financier sur le quartier : le seul effet perceptible a été celui du planning de réalisation, retardé globalement de deux ans. Ceci s'explique par la volonté forte de ne pas accepter de variables d'ajustement ni sur la qualité des programmes, ni sur le niveau des charges foncières.

Enfin, même si cela a été indiqué ailleurs, nous pouvons rappeler que l'ensemble du projet est naturellement conçu selon la méthode du coût global puisque l'aménageur a retenu le bureau d'étude technique (BET) intégré de la ville de Tours ainsi que son ordonnateur pilote du chantier (OPC) comme maître d'œuvre des voiries et réseaux divers (VRD) et des espaces publics. Le concepteur technique des équipements urbains étant également le gestionnaire futur de ces équipements, il est évident que chaque option est soupesée à l'aune des avantages et inconvénients, qu'ils soient ou non en termes de coûts, sur le long terme et non sur le court terme. Tour(s)Habitat, en sa qualité d'aménageur, y a aussi tout intérêt puisque, même si le coût initial peut parfois s'avérer plus élevé, il sera le gestionnaire d'environ 300 logements sociaux sur ce quartier.

La qualité sur le long terme des équipements urbains est donc, bien évidemment, un gage de réussite de sa propre gestion locative qui alimente, faut-il le rappeler, ses ressources financières pour l'ensemble de ses activités.

5. Maîtriser la temporalité, mener un projet adaptable et évolutif

L'opération fait naturellement l'objet d'un phasage qui est avant tout un phasage urbain : le quartier doit conserver son sens en s'urbanisant. A titre d'exemple, c'est notamment pour cela que l'élément majeur structurant, le jardin de la Grenouillère, a été réalisé au tout début de l'opération.

Vous trouverez en annexe un plan explicatif du phasage de cette opération.

En termes d'évolutivité du projet, comme nous l'indiquerons ultérieurement, de nombreux bâtiments sont adaptables comme de plus en plus de logements, évolutifs avec la taille des cellules familiales ou les rez-de-chaussée de la rue Daniel Mayer qui, bien que vendus en tant que logements, doivent pouvoir muter en commerces aisément (hauteur sous dalle de 3m50 et méthode constructive souple).

Nous avons également pu constater que le plan d'aménagement lui-même a su aisément évoluer en fonction des acquisitions complémentaires qui ont été réalisées ou encore par le souci d'intégrer une plus grande mixité fonctionnelle dans l'ensemble du programme.

LABEL 2014 :

Lancé en 2006, Monconseil a passé avec succès l'ensemble des crises immobilières successives et poursuit son urbanisation à un rythme soutenu. Aucun obstacle technique, juridique ou financier n'est venu remettre en cause ce mouvement.

Son bilan prévisionnel ne cesse de s'améliorer (déficit passé de 2,8M€ en 2011/2012 à 2,2M€ en 2013) avec une qualité qui s'accroît par rapport au programme initial de travaux.

4 - *Savoir gérer et évaluer son projet*

1. Assurer un chantier exemplaire en matière de développement durable

L'aménageur s'est entouré d'un « coordonnateur Sécurité Protection de la Santé (SPS) global » afin de s'assurer du bon fonctionnement global des chantiers et notamment des interférences entre ceux-ci. Dans ce cadre, un Plan Général de Coordination (PGC) global a été instauré à l'intention de l'ensemble des maîtres d'ouvrage, des maîtres d'œuvre et des entreprises du bâtiment intervenant sur site.

Une annexe du Cahier des Charges de Cession de Terrain (CCCT) précise en outre les règles applicables sur les chantiers et instaure des pénalités financières applicables à chaque infraction recensée.

Ces pénalités, tout comme la mission du SPS global, ne se limitent pas aux infractions à des règles de sécurité ou de santé, elles s'appliquent également à des infractions « environnementales » comme le rejet d'eaux souillées vers les réseaux d'eaux pluviales ou, cas d'école, l'abattage non autorisé d'un arbre de haute tige.

L'annexe « développement durable » du CCCT, qui impose la labellisation Habitat & Environnement (H&E) à toutes les opérations immobilières édifiées sur Monconseil permet de s'assurer que l'ensemble des chantiers doivent être « propres », cette notion étant l'une des cibles du référentiel H&E. Le non-respect de cette notion contractuelle pourrait, là-aussi, entraîner l'application de pénalités financières.

Les terres végétales et de remblais extraites sur site sont toujours stockées sur place à fins de réutilisation in situ lorsque cela est possible. D'autres chantiers sur la ville de Tours viennent en outre prélever les terres excédentaires, limitant ainsi au maximum les évacuations en centres de stockage et maximisant la réutilisation des terres sur site ou à proximité immédiate.

Les pavés posés sur Monconseil sont majoritairement des pavés de réemplois (déposés en centre-ville dans le cadre du chantier du tramway).

Enfin, les traitements nécessaires à la réalisation des fonds de forme des voiries sont réalisés sur place.

2. S'assurer que les objectifs initiaux sont atteints et respectés

Lors de la signature du contrat de concession de l'aménagement de Monconseil, aucun dispositif ou processus d'évaluation n'avait été défini de manière précise.

Conscients de cette lacune, nous avons décidé, en 2010, de mettre en place une politique d'évaluation du quartier, pluriannuelle, sur la durée de la concession et au-delà.

Début 2011, des contacts ont été pris avec l'école polytechnique de Tours - génie de l'aménagement (ex-CESA) afin de réaliser d'avril à juin 2011 un stage collectif (5 étudiants encadrés) : ce stage a eu pour objet de définir la politique pluriannuelle d'évaluation de l'aménagement du quartier, de définir les indicateurs utilisables et de réaliser,

concrètement, la première session d'évaluation. Cette évaluation a débouché sur des propositions concrètes d'améliorations en fonction des défauts recensés.

Ils ont également analysé le projet sous l'angle du vécu : ils ont questionné une cinquantaine d'habitants et ont eux-mêmes été logés sur place afin qu'ils vivent dans le quartier, au jour le jour, durant 5 mois.

Les conclusions de cette évaluation ont été communiquées aux élus en charge du projet et ont fait donné lieu à des adaptations du projet.

Une étude sociologique a également été menée par le CSTB, en partenariat avec le Ministère et l'Union Sociale pour l'Habitat, courant 2011, afin d'apprécier les modalités d'appropriation des écoquartiers par leurs habitants.

Par ailleurs, à l'issue du contrat de concession d'aménagement, l'aménageur, fidèle à son ancrage territorial extrêmement fort, continuera de participer aux différentes réunions de quartier et au comité de suivi avec la ville de Tours : la garantie majeure liée à cet engagement réside dans le fait qu'in fine, Tour(s)Habitat devrait gérer environ 400 des 1 450 logements édifiés sur le site et la bonne gestion de ce quartier sera donc le gage de la bonne gestion de ses propres logements, répartis sur l'ensemble du quartier.

Enfin, concernant les évaluations des performances thermiques annoncées des bâtiments, l'aménageur a passé une convention bilatérale avec Cerqual, engageant l'aménageur sur un volume de production certifié (800 logements) en échange d'un rabais commercial sur le coût de la certification (-6%) et de la possibilité pour l'aménageur de demander à Cerqual d'auditer certaines opérations après leur achèvement afin de s'assurer de l'atteinte des objectifs fixés.

Depuis 2013, Monconseil est également audité régulièrement dans le cadre de la certification HQE Aménagement.

3. Penser et organiser la mise en service, l'usage, l'entretien et la gestion quotidienne du quartier

La ville de Tours a la particularité, sur cette opération, d'être à la fois l'autorité concédante et le bureau d'étude de maître d'œuvre de l'aménageur pour la réalisation du programme de VRD et des espaces publics.

Par conséquent, l'ensemble du quartier est conçu en coût global, le maître d'œuvre étant, à terminaison de l'opération, le destinataire des équipements réalisés et donc le gestionnaire. De même, la ville de Tours travaillant depuis toujours avec les concessionnaires locaux (syndicat des eaux, Tour(s)plus pour les eaux usées, France Télécom, ERDF, GRDF...) les rapports avec ces concessionnaires sont parfaitement huilés.

Cette pluralité de niveau d'action permet d'anticiper sur les modes de gestion pour la ville de Tours comme la gestion différenciée du jardin de la Grenouillère (qui est désormais livré et donc géré au quotidien par le service « parcs et jardins » de la ville) ou la récupération des eaux de toiture pour son arrosage.

Certaines actions en cours de réalisation ou à l'étude ne pourront voir le jour sans un relais citoyen important : tel est le cas des composts collectifs qui nécessitent un entretien minimal, des jardins partagés qu'ils soient d'insertion ou non mais encore des pédibus/cyclobus ou des nichoirs disséminés sur le quartier. L'aménageur et la Ville souhaitent donc favoriser l'émergence d'une association de quartier qui devra être capable de servir de relais à l'action de l'aménageur. Comme cela a été vu précédemment, l'aménageur ne sera toutefois jamais très éloigné des habitants de

ce quartier, y compris après la fin de l'opération...

5 - Pérenniser la démarche

1. Organiser la coopération entre les acteurs économiques et la formation continue des élus et de l'ensemble des acteurs de l'aménagement

L'écoquartier de Monconseil fait l'objet de visites régulières de professionnels locaux du bâtiment et de l'aménagement afin de se perfectionner techniquement ou de créer des ponts entre le milieu du bâtiment et le milieu de l'enseignement (nous pouvons ainsi citer les deux visites pilotées par la Fédération Française du Bâtiment (FFB) d'Indre-et-Loire dans le cadre des « coulisses du bâtiment » à destination des collégiens et lycéens ou encore celle réalisée dans le cadre de l'opération « un jour en entreprise » permettant de créer des liens entre le monde enseignant et le monde du bâtiment).

Des visites guidées ont également lieu avec des professionnels ou de futurs professionnels de l'aménagement (école polytechnique de Tours - ex CESA - et master Management des Territoires Urbains - MTU - en avril 2011, visite de la DDT en 2010, visite dans le cadre du club régional ville durable en mai ou juin 2011 ou encore visite de directeurs d'offices publics de l'habitat en avril 2011 et mai 2013).

2. Sensibiliser le grand public aux enjeux du développement durable

Des parutions récurrentes dans les journaux locaux, qu'ils soient « privés » (la Nouvelle République, la Tribune de Tours...) ou « institutionnels » (journaux d'informations municipales ou d'agglomération), permettent de tenir informée la population de l'avancement du projet.

En outre, des visites ont lieu, dans le cadre, par exemple, des journées « laissez-vous conter Tours », des "journées vertes" ou des "coulisses du développement durable" ouvertes à toute la population. Sur site, des panneaux explicatifs et pédagogiques ont été dressés le long de la voie la plus passante et sur le jardin de la Grenouillère afin de toucher le plus large public possible et, en mairie de Tours, des brochures sont disponibles, expliquant les grands principes du quartier.

Depuis juillet 2012, un site internet est en ligne : www.monconseil.tours.fr

L'association de quartier préexistante (Pitrichacha) est régulièrement tenue informée de l'état d'avancement du projet.

Un livret d'accueil est en cours de confection, sorte de « mode d'emploi » du quartier, il sera distribué à tous les nouveaux arrivants lors de « cérémonies d'accueil » et, pour les absents, dans leurs boîtes aux lettres.

Monconseil a également fait l'objet d'une page dans un manuel scolaire (niveau 5ème) d'éducation civique aux éditions Hachette afin d'éduquer les plus jeunes à l'environnement et de nombreuses interventions ont lieu à la demande, dans les écoles, collèges et lycées locaux.

3. Favoriser et développer la recherche et l'innovation à tous les niveaux

Monconseil est l'occasion de procéder à des innovations techniques issues des méthodes de construction des bâtiments : on peut citer à titre d'exemple la mise en œuvre prochaine des bétons de chanvre ou de pouzzolane ou la construction d'un bâtiment de 4 étage en structure bois massif préfabriqué ou, de manière plus habituelle, l'isolation par l'extérieur ou les constructions à ossature bois. Ces innovations techniques font l'objet de visites ou d'analyses par la FFB ou certains de ses membres.

L'aménageur travaille également avec les universitaires dont l'école polytechnique de Tours - département génie de l'aménagement, dans le cadre d'études (on peut citer parmi d'autres, en 2010, le « regards croisés sur l'aménagement Pécsz Hongrie / Tours France ») ou de travaux concrets sur le site (évaluation du quartier d'avril à juin 2011).

Enfin, une étude sociologique a été menée par le CSTB, en partenariat avec le Ministère et l'Union Sociale pour l'Habitat, courant 2011, afin d'apprécier les modalités d'appropriation des écoquartiers par leurs habitants. Une étude sociologique est également en cours, par le laboratoire CET Etics de l'Université François Rabelais de Tours, étude financée par la CDC et l'Etat.

Pilier Cadre de vie et usages

Les ambitions 6 à 10, relatives au "cadre de vie et usages", mettent en avant les démarches existantes au sein de l'EcoQuartier visant à la création d'un lieu de vie attractif, portant une identité de quartier valorisante et à l'émergence de modes de vie plus durables et équitables. Elles décrivent la façon dont le projet amène à la création d'espaces de vie, de lieux de socialisation et d'échanges, et ce à travers la promotion du vivre-ensemble, de la mixité sociale, ou encore la conception d'un urbanisme et d'un cadre de vie de qualité (espaces publics, confort des logements, etc.) adapté au contexte local et mettant en valeur le patrimoine.

6 - Promouvoir le vivre-ensemble

1. Réduire les phénomènes d'exclusion et de ségrégation socio-spatiale

La ville de Tours est une ville équilibrée où l'on peut noter l'absence de ghettos significatifs, qu'ils soient populaires ou huppés.

33 % de logements sociaux, ou assimilés, sont disséminés à travers l'ensemble de la commune, à l'image du plus important quartier ANRU (le Sanitas - 4 000 logements) situé en plein centre-ville à quelques centaines de mètres de la mairie et de la gare de Tours.

La question sur Monconseil n'était donc pas de rééquilibrer l'offre, celle-ci étant adéquate, mais bien de maintenir les équilibres constatés sur le reste de la ville. Par conséquent, le parti a été pris de réaliser environ 33% de logements aidés sur ce quartier, répartis à travers les différents lots commercialisés.

On peut noter à ce titre que la première opération sociale livrée, celle du petit Beauséjour (31 logements), était particulièrement symbolique puisque financée en PLUS / CD (Construction Démolition), contrepartie de la démolition de la « barre Theuriet » située au Sanitas et remplacée par un vaste jardin public.

Tous les habitants de cette ancienne « cité » ont reçu une proposition de relogement au sein de l'écoquartier de Monconseil et 5 d'entre eux y ont répondu favorablement (tous issus du quartier ANRU dont 3 de la barre Theuriet), bénéficiant ainsi d'un logement en priorité par rapport aux autres demandeurs.

Monconseil, particulièrement exemplaire en matière de mixité sociale, est également une plate-forme de lutte contre

toutes les formes d'exclusion puisqu'il accueille en son sein un foyer pour adultes handicapés de 41 places en cours de construction (le foyer du Colombier, construit par Tour(s)Habitat en faveur de l'Association « les elfes »), un EHPAD public de 84 lits avec une unité Alzheimer livré en avril 2011 et la Maison des Solidarités du CG37 (Protection Maternelle Infantile et services sociaux).

L'aménageur est attentif à ce que ces équipements, disséminés sur le quartier, ne le connotent pas, grâce aux autres éléments du programme (accueil de 2/3 d'opérations résolument privées, d'un espace municipal petite enfance, d'une Halle Sportive, d'une salle de quartier, d'un grand jardin public, d'environ 30 000 m² SHON de bureaux et activités de 1 700 m² de commerces) : l'équilibre réside dans la répartition des différents équipements et dans leur perception depuis l'espace public.

Naturellement, s'agissant d'un quartier neuf, l'ensemble des logements et des aménagements sont accessibles aux personnes à mobilité réduite et le maillage de liaison douce permet les déplacements aisés d'un équipement à un autre, d'un lieu de vie à son propre logement.

Enfin, des jardins partagés voient le jour sur Monconseil, qu'ils soient créés par les promoteurs privés sur leurs propres opérations ou par l'aménageur et la collectivité sur des parcelles dédiées (en ce dernier cas, leur gestion sera soit déléguée à une association spécialisée, soit déléguée à une structure ad hoc créée spécialement par les habitants de Monconseil). Un verger public collectif a été livré en 2013, sur 500m², le plus grand créé à ce jour sur l'agglomération de Tours.

2. Promouvoir la mixité sociale

Monconseil est donc constitué de 33 % de logements sociaux environ qui réunissent tous types de financement. Les opérations principalement montées en PLUS accueillent également des logements PLAI, plus sociaux, assurant ainsi une certaine mixité au sein même des opérations.

Tour(s)Habitat (OPH) a également lancé sa première opération en accession sociale à la propriété (PASS FONCIER) sur le site via une opération de 7 maisons de ville répondant aux mêmes critères environnementaux et qualitatifs que les autres opérations.

Ainsi que nous l'avons déjà évoqué, les opérations dites « sociales » sont réparties à travers le quartier, si bien qu'aucun lot « social » n'est mitoyen d'un autre. De même, le « social » n'est pas limité à une typologie urbaine de logements collectifs : maisons de ville, logements intermédiaires, logements collectifs font partie du spectre de l'offre.

La mixité s'étend également, sur le cœur du quartier, à une mixité au sein même de l'îlot : le lot n° 14, structurant la place centrale, symbole des mixités, regroupera environ 5 000 m² de logements privés, 3 000 m² de logements sociaux (PLUS et PLAI), 1 300 m² de commerces de proximité, 1 500 m² de pôle départemental PMI, 200 m² de salle de quartier... au sein d'une seule et unique opération.

66 % des opérations sont donc privées. Toutefois, l'aménageur et la ville de Tours ont tenu à assurer une mixité au sein même de ces opérations : afin d'éviter un "quartier d'investisseurs", certains lots se voient imposer l'obligation, pour les promoteurs, de céder 1/3 de leurs logements à des « primo-accédants » (des personnes achetant un appartement pour la première fois ou n'ayant pas été propriétaires de leur logement depuis plus de deux ans et achetant ce logement au titre de leur future résidence principale). Ces acquéreurs bénéficient, en outre, du «

doublement du prêt à taux zéro » par la communauté d'agglomération (qui abonde donc le PTZ de l'Etat), sous conditions de ressources. Ce 1/3 de logement en primo-accession sur certaines opérations devraient permettre d'atteindre, sur l'ensemble du quartier, un taux de logements en primo-accession d'au moins 15 à 20%.

Ainsi, la fourchette des prix de vente sur Monconseil s'étale de 2 100 €/m² pour l'accession sociale ou pour les premiers prix de la primo-accession privée soit 25 à 35 % en deçà des prix du marché de la ville de Tours, jusqu'à 3 000€/m² pour certains petits logements « investisseurs » en passant par des fourchettes plus habituelles de 2 600€/m² à 2 800€/m²: l'accès à Monconseil n'est clairement pas plus cher que l'accès à un logement quelconque, ailleurs, en Ville.

Enfin, conscients qu'il n'y aurait pas de réelle mixité sans pluralité de cellules familiales, il est imposé sur Monconseil le strict respect du PLH : chaque opération accueille 50 % de « grands » logements (T3 de 60m², T4, T5 etc....) et 50% de « petits » logements (studios, T1, T2).

3. Renforcer les liens sociaux et intergénérationnels

Comme nous avons pu le voir, la mixité intergénérationnelle sur Monconseil est acquise par la répartition typologique des logements (50% de grands logements), par la présence d'un EHPAD et d'un espace municipal petite enfance (accueillant une crèche municipale et une crèche associative) distants d'une centaine de mètres ainsi que d'une structure départementale PMI ou encore d'une antenne du CMPP destinée aux enfants malades, handicapés et/ou en difficulté et de 30 000 m² de locaux professionnels.

Une fois cette mixité générationnelle et sociale acquise, il s'agit alors de favoriser la rencontre entre ces publics... Le programme de l'écoquartier doit tout d'abord permettre ces rencontres par la création d'espaces publics structurants, généreux et d'une grande qualité. Cette qualité passe par l'attention apportée au traitement paysager et/ou aux matériaux utilisés. La place centrale qui devrait accueillir 1 300 m² de commerces de proximité, une salle de quartier et un marché forain sera, tout naturellement le lieu le plus propice aux rencontres tout comme l'est le jardin public de la Grenouillère, d'1,2 hectare, structurant, à l'échelle de la trame verte du Nord de l'agglomération.

Les espaces publics de moindre ampleur, émaillant le quartier, seront également propices aux rencontres, tels que les placettes et les jardins de poche, tout comme certains espaces privés comme les halls d'immeuble, qui sont toujours traités avec une grande attention.

Enfin, l'aménageur et la ville de Tours mettront en place des cérémonies d'accueil des nouveaux habitants qui auront le triple objectif de « briser la glace », d'informer les nouveaux arrivants de la logique des lieux (remise d'un livret d'accueil) et de permettre aux habitants d'échanger dans la perspective d'actions groupées (association de quartier etc...).

4. Favoriser les initiatives citoyennes et la gestion de biens communs

Ce quartier neuf étant, pour le moment, dépourvu d'association de quartier, puisque dépourvu d'habitants jusqu'en 2010, l'objectif non dissimulé des premières cérémonies d'accueil est principalement celui de la recherche de bonnes volontés pour faire émerger une association de quartier qui sera, naturellement, soutenue par l'aménageur le temps

de sa « mise en route ».

Cette association de quartier semble indispensable pour permettre la vie ultérieure du quartier lorsque l'aménageur aura achevé sa mission et aura, symboliquement, « remis les clefs de la maison aux habitants » (l'aménageur étant également le bailleur social principal de la ville et le bailleur de l'immense majorité des logements sociaux du quartier, sa présence sera toutefois effective à très long terme...).

En effet, comment gérer de manière efficiente certains petits équipements comme des composteurs collectifs, des jardins partagés, des nids ou des « hôtels à insecte »... ?, tous prévus sur le quartier, sans un relais citoyen et/ou associatif afin de structurer la démarche ...

En outre, cette association doit permettre une meilleure écoute des habitants jusqu'à la fin de l'opération d'aménagement, un « retour d'expérience » des personnes les mieux placées pour nous dire comment le quartier est vécu, nous qui savons uniquement comment il a été conçu.

La salle de quartier, d'environ 200m², livrable à l'horizon 2015 sur la place centrale, sera le lieu dédié aux rencontres et aux réunions nécessaires à la bonne marche d'une telle association.

La création d'un site internet dédié à Monconseil permettra également de centraliser les informations et de relayer les appels à projets ou aux bonnes volontés.

LABEL 2014 :

Une opération en habitat participatif a été lancée fin 2013 sur Monconseil. Elle réunit 6 familles qui réalisent une opération de maisons de ville dotées d'une grande salle collective, d'un jardin commun et d'espaces techniques communs. La promesse de vente est signée et les familles procèdent actuellement aux ultimes discussions autour du dépôt PC. Nous espérons un lancement du chantier fin 2014.

La salle commune sera ouverte sur le quartier et pourrait être un lieu de distribution de fruits et légumes (AMAP ou Ruche).

Une église devrait également être bâtie sur Monconseil (promesse de vente signée, architecte retenu). Elle participera à la vie de quartier.

7 - Promouvoir des modes de vie solidaires et responsables

1. Promouvoir la mutualisation des services urbains et des espaces

Le programme de l'écoquartier de Monconseil prévoit la réalisation d'une salle de quartier d'environ 200 m², située au cœur du quartier, au sein d'une opération immobilière mixte (logements privés et sociaux, bureaux, commerces, salle de quartier). Il prévoit également la mise en place de jardins partagés, parfois à l'initiative de l'aménageur et de la ville sur des espaces publics, parfois à l'initiative des promoteurs privés, sur leurs propres opérations.

La mutualisation des services urbains pourrait également toucher les points de compost collectif qui seraient implantés sur l'espace public : il est toutefois nécessaire, au préalable, de favoriser l'émergence d'une association de quartier qui serait en mesure d'entretenir ces équipements.

Enfin, la mutualisation des espaces ne se limite pas aux espaces publics : des circulations piétonnes privées appartenant aux copropriétés doivent permettre un accès public diurne afin que les piétons puissent disposer de circulations et de « raccourcis » à travers les emprises privées. Ce dispositif est annoncé aux promoteurs dès la phase de mise en concurrence pour la vente des lots et est ensuite intégré aux règlements de copropriété des opérations concernées. Elles sont aussi en cours d'incorporation dans le projet de PLU afin de les ériger au niveau de servitudes d'urbanisme.

2. Créer des lieux de vie accessibles, partagés et appropriables par tous

Les espaces publics, accessibles à tous, se caractérisent globalement par une très grande qualité de traitement (ex : pavages de places et parvis en pierres naturelles ou en granit sur les espaces les plus qualitatifs, emmarchements et circulations en bois sur le jardin public, essences végétales variées et présentes y compris sur les voies piétonnes secondaires...) et par une hiérarchisation, une globalité ordonnée permettant une lecture et une perception plus aisée.

Ainsi, du jardin public central partent la plupart des circulations douces, d'une grande linéarité afin de dégager des perspectives et d'inviter à l'usage.

Comme nous avons déjà eu l'occasion de le dire, l'espace public est rythmé par des mobiliers urbains divers (jeux pour enfants, nombreuses assises sur des bancs ou des murets, par exemple en béton matricé, arceaux vélos etc....) permettant un usage varié (détente, loisir, ou simple aspect pratique...) et donc une appropriation par les usagers, quels qu'ils soient. Certains espaces sont toutefois plus spécialisés, comme le jardin de poche faisant face à l'EHPAD, dessiné spécialement pour ce public.

Le modelé du jardin public est le meilleur exemple de la multiplicité des usages qui y est envisageable : jeux pour enfants, prairies pour le farniente ou pour les jeux de plein air, terrasse de brasserie sur le jardin, murets et bancs ouverts sur des perspectives, ou, au contraire, entourés d'un cocon de verdure masquant, parties florales pour le plaisir des sens, mitoyenneté avec la place centrale et ses commerces permettant la complémentarité de ces espaces, l'un naturel et l'autre urbain, pour passer d'une ambiance à l'autre, d'un usage à un autre. Le mail central qui le longe, ouvert aussi bien aux piétons qu'aux vélos, peut-être considéré à la fois comme un lieu de promenade (voûte de chênes) ou comme un moyen de mobilités douces afin de rejoindre, qui la place centrale et ses commerces, qui la crèche, qui la future place de la Marne en lisière du quartier, qui le tramway afin de sortir du quartier...

3. Créer une « voirie pour tous », atténuer la place de l'automobile au sein de l'espace public et favoriser de nouveaux usages

L'écoquartier de Monconseil donne la part belle aux cheminements doux (piétons et vélos) et la place de la voiture a été pensée de façon à limiter son emprise sur les axes secondaires. La rue Daniel Mayer, voie de desserte d'agglomération et voie principale de Monconseil a également été étudiée de façon à induire des conduites douces (aménagement viaire, feux tricolores) tout en dégagant des places de stationnement en long afin de favoriser l'essor commercial du quartier.

Chaque voie secondaire est ensuite étudiée au cas par cas en fonction des projets adoptés en périphérie : sur certaines sont instaurées des sens uniques, sur d'autres des circulations alternées et enfin, certaines voies sont partiellement aménagées en zone de rencontre.

A titre d'exemple, sur la traversée du jardin de la Grenouillère au niveau de la rue du Père Goriot, les véhicules devront s'engager sur un aménagement donnant une impression de « ponton », zone de circulation alternée au traitement non différencié entre la voirie et les circulations piétonnes. C'est également le cas du parvis du gymnase, traité en pavés de granit sur l'ensemble de l'espace, qu'il soit viaire ou piéton.

Les places de stationnement en surface, sur les opérations privées, sont résiduelles : 80% des places de parking situées sur Monconseil doivent être en sous-sol, permettant de libérer les cœurs d'îlots en faveur d'espaces verts plus généreux.

Sur le domaine public, si des stationnements sont donc prévus au droit des futurs commerces afin d'assurer leur viabilité, sur les axes restants, là encore, les places de parkings sont peu présentes et les « grands parkings » sont inexistantes, le parti-pris d'aménagement privilégiant de petites poches réparties sur le quartier.

Enfin, le tramway et les dessertes bus devraient permettre une réduction de l'usage de la voiture.

4. Promouvoir des aménagements urbains et des espaces communs qui favorisent la rencontre

Comme il a été indiqué, le programme des espaces publics du quartier est littéralement une invitation à l'échange, à la rencontre, à la sociabilité : le grand jardin de la grenouillère et la place centrale en sont, certes, les éléments structurants, mais les petits jardins de poche et les placettes qui émaillent le quartier seront également autant de lieux où s'arrêter, se reposer, discuter...

Au-delà des aménagements urbains, il est également demandé un effort aux promoteurs, architectes et paysagistes lauréats d'une opération de logements intermédiaires pour ne pas faire disparaître l'aspect collectif de l'intermédiaire afin de créer des « zones de rencontre » au sein de l'opération immobilière.

Enfin, l'aménageur et la ville de Tours souhaitent l'émergence d'une association de quartier sur Monconseil afin d'associer la population à la gestion du quartier et afin d'avoir un retour d'informations « du terrain » pour mieux comprendre comment les aménagements sont perçus et vécus « sur place ».

5. Anticiper l'évolution des bâtiments, prévoir la réversibilité des aménagements

Concernant les opérations de logements, partant du constat que les promoteurs privés, s'ils parviennent aisément à vendre des logements ont beaucoup plus de mal à commercialiser des commerces, il a été décidé d'imposer à tous les constructeurs, sur la rue Daniel Mayer de concevoir des opérations dont les rez-de-chaussée seront mutables en cellules commerciales : une hauteur sous dalle de 3m50 est imposée et le système constructif ne doit pas empêcher la création de vitrines ou de façades commerciales.

En outre, de plus en plus de promoteurs proposent des « produits » divisibles ou extensibles (lors de l'acquisition, par regroupement de petits logements ou, sur les individuels, par prévision d'extensions ou de surélévations), ceux-ci ayant remarqué, avec le vieillissement de la population et l'éclatement plus fréquent des cellules familiales, que ce dispositif constitue un réel argument de vente.

Concernant les aménagements publics, les poches de parkings sont disposées de façon à pouvoir muter aisément en placette minérale et/ou en jardins publics.

8 - Offrir un cadre de vie agréable et sain

1. Préserver la santé de tous

Lors de l'étude d'impact menée en 2005, le projet a fait l'objet d'une approche en termes sanitaires, notamment eu égard aux nuisances sonores existantes et prévisionnelles.

La conception même du quartier, par la générosité des espaces publics, leur qualité, par le maillage de liaisons douces, par la création de locaux vélos de qualité et aisément accessibles, par la localisation des parkings véhicules en sous-sol à 80% (encourageant des usagers à laisser leur véhicule « en sécurité »), la pratique de la marche ou du vélo sont largement encouragées.

Le livret d'accueil qui sera remis aux nouveaux habitants, par l'inclusion de la liste des AMAP (Associations pour le Maintien d'une Agriculture Paysanne : ventes de produits fermiers directement du producteur à un groupement de consommateurs) situées à proximité, conduira à la promotion d'une alimentation saine (puisque, par définition, une AMAP ne peut vendre que des produits de saison et diversifiés, la plupart du temps biologiques).

Enfin, le programme de l'écoquartier de Monconseil lui-même induit une prise en compte des problématiques de préservation de la santé, par la création du pôle PMI du Conseil Général d'Indre-et-Loire ou encore par la création de la Halle Sportive.

2. Réduire les pollutions et les nuisances

L'un des avantages de la labellisation Habitat & Environnement, imposée par l'aménageur via le CCCT à l'ensemble des constructeurs, c'est qu'il prévoit dans ses critères d'analyse celui du « confort et de la santé des habitants » qui dicte, par conséquent, la nécessité d'adapter les matériaux utilisés dans les constructions. Certains promoteurs vont plus loin que ce label en apportant des réflexions complémentaires dont les plus courantes sont liées aux peintures et revêtements de sols utilisés (diminution des Composants Organiques Volatils - COV -).

Concernant les nuisances visuelles, il n'existe sur le site aucun panneau publicitaire si ce n'est ceux strictement nécessaires à la commercialisation des logements. Les équipements techniques urbains (transformateurs EDF, armoires électriques etc....) font l'objet d'une étude soignée en termes d'intégration aux bâtiments : des servitudes d'incorporation sont prévues sur les lots concernés. De même, les lignes aériennes présentes sur le site (télécom et électricité) sont enfouies.

Les nuisances sonores de chantier sont contrôlées par le coordonnateur Sécurité Protection de la Santé (SPS) global et l'aménageur : des tests sonométriques peuvent être imposés aux constructeurs, à leurs frais. En cas de nuisances avérées, le CCCT prévoit des sanctions financières.

Nous pouvons également rappeler que l'ensemble des eaux de ruissellement du quartier sont traitées aux exutoires du quartier et les opérations immobilières sont tenues de traiter les eaux de ruissellement des parkings couverts (sous-sol).

Comme nous le verrons ultérieurement, la réduction des nuisances passe également par la création d'espaces

pacifiés, aérés et paysagés, qui sont particulièrement présents et généreux sur Monconseil.

3. Concevoir des logements confortables et adaptés à tous

La labellisation Habitat et Environnement, lors de l'expertise du critère « confort et santé des habitants », s'attache à vérifier, notamment et sans que la liste ne soit limitative, l'acoustique intérieure et extérieure du logement, le confort thermique d'hiver et d'été ou encore la bonne aération et la ventilation des logements.

Lors de la phase de sélection des lauréats (promoteur-architecte-paysagiste) et avant le dépôt du permis de construire, l'avant-projet est présenté à l'architecte-urbaniste et à l'aménageur qui s'attardent, notamment, sur la dimension des logements, leur orientation (les logements traversants sont privilégiés, la mono-orientation Nord est à proscrire) ou encore sur le rapport extérieur/intérieur.

Naturellement, l'ensemble des logements sont accessibles aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR), conformément à la réglementation.

4. Créer des lieux de promenade, de détente, développer les activités récréatives

Le jardin de la Grenouillère, de 1,2 ha, sera le lieu privilégié de promenade et de détente au sein de l'écoquartier, accessible, notamment, par son mail de 350 mètres linéaires environ. Voûtes de chênes, promenades en léger surplomb, esplanades bordées de banquettes prolongeant les parvis et places situées en périphérie immédiate, terrasses de brasserie, modelé souple et fluide, frondaisons isolées en parasols, ces quelques agencements sont des invitations à des pratiques variées et ouvertes sur le quartier, notamment les équipements publics centraux.

Cette promenade pourra se prolonger, via les circulations douces qui prennent le plus souvent naissance dans cet équipement structurant. En sortant du jardin de la Grenouillère par le Sud Ouest, les habitants pourront profiter de la place centrale et de ses commerces, idéalement de son bar ou de son restaurant dont la terrasse plein sud s'ouvrirait sur ces espaces.

Ces promenades, que l'on peut d'ailleurs déjà constater sur site alors que les alentours du jardin ne sont pas encore structurés, seront également l'occasion de rejoindre les espaces plus sportifs tels que la Halle des Sports ou encore les jeux pour enfants qui seront implantés au droit de l'espace municipal petite enfance. La prairie centrale du jardin peut d'ailleurs également être utilisée comme un lieu récréatif si l'on pense à s'équiper d'un simple frisbee ou d'un ballon...

Sans détailler chacun de ces espaces, les jardins de poche et les places et placettes minérales sont également des invitations à la promenade et à la détente.

5. Prendre en compte les besoins actuels et futurs liés au vieillissement de la population

Naturellement, tout comme les logements, les espaces publics sont aménagés de telle façon à être accessibles, quel que soit le handicap. Le maillage important d'assises (bancs ou murets) permet de ne pas exclure des promenades les personnes à la mobilité réduite, les personnes âgées, les personnes obèses ou cardiaques etc...

Nous pouvons également rappeler qu'un EHPAD de 84 lits (dont 24 Alzheimer) a été livré en 2011 sur ce quartier : le jardin qui lui fait face a été pensé spécifiquement pour ces patients et leurs familles. A titre d'exemple, nous pouvons indiquer que les allées piétonnes y sont suffisamment larges pour qu'une personne âgée puisse être épaulée par un accompagnant.

Enfin, il faut rappeler que les promoteurs privés prévoient de plus en plus des logements adaptables à l'agrandissement (regroupement de T2/T3 lors de la vente) ou au rétrécissement (division facilitée des grands logements) des cellules familiales, cette modularité constituant désormais un réel argument de vente.

LABEL 2014 :

Des jeux pour enfants sont en cours d'installation (mise en service à la fin du printemps 2014).

Une petite dizaine de logements très adaptés aux seniors est en cours d'étude au sein d'une opération sociale.

9 - Valoriser le patrimoine local, l'histoire et l'identité du quartier

1. Rendre la culture accessible à tous

L'aménagement de l'écoquartier de Monconseil permettra la livraison, à l'horizon 2014, d'une salle de 115 m² en pied d'immeuble, à vocation culturelle (dédiée aux 1^{ères} expositions d'artistes).

Elle sera livrée à la ville de Tours à l'euro symbolique par le promoteur Tours Promotion (mécénat). L'aménageur compensera financièrement la charge foncière afférente à cette salle, déjà acquittée par le promoteur, par un renforcement du fleurissement du cœur d'îlot résidentiel de l'opération.

De nombreux dispositifs pédagogiques et éducatifs sont mis en place à travers l'aménagement de ce quartier : visites par des écoles, collèges et lycées, visites professionnelles (écoles supérieures d'aménagement, « coulisses du bâtiment », club régional écoquartier...) ou encore dispositif pédagogique sur site.

Une série de panneaux explicatifs maillent le quartier, projettent le passant dans l'avenir (perspectives, insertions paysagères etc...), détaillent les performances environnementales des bâtiments...

La création de panneaux (avec QR code) est envisagée dans les espaces verts qui, sans s'inscrire dans un véritable « sentier » permettront au visiteur de butiner les informations sur telle ou telle espèce végétale présente sur site.

En outre, la mise en place de nichoirs et/ou « d'hôtels à insectes » sera réalisée dès que les circulations douces seront plantées, en lien avec les écoles avoisinantes et avec les associations existantes en la matière.

Des discussions sont également en cours avec une association d'apiculteurs afin d'installer un rucher à vocation pédagogique.

Enfin, ainsi que nous le verrons ultérieurement, une exposition sur l'histoire du site est envisagée à terme, suite aux fouilles archéologiques.

2. Préserver le patrimoine naturel

Ainsi qu'il a été indiqué précédemment, l'étude d'impact menée en 2005, avant urbanisation, avait conclu à l'absence totale de qualité faunistique et floristique du site.

Seule une petite dizaine d'arbres de hautes tiges ont été recensés et, bien que non « remarquables » au sens littéral du terme, ils ont quasiment tous été conservés afin de s'appuyer sur l'existant et de bénéficier de la taille de ces sujets.

L'activité agricole présente sur site (maïsiculture intensive), jugée non valorisante et surtout en déphasage total par rapport au contexte urbain existant et aux objectifs de centralité renforcée affirmés par le programme du quartier n'a pas été poursuivie.

Cependant, les terres non urbanisées sont laissées gratuitement en jouissance à titre précaire à des cultivateurs responsables (pas d'utilisation de produits phytosanitaires), permettant le bon entretien du site tout en dégagant quelques récoltes, principalement en vue de la constitution de réserves de fourrages pour des élevages caprins de l'agglomération tourangelle : au fur et à mesure de l'urbanisation du site, cette activité résiduelle devrait être amenée à disparaître en faveur de la création de jardins partagés en pleine terre ou encore en faveur de potagers situés sur le toit d'immeubles.

Dans ces conditions, le défi de l'écoquartier de Monconseil consiste, non pas à préserver, mais à créer.

Ainsi, fidèle à la réputation de « jardin de la France » de la Touraine, la ville de Tours (grand prix européen du fleurissement, prix national du fleurissement etc...) a toujours mis en avant la volonté forte de qualité paysagère du site.

Le projet d'aménagement permet la création d'un parc de grande ampleur (1,2 ha pour le jardin de la Grenouillère) qui, fait remarquable, a été modelé, aménagé et entièrement planté de ses sujets principaux (arbustes et arbres de hautes tiges, à l'exception des fleurs d'ornement) avant que la première route ne soit tracée ou que le premier bâtiment ne soit en cours de construction.

Rompant ainsi avec la tradition de l'aménagement qui veut que les espaces publics plantés soient réalisés en derniers (souvent dans l'optique de leur faire supporter les éventuels aléas qu'aura connu l'opération), cette plantation anticipée (de 10 ans par rapport aux dernières opérations immobilières) permettra aux futurs habitants du quartier de déambuler avec plaisir dans un jardin dont les sujets étendront généreusement leurs ramures.

Monconseil s'émaille également de jardins « de poche » dans le quartier, dont les fonctions sont adaptées au cas par cas.

D'autre part, certains jardins seront dévolus à la création de jardins partagés, avec l'aide d'associations locales préexistantes ou d'une future association de l'écoquartier de Monconseil.

En outre, les circulations douces sont toujours le support d'une végétalisation marquée et qualitative, qui dépasse la simple plantation d'alignement.

Des haies bocagères seront également implantées sur site, permettant le développement de la faune aviaire.

3. Mettre en valeur le paysage urbain et le patrimoine architectural, favoriser la réhabilitation, réutilisation, reconversion du bâti existant

Le site de l'écoquartier de Monconseil n'est pas situé dans un secteur sauvegardé ou dans un rayon de 500 mètres, ni même en covisibilité (fait rare sur la ville de Tours), avec un bâtiment classé.

L'immense majorité des constructions sur site sont des pavillons individuels que l'on peut dater des années 1950 à 1970, sans aucun intérêt urbain, paysagé et/ou architectural : ils ont été intégrés au périmètre pour démolition lorsque cela était nécessaire et « épargnés » lorsque aucune raison impérieuse ne dictait d'expropriation. En pratique, parmi les dizaines de maisons qui auraient pu être incorporées au périmètre opérationnel, seules 4 maisons individuelles ont été analysées comme devant être détruites. Préalablement à leur démolition, ces maisons sont toujours utilisées dans le cadre de l'opération d'aménagement (baraquements de chantier de VRD ou de fouille archéologique, maison pour les étudiants stagiaires chargés d'évaluer le quartier qui sont ainsi logés sur place etc...).

Seule une gentilhommière, située au sein du périmètre, peut-être considérée comme un témoignage architectural significatif, bien que non protégée. Le projet d'aménagement a fait corps avec ce bâtiment en le préservant, lui et son parc arboré, et en cadrant des vues sur ses aménités architecturales : le jardin de la Grenouillère poursuit son chemin d'accès par un cheminement piéton planté permettant de guider le regard du passant.

Le petit patrimoine rural est également quasi-inexistant sur site : seul un puits témoigne de cette époque agricole et il a également été conservé.

Enfin, la trame viaire périphérique du site, ancestrale (notamment la rue du Pas Notre Dame et la rue de la Chapelle qui constituent de vieux axes de la ville de Tours), a été poursuivie à l'intérieur du quartier, permettant ainsi de bénéficier de perspectives visuelles préexistantes et significatives.

Nous pouvons également noter que 3 sites ont fait l'objet de fouilles archéologiques prescrites par l'Etat, pour un montant de 800000 €HT. Ces fouilles ont donné lieu, essentiellement, à la collecte de données purement scientifiques qui ont permis de tracer l'histoire de cette partie Nord de la ville, consistant essentiellement en une utilisation agricole à travers les âges (occupation continue ou discontinue, en fonction des sites, de l'Age du Bronze à notre ère).

Une exposition sur l'histoire du site est envisagée, en partenariat avec l'INRAP.

4. Valoriser le patrimoine culturel banal (usages et coutumes), conserver la mémoire des lieux

Mis à part les éléments cités ci-dessus, le site est vierge de tout élément de culture ou d'identité locale et les habitants des maisons existantes sont des « nouveaux habitants » (deux générations au plus) sans mémoire collective.

Cependant, la toponymie a été parfaitement respectée : les lieux-dits (« la Grenouillère », « la Chapelle » et « le Petit Beauséjour ») sont tous repris dans la dénomination d'opération diverses (le « jardin de la Grenouillère », la résidence « Petit Beauséjour » de 31 logements sociaux, la prolongation de la « rue de la Chapelle », et, non sans malice, la "crèche de la grenouillère"). Ces occurrences seront probablement amenées à se poursuivre au fur et à mesure de la réalisation de l'opération d'aménagement.

Enfin, Monconseil reprend largement les « codes couleurs » ancestraux, inexprimés mais pourtant bien tangibles en Touraine, à savoir une dominante de façades au ton « pierre de tuffeau » (pierres calcaires blanches ou beiges) qui s'harmonisent naturellement avec la lumière naturelle si particulière du Val de Loire.

1. Promouvoir une densité cohérente et acceptable

La densité du quartier a été pensée en qualité d'espaces et en ambiances urbaines pour réussir le quartier.

La densité générale, traduite à travers le Coefficient d'Occupation des Sols (COS), se situe autour de 1 quand la moyenne, sur Tours Nord, est d'environ 0,6. Cette densité n'est pas uniforme : les constructions sont plus denses, plus hautes, autour de la rue Daniel Mayer, pour diminuer progressivement, selon un processus morphologique d'enroulement d'échelles, vers les franges du quartier en limite des tissus pavillonnaires préexistants. Dans tous les cas, et quelle que soit l'échelle, la dimension collective de l'espace public et des usages qu'il autorise est favorisée.

Cette densité est également modulée en fonction des réseaux de transports en commun à proximité et, notamment, une densité accrue est recherchée le long de la future ligne du tramway.

Toutefois, cette densité urbaine ne se fait pas au détriment de la qualité et de la générosité des espaces libres : 60% de l'îlot ne doit pas être bâti et 60% de cet espace libre doit être traité en espaces verts. L'aménagement de ces espaces libres répond aux souhaits de prolonger le maillage et la porosité du quartier par des cheminements à travers l'îlot, de favoriser les appropriations par les habitants et la diversité des usages, de rendre lisible les jardins intérieurs depuis les percées sur les rues.

2. Concevoir un urbanisme bioclimatique

Si l'ambiance générale recherchée est celle d'une architecture urbaine et s'il s'agit donc de privilégier les alignements sur rue, ces linéaires bâtis, notamment le long de la rue Daniel Mayer, sont ponctués de percées, afin de garantir l'éclaircissement et les perspectives en profondeur des îlots. L'alternance des vis-à-vis est étudiée pour offrir des vues lointaines et/ou diversifiées.

Dans les parties réservées à l'individuel groupé, les implantations prévoient la prise en compte des orientations les plus favorables.

Les bâtiments Nord/Sud plus minces, sont conçus pour être traversants, les bâtiments Est/Ouest, plus épais, permettent la mono-orientation même si les doubles-orientations sont largement incitées, pour favoriser la ventilation naturelle.

Le jeu des gabarits est conçu pour éviter les masques et les ombres, tout en maintenant des rapports de tensions spatiales entre les bâtiments, nécessaires à la perception de l'ambiance urbaine.

Enfin, les espaces verts, et notamment le jardin central, joue le rôle de « poumon » du quartier, permettant de rafraîchir le quartier lors des fortes chaleurs et les toitures terrasses végétalisées, très nombreuses, participent modestement à la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur urbains.

3. Promouvoir la qualité architecturale et urbaine

Si différents types de bâtiment alternent immeubles linéaires, plots, maisons en bande, immeubles collectifs, intermédiaires ou individuels, selon le processus d'enroulement exprimé précédemment, chacune des constructions, qu'elle soit à destination d'une primo-accession au meilleur prix, de logement social ou d'investissement locatif, est clairement marquée de la volonté de disposer d'une haute qualité urbaine et architecturale. Les façades sur rue doivent dialoguer architecturalement (l'aménageur et l'architecte-urbaniste mettent en place des « workshops », séances de réflexions collectives, entre architectes, afin de créer des liens entre les projets en cours d'élaboration), les règles collectives s'appuient sur une lecture claire et lisible des espaces publics, sur une grande liberté à l'intérieur des îlots et sur une architecture contemporaine sans faux-semblant ou pastiche.

Afin de parvenir à cet objectif de qualité architecturale, deux types de mesures sont mises en œuvre : l'une basée sur la procédure de sélection des lauréats qui permet d'évaluer progressivement et collectivement leurs propositions, l'autre basée sur les documents fixant les objectifs urbains et architecturaux.

Tout d'abord, la procédure de sélection mise en place, qui se déroule en 3 étapes après appel public à concurrence, permet de s'assurer de la qualité des équipes lauréates.

En premier lieu, les promoteurs candidatent avec 3 architectes chacun sur dossier uniquement (« book »). Sur une dizaine de promoteurs en lice à ce stade, deux seulement seront retenus avec leurs deux « meilleurs » architectes respectifs.

Ces deux équipes sont ensuite reçues en audience devant le jury : les promoteurs laissent essentiellement la parole à leurs concepteurs qui doivent exprimer la façon dont ils vont s'intégrer dans le projet global sans présenter d'esquisses. L'idée est de favoriser les architectes qui ont une réelle approche sensible, loin de toutes esquisses et perspectives qui ont toujours tendance à fausser le jugement d'une partie des membres d'un Jury. L'idée est aussi de ne pas demander aux architectes de travailler sans rémunération. C'est seulement à ce stade que les promoteurs soumettent leurs offres de charges foncières.

Enfin, lors d'une dernière étape, un promoteur seulement est retenu avec l'un de ses architectes qui présente alors des esquisses, dans un délai d'environ 1 mois 1/2.

Par ailleurs, les équipes candidates se voient remettre le cahier des charges de cession de terrain en son intégralité. L'une de ses annexes, le cahier des charges paysagères, architecturales et urbaines, est à destination des concepteurs. Il comprend deux aspects, l'un réglementaire, qui rappelle le règlement en vigueur, l'autre, didactique, illustré, incitatif, qui explicite les différentes intentions urbaines afin de faire partager la vision proposée et induire des réponses architecturales adaptées.

4. Hiérarchiser les espaces et les rendre lisibles

La hiérarchisation des espaces passe aussi bien par la hiérarchisation des places, des jardins publics que par la hiérarchisation des voies.

Concernant les voies, la rue Daniel Mayer est la voie principale qui relie différents quartiers d'Est en Ouest, bien au-delà de l'écoquartier et crée une liaison tangentielle au nord. Cette voie permet le "désenclavement" de l'écoquartier de Monconseil et le relie aux axes urbains qui se trouvent à proximité. Son gabarit, son aménagement, sont conçus de manière à concentrer l'animation urbaine, notamment en rez-de-chaussée, par la présence de locaux de service, de halls d'entrées et de commerces. Elle comprend par ailleurs, de part et d'autre, une piste cyclable qui permet de traverser tout le quartier.

Les rues Nord/Sud prolongent le tracé de voies existantes sans modifier leur gabarit afin de limiter les flux. Les accès

aux parkings collectifs d'îlot s'y connectent et limitent ainsi les circulations automobiles dans le quartier.

Les rues de desserte à petite échelle viennent compléter ce maillage du quartier.

Des promenades piétonnes sont ensuite organisées de façon à rejoindre les écoles ou les arrêts de transports en communs sur les voies principales et/ou circuler dans le quartier en desservant les principaux points attractifs. Ces cheminements prennent naissance, la plupart du temps, au sein de places, placettes, jardins publics de plus ou moins grandes importances qui sont eux-mêmes intégrés en réseau au sein d'un système fédérateur bien que hiérarchisé.

Cet ensemble d'espaces libres de qualité constitue le support spatial des formes urbaines. Celles-ci construisent la diversité des espaces à vivre dans l'écoquartier de Monconseil.

Pilier Développement territorial

Les ambitions 11 à 15, relatives au "développement territorial", mettent en avant les actions mises en place au sein de l'EcoQuartier visant à inscrire le quartier dans le fonctionnement territorial et participant à son développement économique, notamment via le recours aux circuits courts de production et de consommation. Elles décrivent la façon dont les diverses fonctions urbaines (habitat, services, commerces, etc.) sont intégrées au quartier, dans quelle stratégie de développement local économique et social votre projet s'intègre, quelles organisations des flux de transports, classiques ou alternatifs, ont été pensées, ou encore quelles sont les synergies avec les milieux agricoles et naturels de proximité, etc.

11 - Assurer la mixité fonctionnelle

1. Diversifier les fonctions urbaines à l'échelle du quartier, de l'îlot, de l'immeuble, pour assurer une animation de quartier

L'objectif principal de l'écoquartier de Monconseil est et a toujours été de créer une nouvelle centralité à l'échelle du Nord de la ville de Tours. Cet objectif passe naturellement par une mixité fonctionnelle marquée permettant d'amener de la vie dans le quartier.

Monconseil se caractérise ainsi par de grands équipements publics (la Halle Sportive, l'EHPAD, l'espace municipal petite enfance) mais également par un programme de construction diversifié, alliant tous les types de logements (aidés ou non, en primo-accession, en accession ou en locatif, individuels, intermédiaires ou collectifs) environ 30 000 m² SHON d'activités tertiaires, plus de 1 700 m² de commerces de proximité...

Si lors de notre candidature au concours écoquartier 2009/2010, les activités tertiaires étaient groupées au Nord-Est du quartier au sein d'un pôle, le projet a été modifié afin que cette pointe Nord accueille également des opérations de logements dans une proportion non négligeable (au moins 7 000 m² SHON) et, inversement, afin que la « partie habitat » accueille des surfaces de bureaux (plus de 2 000 m² SHON programmés) : aujourd'hui, la distinction entre une partie économique et une partie habitat relève donc de l'histoire ancienne de ce quartier qui est, à part entière, un quartier mixte.

Cette mixité n'est pas un vain mot, elle se décline de manière très concrète puisque, à titre d'exemple, les deux premières opérations sociales édifiées sur Monconseil accueillent déjà, à rez-de-chaussée, un boulanger et un fleuriste. L'opération formant le cœur du quartier est en cours de cession à un promoteur, ensemblier immobilier

spécialiste des « cœurs marchands », qui développera un appareil commercial d'environ 1 300 m² de commerces de proximité. Nous pouvons d'ailleurs noter que ces commerces seront tous loués par ce spécialiste et feront l'objet d'une gestion commune (syndic) ainsi que d'une signature visuelle commune et d'animations collectives, permettant ainsi de créer une synergie favorisant leur maintien et leur développement.

Ce lot encadre d'ailleurs la future place centrale, réalisée par l'aménageur, qui est destinée à accueillir un marché forain dès que le nombre d'habitants présent sur site en justifiera la création.

Enfin, le long de l'axe principal du quartier, la rue Daniel Mayer, qui est également une voie de desserte à l'échelle de l'agglomération, le cahier des charges de cession de terrains impose des constructions permettant l'implantation de commerces à rez-de-chaussée en anticipant les évolutions futures des cellules-logement cédées à des particuliers : les rez-de-chaussée doivent avoir une hauteur sous dalle de 3 m 50 et le système constructif doit pouvoir permettre la mutabilité des logements en commerces.

2. Assurer la proximité directe des services urbains

L'écoquartier de Monconseil, par sa situation privilégiée (3 km de l'hypercentre de Tours), bénéficie des équipements publics à proximité : 2 écoles, un collège et un lycée (publics) sont situés dans un rayon d'1 km à partir du cœur du quartier. Monconseil déployant son maillage de circulations douces, y compris au-delà du périmètre administratif de la Z.A.C., ces équipements sont parfaitement connectés et accessibles à pied ou en vélo.

En outre, ainsi que nous l'avons indiqué, deux parcelles ont été réservées à de grands équipements publics, dès le début de l'opération (l'EHPAD et la Halle Sportive) et une opération de logements sociaux accueille, en rez-de-chaussée d'immeuble, un espace municipal petite enfance. Cette opération, de 32 logements sociaux situés sur les étages et sur une partie du rez-de-chaussée, fait donc l'objet d'une division en volume en faveur de la ville de Tours, propriétaire des murs de l'espace municipal petite enfance (774m²).

En outre, une opération située sur le cœur du quartier prévoit 1 300 m² dans la perspective de la création d'une Maison des Solidarités regroupant 60 emplois de l'assistante maternelle au médecin en passant par les psychologues, assistantes sociales et conseillers en économies sociale et familiale (CESF).

Fait remarquable, l'émergence de commerces sur l'écoquartier de Monconseil se fait en composant avec le tissu commercial existant aux alentours du quartier : un petit pôle commercial, en grande difficulté par manque de clientèle et totalement obsolète, qui est situé à proximité immédiate de Monconseil (500m), va être « déplacé » en douceur sur le cœur du quartier, lui évitant une mort certaine si une concurrence avait vu le jour, tout en préservant les habitudes commerciales et humaines des riverains qui pourront toujours aller chez « leur » pharmacien ou « leur » coiffeur. Les commerçants de cet ancien centre commercial ont tous été contactés et reçus individuellement et les surfaces commerciales dégagées sur Monconseil leur ont été proposées par priorité par rapport aux autres demandeurs.

3. Implanter le quartier à proximité des zones d'emplois

Ainsi que cela est vérifiable sur le « plan de situation à l'échelle de l'agglomération » ou de la commune, joint au dossier de pré-candidature, Monconseil est situé en bordure de la plus grande zone d'emploi de l'agglomération

tourangelle et de l'une des plus grandes zone commerciale. Les 30 000 m² de bureaux prévus sur le site viendront renforcer cette polarité. Ces surfaces ne bénéficieront pas seulement à des grands groupes ou à des activités purement tertiaires puisqu'il est envisagé par Tour(s)plus (la communauté d'agglomération compétente en la matière) d'accueillir également des PME-PMI.

Nous pouvons noter que cet accueil de PME-PMI ne se fait pas au détriment de la logique de ce quartier : les locaux d'activités feront partie intégrante d'un quartier de Ville, résolument urbain, aux gabarits marqués (R+3 à R+6, voire plus) au sein desquels ces activités professionnelles devront s'intégrer, tout en respectant la volonté forte d'avoir, sur ce quartier, des opérations à la qualité architecturale marquée.

LABEL 2014 :

Le projet de Cœur Marchand se confirme et le lancement de ce chantier est envisagé en septembre 2014.

La partie à dominante "bureaux" voit également le jour : 1er chantier (bureaux en blanc sur plus de 2000m²) devrait débiter fin 2014 / début 2015.

12 - Organiser au mieux les déplacements et diminuer la dépendance à l'automobile

1. Limiter les besoins en déplacements des personnes et le transport de marchandises

L'écoquartier de Monconseil a été pensé dans le cadre de la Loi SRU qui incite à bâtir la ville sur la ville : situé en milieu urbain, à 3km de l'hypercentre d'une agglomération de 290 000 hab., il s'intègre totalement à son environnement notamment grâce au bouquet de mobilité qui a été élaboré.

Les nombreux équipements prévus et les commerces qui s'implanteront doivent permettre de créer une nouvelle centralité à l'échelle du plateau de Tours Nord, favorisant ainsi la baisse des déplacements intra-urbains, non seulement internes au quartier mais également ceux des riverains.

C'est donc un véritable recentrage des services et commerces à l'échelle du quartier qui est voulu, et non plus à l'échelle de la ville.

Comme nous avons pu l'évoquer ailleurs, Monconseil est inscrit dans un tissu urbain structuré et un travail important a été mené afin, dans un premier temps, de poursuivre les maillages existants (viaires, piétons et cyclables) : c'est un quartier connecté au réseau de transports de la ville, que ce soit en termes de transport en commun (3 lignes de bus, dont deux en voies réservées, desservent la périmétrie du quartier, le tramway desservira Monconseil par une station face à la Halle Sportive et une déviation de ligne de bus ou une nouvelle ligne de bus devrait desservir la place centrale).

Enfin, à une centaine de mètres au Nord du quartier se situe la future place de la Marne, nœud intermodal qui s'affirmera à l'échelle de l'agglomération lorsque le tramway sera mis en service.

Monconseil profite donc pleinement de sa situation en ville pour s'affirmer comme un lieu aisément accessible, que ce soit en termes de transports en commun, de circulations douces (les pistes cyclables, notamment, sortent largement du quartier pour se connecter au réseau communal de plus de 100 km de pistes) ou de circulations viaires.

Enfin, comme nous le verrons plus tard, une politique a également été mise en place afin d'inciter les habitants du

quartier à ne pas se servir de leurs automobiles personnelles.

2. Favoriser l'intermodalité

Monconseil se situe donc à quelques dizaines de mètres de la future place de la Marne, au Nord du quartier, qui tiendra le rôle de nœud intermodal au Nord de l'agglomération dès que le tramway sera mis en service en 2013 (lignes de bus, ligne de tramway, parking vélos sécurisé public...).

Monconseil est, en outre, situé à environ 500 mètres du futur centre de maintenance du tramway et d'un des parkings relais prévus sur son tracé.

Le bouquet de mobilité, décliné sur Monconseil, permet de s'appuyer sur ces atouts de localisation et de les bonifier : les arrêts de bus des 3 lignes desservant la périmétrie du quartier sont connectés au quartier par des circulations douces et viaires, la Place de la Marne est reliée au quartier par la circulation douce majeure de Monconseil ; le mail arboré.

L'arrêt du tramway, face à la Halle Sportive, constituera également un nœud intermodal à l'échelle de Monconseil puisqu'un parking vélo sécurisé sera situé à côté de la station.

En effet, nous espérons que, sur Monconseil, la pratique du vélo sera bien plus importante que sur le reste de l'agglomération : les véhicules motorisés sont relégués en sous-sol des opérations immobilières tandis que les vélos doivent trouver leur place au sein de locaux représentant 3% de la SHON de l'opération, traités de manière qualitative et impérativement situés à rez-de-chaussée, intégrés au bâti et connectés à une circulation douce. En outre, pour les visiteurs ou les arrêts-minute, des arceaux vélos doivent être installés aux entrées et sorties des immeubles ou devant les commerces.

La ville de Tours a également lancé, depuis 2006, un service de location de vélos à bas prix (2 € /mois pour un abonné) baptisé « Vélociti ». La commercialisation de « Vélociti » a été déléguée à Fil Bleu, l'exploitant des transports en commun de l'agglomération. Un partenariat avec des acteurs locaux de locations de cycles a été contracté : à Tours, c'est Store Trek qui assure la mise à disposition des cycles et leur suivi technique. A ce jour, environ 2000 vélos sont mis à disposition.

Politique phare de l'agglomération (Tour(s)plus) en matière de circulations douces, « Vélociti » s'appuie sur les 350 km de pistes cyclables de l'espace communautaire (dont 100 km relèvent uniquement de la ville de Tours).

Les habitants de l'écoquartier de Monconseil auront donc accès à ce service. Une étude est actuellement en cours afin d'instaurer sur Monconseil une station de distribution « Vélociti ».

3. Organiser la mixité des flux de transports et de déplacements

Le réseau viaire a été conçu selon un plan de déplacement qui peut-être résumé de la façon suivante :

- la rue Daniel Mayer est la voie d'accès principale. Elle permet le désenclavement de l'écoquartier de Monconseil par sa qualité de voie de desserte Est / Ouest à l'échelle Nord de l'agglomération. Elle relie Monconseil aux axes urbains majeurs que constituent le boulevard du maréchal Juin et l'avenue Maginot. Son gabarit, son aménagement sont conçus de manière à concentrer l'animation urbaine du quartier (commerces à rez-de-chaussée). Elle comprend une voie cyclable de part et d'autre de son tracé qui constitue l'axe cyclable majeur du quartier, que ce soit un axe de

passage pour les riverains ou un axe de desserte interne pour les habitant ;

- les rues Nord/Sud prolongent des rues historiques de la ville de Tours sans modifier leur gabarit afin d'y limiter les flux. Les accès aux parkings en sous-sol s'y connectent et limitent ainsi les circulations automobiles dans le quartier ;
- les rues de desserte à petite échelle viennent compléter le maillage du quartier ;
- le jardin public et sa place centrale structurent le coeur du quartier et constituent le nœud des circulations douces : le mail central, qui longe le jardin sur toute sa longueur et relie la place de la Marne au nord du quartier et les différentes circulations douces, placettes et jardins publics de proximité qui maillent le quartier. Ces circulations rejoignent les écoles, collèges, lycées et arrêts de bus situés à proximité et se prolongent en dehors de la stricte limite de ZAC. Elles desservent aussi, naturellement, l'ensemble des points attractifs interne au quartier : équipements publics et commerces. Les liaisons piétonnes sont toujours d'une grande linéarité afin de favoriser leur perception depuis l'espace public.

Afin de favoriser l'essor commercial des commerces en rez-de-chaussée situés sur la rue Daniel Mayer (lutte contre les véhicules tampons) et afin de contrôler les flux techniques, des places de livraisons sont instaurées au droit des vitrines.

Concernant le cœur du quartier, c'est-à-dire la place centrale bordée par plus de 1 200 m² de commerces de proximité, sa conception devrait être étudiée en détail à compter de la mi-2011 : l'équipe lauréate du lot bordant la place aura été retenue, les commerces qui s'implanteront seront alors « présélectionnés » et il a par conséquent été décidé d'associer cette équipe aux réflexions de l'aménageur et de sa maîtrise d'œuvre en termes d'usages de la place (terrasses, circulations techniques, voies pompiers etc...) et en termes de disposition, de réglementation et de nombres de places de stationnements nécessaires.

Enfin, l'espace public est, de façon générale, pensé de manière à limiter la vitesse et l'importance des circulations motorisées : traitement du profil de la voirie, feux tricolores, stops, revêtements banalisés entre espace viaire et espace piéton, bordures basses, zones de rencontre, zones 30, circulations alternées, sens uniques etc...

4. Promouvoir des moyens de maîtriser les déplacements individuels motorisés : mener une politique audacieuse de stationnement et de régulation de la vitesse

Le stationnement sur le domaine public est essentiellement concentré sur l'axe que constitue la rue Daniel Mayer afin de permettre un essor commercial des rez-de-chaussée des opérations immobilières (stationnement réglementé aux endroits stratégiques).

Sur les voies de dessertes internes au quartier, les places de stationnement se font plus rares et sont moins réglementées.

Les concepteurs d'opérations immobilières ont l'obligation, via le CCCT, de l'ancien et du futur règlement (via le PLU) de la zone, de reléguer les véhicules motorisés en sous-sol à 80% minimum, jusqu'à 100% en cœur de quartier. Ce dispositif a le double avantage de libérer les cœurs d'îlots afin de favoriser le déploiement d'espaces naturels mais également celui de laisser les véhicules motorisés dans des lieux sécurisés, abrités et plus difficiles d'accès que les locaux vélos, situés sur les cheminements piétons et à rez-de-chaussée de l'opération. Tout est donc mis en œuvre pour que, psychologiquement, l'habitant se détourne de son propre véhicule.

Monconseil est donc également inclus dans le périmètre du dispositif « Vélociti » (avec en outre une étude en cours pour la mise en place d'une station de distribution) et devrait bénéficier du déploiement hors hypercentre du futur dispositif d'autopartage, lancé par le syndicat local des transports en commun cette année : des véhicules

autopartagés pourraient donc être disponibles sur l'espace public de Monconseil à l'horizon 2015.

Enfin, comme nous l'avons vu, il est décidé, au cas par cas, de réduire la place accordée à l'automobile sur les emprises viaires : la rue Daniel Mayer, bien que constituant un axe majeur Est Ouest de l'agglomération, est traitée de manière à diminuer la vitesse du flux (profil de la voie, feux tricolores...). Les voies de desserte sont, au cas par cas, touchées par des sens uniques, des circulations alternées sur largeur réduite, par des zones de rencontres ou encore par des zones 30. Ces différents dispositifs sont toujours mis en œuvre à la faveur des circulations douces qui prennent avantage sur les espaces ainsi libérés : surlargeur des trottoirs, plantations plus fournies etc.

Enfin, un travail est également mené sur les revêtements de voirie utilisés : le parvis du gymnase, ainsi que la voie qui le longe, sont traités en pavés de granit afin de faire disparaître, visuellement, la limite des emprises respectives. Ce dispositif est également adopté au niveau de la traversée du jardin de la Grenouillère par la rue du Père Goriot (en béton préfa). Il pourrait être appelé à se propager à d'autres secteurs, en fonction des résultats des études menées avant chaque viabilisation.

Enfin, certaines places de stationnement du domaine public pourraient accueillir des réservations afin d'y instaurer ultérieurement des bornes de recharge de véhicules électriques. Certaines opérations immobilières intègrent déjà des fourreaux en attente au niveau des places situées au sous-sol. Une réflexion est également en cours concernant l'installation d'une « ombrière photovoltaïque » qui permettra de recharger les voitures électriques (produit développé par la société locale Hervé Thermique).

LABEL 2014 : le quartier est désormais desservi par le tramway (1 arrêt doté d'un abri vélo sécurisé) et une ligne de bus (n°12, 3 arrêts).

13 - Promouvoir des modes de déplacements alternatifs et durables

1. Développer le réseau et l'accès aux transports en commun pour tous et à tout moment

La démarche la plus exemplaire a été d'intégrer, dès la phase de conception du projet, le tracé du tramway (avec une station au cœur du quartier) qui était alors au stade d'intention au niveau du syndicat intercommunal des transports en communs de l'agglomération tourangelle (SITCAT).

Aujourd'hui, les deux projets ayant été menés de front par la ville, l'agglomération et leurs partenaires, le tramway arrive en phase de livraison en même temps que l'écoquartier et le SITCAT a officialisé courant novembre 2009 la desserte de Monconseil par ce TCSP. Une station est donc implantée face au jardin de la Grenouillère et à la Halle Sportive. Un local vélo sécurisé est installé à côté de cette station afin de développer l'intermodalité vélo/tram.

Ce mode de transport, dont l'ambition affichée est l'exemplarité à tous niveaux (insertion environnementale, accessibilité etc...) et pour laquelle le SITCAT s'est entouré des compétences nécessaires (recrutement d'une chargée de mission développement durable dédiée notamment) doit permettre d'articuler le quartier avec le reste de la ville ou de l'agglomération et s'impose comme le mode de transport dédié aux déplacements intra-urbains.

Ce tramway est renforcé, sur les itinéraires moins fréquentés ou plus proches, par les lignes de bus : 3 lignes de bus existent d'ores-et-déjà en périphérie immédiate du quartier dont une ligne majeure du réseau en termes de cadencement et de fréquentation. 2 de ces lignes circulent, jusqu'à Monconseil, sur une voie dédiée aux bus.

Une quatrième ligne de bus et/ou la déviation d'une ligne existante verra le jour à compter de 2013 afin de desservir le cœur du quartier.

Naturellement, ces différents modes de transports collectifs (bus et tramway) sont accessibles aux PMR. En dernier recours, pour les personnes lourdement handicapées, un réseau spécifique, « à la demande », appelé Fil Blanc, existe sur l'agglomération.

2. Encourager l'utilisation des modes doux

L'étude des mobilités douces sur l'écoquartier de Monconseil a tout naturellement revêtu une importance particulière en termes de définition des stratégies.

Ce nouveau quartier, conçu comme une nouvelle centralité pour la partie nord de la ville, induisait de fait une réflexion globale sur les déplacements intra-urbains, que ce soit en termes de déplacements sortants ou entrants. Cette démarche globale, fortement liée à la conception urbanistique du quartier, doit permettre de réduire de façon notable les déplacements intra-urbains par l'apport de services et d'équipements inexistantes aux habitants en place et aux habitants ayant vocation à peupler ce nouvel espace.

Un véritable « bouquet de mobilités douces » a donc été imaginé permettant aux habitants du quartier et aux riverains d'abandonner progressivement la voiture comme mode de déplacement privilégié.

Un maillage de cheminements piétons et vélo est ainsi prévu, reliant l'écoquartier aux équipements scolaires et aux quartiers environnants et reliant entre eux les différents espaces et équipements collectifs internes au quartier.

Ces cheminements empruntent dès que possible les anciens cheminements existants dans le secteur, confortant ainsi l'ancrage du quartier dans son environnement. Le quartier a été conçu de manière à pouvoir être traversé, d'Est en Ouest ou du Nord au Sud sans quitter des voies douces (piétons et vélos) ou leurs continuités (espaces verts, placettes minérales ou plantées etc...) : un mail nord-sud de plus de 350 mètres linéaires, entièrement planté (de chênes), est dédié à la circulation douce (tramway, piétons et vélos) et relie la rue Daniel Mayer à la future place de la Marne. De réelles pistes cyclables, séparées de la chaussée routière par un terre-plein parfois planté d'arbres, traverseront le site sur les principaux axes. Enfin, les cyclistes pourront emprunter les voies piétonnes irriguant le quartier.

Le cœur du quartier est entièrement dédié aux modes de déplacement doux par la réalisation du mail central Nord/Sud, ainsi que par la création du jardin de la Grenouillère et de la place centrale. La mise en place de pédibus (ou « cyclobus ») sera étudiée lorsque les premiers habitants peupleront le quartier en nombre suffisant.

L'offre de stationnement pour les cycles est ambitieuse : le règlement de la Z.A.C. prévoit ainsi pour les maisons individuelles que « les dimensions du garage permettront le stationnement aisé d'au moins deux vélos même en présence de la voiture ».

Des locaux à vélos pour les résidents doivent être prévus dans chaque immeuble (ils représentent alors 3% de la SHON) et équipement. Ils doivent être facilement accessibles (en rez-de-chaussée), traités de manière qualitative et connectés à un cheminement.

Les promoteurs (et bailleurs sociaux) doivent installer en outre des arceaux à proximité des halls d'entrée des immeubles afin d'accueillir les cycles des visiteurs. Le cas échéant, l'aménageur vient abonder l'offre privée d'arceaux par l'installation de mobilier urbain sur l'espace public en cas de constat d'insuffisance.

L'ensemble de ces choix concernant les cycles a fait l'objet d'échanges de mise au point entre la ville, l'aménageur et un collectif cyclistes local (Cyclistes 37).

Enfin, concernant les cycles, l'intégration de l'écoquartier de Monconseil au dispositif « Vélociti », par l'implantation d'une station, sera étudié dès qu'il y aura suffisamment d'habitants sur site afin d'équilibrer le dispositif.

Afin d'abonder l'offre en termes de circulations piétonnes, des servitudes sont imposées aux promoteurs lors de la phase d'élaboration (fiches de lots annexées aux promesses de vente) de leur projets, ce qui permet de créer des cheminements piétons privés, traversant les cœurs d'îlots sans discontinuité. Deux opérations privées situées en périphérie du quartier se sont également vu imposer la création de continuités piétonnes lors de la phase d'instruction du permis de construire (PC), ce qui prouve la maîtrise des projets qui émergent en périphérie du quartier.

Un plan indicatif des parcours piétons a été élaboré par Tour(s)plus et fait apparaître qu'en partant de la Halle Sportive, le plus proche centre commercial est situé à 9 minutes à pied, les 2 groupes scolaires à environ 5 minutes, le lycée à 12 minutes, les deux mairies annexes à 20 minutes et le cœur de ville à 35 minutes (vitesse retenue : 4,2 km/h).

Quant à la voiture particulière, celle-ci n'est pas bannie du quartier, partant du postulat que les mentalités doivent être travaillées sur le long terme avant de parvenir à ce résultat et partant du constat que l'écoquartier de Monconseil doit composer avec la rue Daniel Mayer, préexistante, qui est une voie de desserte structurante à l'échelle du Nord de l'agglomération.

La voiture est donc intégrée au quartier via des aménagements urbains susceptibles de réduire la vitesse des véhicules motorisés et de susciter un partage en bonne intelligence de l'espace public.

Une réflexion est également en cours afin de développer l'usage de véhicules électriques ce qui passera, notamment, par l'installation d'une « ombrière photovoltaïque » qui permettra de recharger les voitures électriques (produit développé par la société locale Hervé Thermique).

Pour le stationnement des véhicules, le règlement de la Z.A.C. impose entre 80 à 100% des stationnements en sous-sol ou intégrés aux bâtiments afin de rendre la voiture invisible depuis l'espace public et, surtout, afin de pousser les habitants à utiliser son vélo ou à se déplacer à pied : pour les trajets courts, l'objectif est de rendre plus compliqué l'usage de la voiture (l'utilisateur est obligé d'aller la chercher au sous-sol et non pas au pied de l'immeuble) et pour les trajets longs, l'objectif est de pousser l'utilisateur vers les modes de transports en communs, la voiture étant stationnée dans un lieu sécurisé (le sous-sol de l'immeuble privé), à l'abri de tout vandalisme..

3. Promouvoir l'utilisation collective de l'automobile

L'agglomération Tour(s)plus étudie actuellement la possibilité de créer des stations publiques de mise à disposition de véhicules autopartagés qui devrait déboucher sur des applications concrètes (création de stations) courant 2013, via la création de places de stationnement situées sur le domaine public et dédiées aux véhicules autopartagés en « libre-service » (réservation via internet ou par plate-forme téléphonique).

Monconseil, dont la densité de population est aujourd'hui trop faible pour permettre une bonne utilisation de ces véhicules en libre-service (seuls 440 logements sont livrés), pourrait être intégré à ce dispositif lors de la phase de déploiement sur les secteurs non situés en hypercentre de la ville de Tours. L'hypothèse de véhicules autopartagés

disponibles sur le domaine public sur Monconseil est donc envisageable à l'horizon 2015.

4. Organiser les flux de marchandises au sein du quartier de manière à réduire leur impact écologique et à améliorer le confort des riverains comme des commerçants

La question des flux de marchandises et des stationnements sur l'Ecoquartier de Monconseil est étudiée au cas par cas, à chaque nouvelle implantation de commerces. Un plan général de desserte a été élaboré en phase amont, déterminant les usages les plus probables de chacune des voiries. S'agissant toutefois d'un quartier de ville, les voies routières sont toutes carrossables par des engins de livraison : les sens de circulation et les aménagements spécifiques de voirie sont les réels guides afin de maîtriser les flux.

Ainsi, la création de la première boulangerie du quartier, située sur l'axe principal que constitue la rue Daniel Mayer, a conduit à banaliser deux places de stationnement en long situées devant la vitrine en tant que « places livraison », ce qui a comme avantage d'éviter tous véhicules tampons sur ces places vitales pour l'activité de la boulangerie dont la clientèle est essentiellement, aujourd'hui, une clientèle de passage, en attendant que le quartier se peuple de manière plus conséquente.

Une réflexion est également menée, de manière systématique, avant chaque projet d'implantation de bureaux, en fonction des besoins réels de l'enseigne pressentie. Concernant la Halle Sportive, nous pouvons noter que les places de stationnement nécessaires pour les grandes manifestations seront dégagées, par foisonnement, sur les parkings voisins dédiés aux bureaux et activités dont l'utilisation est déphasée.

Enfin, la place centrale, qui devrait accueillir environ 1 200 m² de commerces en pied d'immeuble et qui recevra un marché forain une fois par semaine, fera l'objet d'une étude fine de programmation en termes de zones de livraison et de places de stationnements, dès que le projet immobilier aura été mieux défini par le promoteur (phase esquisse). Cette étude associera la ville de Tours, l'aménageur et le promoteur puisque ce dernier sera également syndic de propriété et animateur de l'appareil commercial.

Il semble d'ores-et-déjà évident que les places de parking avoisinantes devront être à durée limitée (zone bleue) ou payantes afin, là encore, de favoriser les rotations et donc le développement de l'activité commerciale, tout en poussant les habitants à garer leurs véhicules en sous-sol et non sur un domaine public dont les places seront payantes ou du moins règlementées.

14 - Inscrire le projet dans la dynamique de développement local

1. S'assurer des retombées locales du développement économique

Le quartier de Monconseil est conçu pour intégrer durablement les différentes fonctions urbaines de la ville, notamment l'accueil d'activités économiques et d'emplois.

La communauté d'agglomération Tour(s)plus, en charge de la mise en œuvre de la politique de développement économique du territoire, a acquis 3 hectares de terrains idéalement desservis par des axes majeurs de communication, y compris en modes doux et en transport en commun. L'implantation d'une station du tramway au cœur du quartier offre une situation privilégiée et de réelles opportunités de développement aux entreprises locales.

L'effort de densification est l'une des priorités pour les constructions à venir, avec 30 000 m² de SHON attendus. Des négociations sont engagées avec l'opérateur régional pressenti pour réaliser les 2/3 du programme, afin que la mixité y soit introduite par la présence de logements au cœur des îlots d'activités.

De plus, par échange de parcelles avec Tour(s)Habitat, des locaux d'entreprises seront construits au-delà de l'emprise initialement maîtrisée par Tour(s)plus, à proximité de la grande halle des sports. Le tiers restant est dédié à l'accueil de PME à fortes ambitions environnementales.

Les constructions projetées devront a minima respecter les critères énergétiques de basse consommation, soit 50 kWh/m²/an.

Cette exigence s'inscrit pleinement dans un contexte local orienté vers la recherche et l'innovation dans le domaine des énergies renouvelables et des dispositifs d'économie d'énergie. Tours est le berceau du pôle de compétitivité « Sciences et Systèmes de l'Energie Electrique » (S²E²), dont le siège est situé à proximité immédiate du quartier de Monconseil. L'une de ses finalités réside dans le transfert de technologies vers les concepteurs et constructeurs de bâtiments, avec réalisation de démonstrateurs des innovations issues de la recherche locale, en vue de faire muter et de développer le parc d'immobilier d'entreprise de manière exemplaire.

2. Adapter la création d'emploi aux qualifications de la main-d'œuvre locale et aux ressources du territoire

L'implantation récente en grande proximité de l'antenne de Pôle Emploi de Tours, permettra la mise en œuvre d'un rapprochement entre les demandeurs d'emploi et les employeurs qui se projettent sur le site, et prévoit un recueil anticipé des besoins en matière de qualifications pour une programmation de formations adaptées.

3. Favoriser une économie sociale, locale et solidaire

Les chantiers publics lancés sur Monconseil intègrent parfois des clauses d'insertion, garantissant ainsi un quota d'heures travaillées par des personnes en difficultés d'insertion sur le marché local du travail. Cette politique est d'autant plus aisée à conforter que la ville de Tours et Tour(s)Habitat ont recours de manière quasi continue à ce type de dispositif, quelle que soit la localisation de ces marchés de travaux. Plusieurs enseignes d'agences d'intérim spécialisés pour ce type de public existent sur l'agglomération : des échanges ont lieu avec elles au fur et à mesure de l'avancement de l'opération.

Une régie de quartier est sollicitée régulièrement pour le nettoyage du site ou pour de petits travaux d'espaces verts.

4. Augmenter les performances sociales du développement économique

Tour(s)plus s'est dotée d'un plan local pour l'insertion et l'emploi (PLIE) renforçant les relations avec le monde de l'entreprise et permettant d'accompagner efficacement les demandeurs d'emploi de l'agglomération. Les actions menées dans ce cadre permettent, entre autres, un rapprochement avec les centres de formation et les entreprises, une mise en réseau efficace de sociétés partenaires, ainsi que l'émergence d'outils d'insertion professionnels adaptés au contexte et au public local.

Ainsi, Monconseil participe à cette dynamique et bénéficie en même temps de l'ensemble de ces dispositifs.

5. Privilégier les circuits courts de production, de distribution et de consommation

Le livret d'accueil, qui sera distribué aux habitants et employés du quartier lors des « cérémonies d'accueil », contiendra une liste des AMAP (Associations pour le Maintien d'une Agriculture Paysanne) avoisinantes permettant ainsi aux maraîchers et agriculteurs locaux de vendre leurs produits sans intermédiaire à des consommateurs locaux. La liste des petites et moyennes surfaces alimentaires biologiques seront également communiquées (ex : biocoop), ainsi que les localisations des surfaces alimentaires de vente de production en circuit-court, soutenues par la région Centre (ex : « La Charrette » à Chambray-lès-Tours).

6. Anticiper les évolutions en matière de Technologie de l'Information et de la Communication (TIC) et de « green tech »

Sur le volet TIC, Tour(s)plus a mis en œuvre une délégation de service public, Tours Métropole Numérique (TMN), avec le déploiement de 200 km de fibre optique, pour permettre l'accès au très haut débit à l'ensemble de son territoire. Grâce à cette action, Monconseil bénéficie également dès aujourd'hui d'une compétitivité augmentée, d'échanges facilités avec les partenaires tout en réduisant les besoins de déplacement générés, ainsi que d'une simplification de son accès aux dispositifs d'information et de communication les plus performants.

Sur le volet « green tech », l'une des premières implantations de PME sur le site sera celle du siège des sociétés Energio et Alter-Nego.

Energio est un cabinet d'études spécialisé dans la gestion et les économies d'énergie, qui base son action sur trois leviers destinés à réduire la facture énergétique et minimiser l'impact de l'activité sur l'environnement : consommer moins d'énergie, mieux acheter celle dont on a besoin, adapter les comportements.

Alter-Nego se présente comme un partenaire en recherches et négociations pour des sociétés comme Ineo, Forclum, Spie (recherche de fonciers et réalisations d'études d'impact pour le développement de fermes photovoltaïques pour le leader allemand Juwi, par exemple)...

Le dirigeant de ces sociétés souhaite développer, au sein de son futur bâtiment à énergie positive, une pépinière privée d'entreprises, créant ainsi un appel d'air et une dynamique de structuration de filière pour les acteurs locaux de la « croissance verte ».

Enfin, il sera également installé une ombrière photovoltaïque sur Monconseil qui permettra de recharger les voitures électriques. Ce concept, développé par Hervé Thermique, entreprise locale, a été édifié pour la première fois dans l'agglomération de Tours en janvier 2011, constituant ainsi une première mondiale.

15 - Valoriser les relations avec le milieu agricole et forestier

1. Protéger, restaurer et valoriser les forêts ; Préserver la viabilité économique des exploitations périurbaines et urbaines

L'écoquartier de Monconseil, situé en centre-ville d'une agglomération de 300 000 habitants et dont la vocation est de

créer une nouvelle centralité à Tours Nord, n'est pas directement concerné par les enjeux liés à la préservation des forêts et/ou au maintien d'exploitation agricole. Il a uniquement été décidé d'installer des ruches pédagogique afin "d'éduquer les citoyens à l'environnement".

Toutefois, si ce site spécifique n'est pas concerné, la ville de Tours a cependant décidé de préserver une ceinture agricole urbaine notamment à l'Est (vignes AOC) et au Sud de la ville, cette ceinture devant se renforcer dans les mois qui viennent par la création d'un élevage caprin (fromages AOC Sainte-Maure-de-Touraine) sur la plaine de la Gloriette.

Enfin, nonobstant les différentes opérations en bois du quartier, il n'existe pas de partenariat spécifique concernant la filière bois pour l'aménagement de l'écoquartier de Monconseil. Le développement de la filière bois sur le département passe essentiellement par le conseil général ou la communauté d'agglomération.

2. Sensibiliser les citoyens aux bienfaits de l'agriculture urbaine ou de proximité, favoriser la consommation de produits de l'agriculture locale

Si l'écoquartier de Monconseil a une vocation urbaine et donc s'il n'intègre pas d'exploitations agricoles sur site, les nouveaux habitants de Monconseil recevront, dans le cadre d'une « cérémonie d'accueil », un livret de bienvenue dans lequel figurera de multiples informations concernant le quartier et, plus spécifiquement, une liste des AMAP (Association pour le Maintien d'une Agriculture Paysanne) et des petites et moyennes surfaces alimentaires biologiques (ex : biocoop) situées à proximité immédiate du site.

La moyenne surface alimentaire de circuit court (sans que la production ne soit exclusivement biologique) de l'agglomération, créée à Chambray-lès-Tours avec l'aide de la région Centre (« La Charrette ») figurera également sur ce fascicule.

Pilier Environnement et climat

Les ambitions 16 à 20, relatives à la « préservation des ressources et à l'adaptation au changement climatique » présentent les actions prévues ou réalisées pour encourager un développement de l'EcoQuartier écologiquement responsable et viable. Elles décrivent la qualité et l'efficacité de la gestion des ressources renouvelables ou non (eau, énergies, matières premières, sols, etc.), des déchets, mais aussi les actions en faveur de la revalorisation et la préservation de la biodiversité, des milieux naturels, ou encore les démarches concrètes d'anticipation et d'adaptation au changement climatique (prise en compte des risques, réduction des pollutions, etc.).

16 - Réduire les émissions de gaz à effet de serre, s'adapter au changement climatique

1. Prendre en compte les risques naturels

L'un des grands avantages du site de l'écoquartier de Monconseil, situé sur un plateau, réside dans l'absence de risques présents ou à venir : il est à l'abri des inondations, n'est pas en zone de glissements de terrains, n'est pas non plus en zone de risques technologiques etc...

2. Réduire les pollutions, la combustion d'énergie fossiles et les GES

La ville de Tours réalise actuellement son bilan carbone et si, pour le moment, Monconseil n'a pas encore fait l'objet d'un bilan spécifique permettant de chiffrer, d'évaluer les diminutions de pollution liées à ce quartier par rapport à un quartier classique, Monconseil dispose tout de même d'atouts laissant augurer de résultats favorables.

Le premier, et non des moindres, réside dans la raison d'être de Monconseil : par son rôle de centralité au Nord de la Loire, Monconseil devrait conduire à une diminution des déplacements intra-urbains Nord/Sud. La qualité de ses dessertes douces ou en transports en communs (bus, tramway), la qualité des performances thermiques du bâti (BBC) et l'ensemble des dispositions mises en œuvre et détaillées dans le présent dossier conduisent à affirmer que Monconseil est un quartier plus sobre que la plupart des autres quartiers de la ville de Tours. Il n'en demeure pas moins que seul un bilan carbone spécifique permettra de chiffrer approximativement les économies de GES dégagées...

3. Anticiper et s'adapter au changement climatique

Comme nous avons pu le préciser précédemment, le label Habitat et Environnement (H&E), imposé aux constructeurs, permet de s'assurer de la prise en compte de problématiques liées au réchauffement climatique global. Ainsi, dans le cadre du critère « confort et santé » de ce label délivré par Cerqual, sont pris en compte la bonne aération et la ventilation du logement, son confort global et notamment son confort thermique d'été.

L'organisation et l'importance du maillage en espaces verts, souvent plantés d'essences locales à hautes tiges, permet également de s'assurer de la présence d'espaces régulateurs favorisant la lutte contre les îlots de chaleur urbains. La végétalisation des toitures terrasses et des cœurs d'îlots participent à ce dispositif, tout comme les noues paysagères liées aux problématiques de rétention d'eaux pluviales.

17 - Optimiser les besoins en énergie et diversifier les sources

1. Favoriser la sobriété énergétique dans tous les domaines (éclairage public, entretien...) en maîtrisant leurs impacts sur l'environnement

L'exemplarité ne doit pas se limiter aux grands équipements publics. Les petits équipements urbains doivent permettre de contribuer à la sobriété énergétique de la société de demain.

Sur Monconseil, nous avons décidé d'implanter des candélabres économes en énergie, équipés d'armoires de variation et de régulation permettant de diminuer ou d'augmenter l'éclairage en fonction de la fréquentation du site (plages horaires). Ce dispositif assure un confort d'éclairage la nuit tout en réduisant de façon homogène la puissance des points lumineux et donc les consommations électriques qui représentent sur ce quartier un gain de 25 à 30 % soit 13 140 KWh par an.

Les conteneurs enterrés permettant la collecte des ordures ménagères, équipés de sondes afin d'en contrôler en temps réel le taux de remplissage, entraîneront également une limitation des enlèvements d'ordures ménagères en ne faisant passer les éboueurs que lorsque cela est nécessaire. Cette économie, si elle semble évidente sur le principe, sera évaluée à l'usage, lors de la mise en marche de ce dispositif.

2. Concevoir des bâtiments économes en énergie, prévoir la rénovation du parc existant (matériaux, usages, confort thermique)

Sur Monconseil, chaque bâtiment édifié doit répondre à une double labellisation : le label BBC Effinergie permettant de s'assurer de la performance thermique des bâtiments via le test de soufflerie et le label Habitat et Environnement qui, via ses 7 cibles, permet de passer au crible l'ensemble des champs du développement durable applicable à la construction de bâtiments (du chantier propre à la qualité des matériaux en passant par le management opérationnel des opérations).

Dans le cadre d'une convention passée avec Cerqual, il a été convenu que l'aménageur puisse demander à cet organisme de contrôler in situ les performances annoncées en la matière par les bureaux d'études.

Nous rappellerons enfin ici que Monconseil, quartier neuf en cours de construction, n'est pas concerné par les problématiques de rénovation thermique des bâtiments anciens.

3. Recourir aux énergies renouvelables, aux énergies propres et aux réseaux de chaleur

Lors du lancement des études préalables de l'écoquartier de Monconseil, l'une des questions qui s'est naturellement posée était celle d'un éventuel raccordement à un réseau de chaleur urbain ou à la création ex nihilo d'un nouveau réseau.

Des études ont été menées avec l'opérateur Dalkia, exploitant des grands réseaux de chaleurs urbains de l'agglomération, qui ont conclu à l'absence de viabilité de ce dispositif sur Monconseil, au plan technique et financier.

Par conséquent, c'est par l'imposition des différents labels et par de fortes incitations induites par le cahier des charges de cession de terrains et la procédure de sélection des projets que les promoteurs et les constructeurs publics décident, au cas par cas, d'intégrer des dispositifs de production d'énergie.

Globalement, il a été constaté à regret que le site ne se prête pas à la géothermie ou à l'éolien. Les solutions avancées au sein des différentes opérations sont donc essentiellement tournées vers le chauffe-eau solaire ou le panneau photovoltaïque.

L'avance de Monconseil à l'échelle de l'agglomération sur les questions environnementales a conduit à associer ses concepteurs à l'élaboration du plan climat territorial qui a été définitivement adopté en mars 2011. Naturellement, Monconseil sera attentif aux propositions qui émergeront de ce document-cadre.

D'ores-et-déjà, la communauté d'agglomération Tour(s)plus finance dans de meilleures conditions la construction de logements sociaux si celle-ci répond obtient le label Habitat et Environnement : les logements sociaux bâtis sur Monconseil sont donc tous subventionnés de façon complémentaire.

Le second PLH de la communauté d'agglomération a également débouché sur un doublement du prêt à taux zéro de l'Etat, bonifié en cas de constructions BBC.

4. Installer des équipements publics exemplaires, durables et performants

Outre le jardin de la Grenouillère, véritable équipement public planté d'essences locales, arrosé grâce aux eaux de toitures récupérées sur la Halle Sportive et géré de manière différenciée, 3 équipements publics structurants sont installés à Monconseil : la Halle Sportive et un EHPAD inaugurés au printemps 2011 et une crèche dont le clos et le couvert sont en cours de livraison (mars 2013). Ces trois équipements sont tous conçus dans un souci d'exemplarité.

A titre d'exemple, la Halle Sportive, utilise un très grand volume de bois dans la construction, dispose de doubles-vitrages faiblement émissifs, de chaudières gaz à condensation, d'une VMC double-flux, de 94m² de panneaux photovoltaïques, d'un éclairage par régulation de lumière naturelle et par système d'horlogerie ou détecteur de présence, d'une végétalisation de la terrasse basse etc....

Pour l'EHPAD, deux chaudières gaz à condensation et un chauffage au sol seront complétés d'une VMC double-flux, d'un chauffage au sol pour l'unité Alzheimer, de l'eau chaude sanitaire solaire, d'une noue paysagère et d'une cuve enterrée pour l'arrosage des espaces verts de 2/3 de sa surface de toitures végétalisées etc.

Cette liste « à la Prévert » est adaptée à l'espace municipal petite enfance qui gagne, par rapport aux deux équipements précédents, en mixité fonctionnelle puisque les étages supérieurs des bâtiments sont occupés par des logements, les deux entités bénéficiant ainsi des apports calorifiques mutuels.

Les personnels qui gèreront au quotidien ces équipements sont formés en conséquence.

18 - Assurer une gestion qualitative et économe des ressources en eau

1. Réduire la consommation d'eau, en particulier d'eau potable, des habitants et de la collectivité

Le dossier de l'écoquartier de Monconseil a fait l'objet d'un dossier « loi sur l'eau » au début des années 2000 et les objectifs fixés par ce dossier ont, depuis, été largement revus à la hausse.

Ainsi, concernant la réduction des consommations, les opérations d'habitat sont astreintes, via le CCCT, à l'obtention du label Habitat et Environnement qui a l'avantage de ne pas se limiter aux seules performances thermiques des bâtiments : l'eau fait pleinement partie des critères d'évaluation d'une opération.

Ceci garantit que l'ensemble des opérations immobilières de logements seront équipés de matériels hydro-économes pour tous les points de tirage.

Concernant les équipements publics et surtout l'espace public, ce principe général a fait l'objet de déclinaisons : ainsi, le jardin de la Grenouillère est arrosé à 70% de ses besoins par des eaux de toitures récupérées, notamment sur la Halle Sportive, située à proximité. Les eaux de pluies sont stockées dans un bassin enterré puis pompées afin d'arroser le jardin. Cela équivaut à une économie d'eau potable estimée, pour ce jardin, à 2 600 m³ d'eau potable par an.

Le CCCT impose également à toutes les opérations privées que les essences végétales plantées soient des essences locales, évitant ainsi les nombreuses plantations exogènes qui ne supportent pas toujours les stress hydriques. Le débit de fuite imposé sur le quartier, très bas, dicte également des solutions de rétention qui passent bien souvent par des dispositifs d'arrosage via des bassins de récupération d'eaux de pluie.

2. Gérer localement les eaux pluviales et les eaux de ruissellement ; traiter les eaux usées et polluées, promouvoir la

Via le dossier « loi sur l'eau », un état des lieux précis a été mené et il a été décidé que ces terres agricoles, après urbanisation ne devront pas conduire à une hausse des débits de fuite constatés et/ou à une hausse de la pollution des eaux de ruissellement.

L'ensemble des dispositifs mis en œuvre dans cette optique permettent aujourd'hui d'affirmer que Monconseil rejettera 50% d'eaux de ruissellement en moins après urbanisation, alors même que la situation antérieure était celle de terres agricoles, par définition perméables. En outre, la totalité des eaux de ruissellement seront traitées aux principaux exutoires du quartier, avant leur rejet dans les réseaux de la ville.

Cela passe par de multiples dispositifs : un lot ne peut disposer de plus de 60% d'emprise au sol et 60% des espaces libres doivent être traités en espaces verts, le débit de fuite autorisé sur les opérations immobilières, alors qu'il est de 10l/ha/s sur le reste de l'agglomération a été abaissé à 3l/ha/s sur Monconseil. Cette limite de 3l/ha/s constitue cependant une limite à ne pas dépasser : certaines opérations s'engagent sur la voie d'une rétention et une infiltration totales sur la parcelle et donc sur un débit de fuite proche de 0.

Un tel abaissement des limites autorisées passe naturellement par une démultiplication des dispositifs de stockage et d'infiltration sur place, qu'ils soient des bassins enterrés, des cuves utilisées par des systèmes d'arrosage, des noues paysagères, sèches ou humides, des toitures terrasses végétalisées...

Un travail est également mené sur la perméabilité des sols des opérations, en particulier pour les places de stationnement extérieures des véhicules motorisés.

D'importants dispositifs de stockage sont également créés sous les voiries réalisées (bassins par cuves enterrées ou par casiers) et le jardin de la Grenouillère, traité en creux, a été pensé et dessiné afin de pouvoir servir de bassin temporaire de stockage pour des événements pluvieux de très grande ampleur (il peut stocker des pluies quarantennaires).

19 - Utiliser de manière raisonnée les ressources non renouvelables et limiter la production de déchets

1. Limiter, trier et recycler les déchets de chantier et valoriser leur réutilisation

Les déchets de chantiers sont réutilisés lorsque cela est possible : la terre végétale est stockée sur site et réutilisée pour l'aménagement des espaces verts du quartier, les déblais issus des tranchées sont traités à la chaux afin d'être réutilisés en remblais (absence de matériaux de carrière), la couche de fondation de forme est également traitée afin d'éviter l'usage de matériaux de carrière, seuls les déblais excédentaires sont évacués vers des plates-formes de traitement à fin de réutilisation en remblais sur d'autres chantiers, les matériaux issus de la démolition de chaussée sont évacués vers une filière de recyclage, les couches de fondation de trottoir sont conçues à base de matériaux de recyclage, l'utilisation de sables issus de la filière de traitement de la station d'épuration est à l'étude.

Au niveau des chantiers de construction, le CCCT impose la labellisation H&E qui impose elle-même le « chantier propre » (au choix, cependant, du promoteur). Il est envisagé d'obliger les promoteurs, à compter de 2013, de choisir la cible "chantier propre" dans le cadre de la labellisation H&E.

En outre, des pénalités financières sont prévues dans ce même CCCT en cas de non-respect des préconisations, et notamment en cas d'absence des bennes de tri sélectif.

2. Réduire à la source le volume des déchets ménagers et issus de l'activité économique

L'agglomération a mis en œuvre une politique de valorisation des déchets ménagers très active reposant sur une démarche d'animation et de pédagogie auprès de la population. Ainsi, depuis 2003, la part d'ordures ménagères résiduelles ne cesse de diminuer d'environ 5kg/an/hab. au profit des déchets recyclables qui augmentent dans les mêmes proportions, ce qui permet d'atteindre un taux global particulièrement satisfaisant de valorisation de 41 % des déchets.

Fort de ces résultats, il a été décidé de mettre en place sur Monconseil un mode de collecte encore plus économe en CO2 et moins contraignant en termes d'espaces de stockage. Ainsi, un système de collectes par îlots enterrés de tri à 3 flux (verre, emballages ménagers et ordures ménagères résiduelles) est intégré au quartier via une trentaine de points de tri enterrés, équipés de sondes permettant de disposer en temps réel du taux de remplissage, limitant ainsi les collectes à leur strict minimum.

Afin de faciliter le geste citoyen, chaque îlot de tri enterré est placé judicieusement et situé à une cinquantaine de mètre de chaque entrée d'immeubles (80 mètres maximum). Tour(s)Habitat a déjà testé ce dispositif avec succès sur le quartier ANRU du Sanitas : il s'agit donc uniquement de le reproduire sur un quartier neuf et mixte.

En outre, Tour(s)plus offre à chaque nouvel habitant un réceptacle amovible à 3 compartiments, à installer dans sa cuisine ou son cellier, afin que l'utilisateur trie ses déchets à la source. Tour(s)plus dispose également de 8 ambassadeurs du tri qui sillonneront le quartier, comme le reste de l'agglomération.

Cette sensibilisation sera renforcée via le livret d'accueil du quartier, via le label Habitat et Environnement et la remise par les constructeurs du « guide du geste vert » aux accédants à la propriété ou aux locataires.

Des composteurs individuels et des bio-seaux sont également offerts aux habitants qui en font la demande.

3. Promouvoir l'utilisation responsable des sols, des matières premières et favoriser l'éco-construction

Si la densité du quartier permet de limiter la consommation de l'espace (COS d'environ 1 sur le quartier contre 0,6 en moyenne sur Tours Nord) tout en diminuant l'empreinte du bâti sur le tissu (60% des emprises ne doivent pas être bâties et 60% de ces espaces libres doivent être traités en espaces verts), les espaces non bâtis font également l'objet d'une approche qualitative notamment afin de s'assurer de leur non-pollution : l'usage des produits phytosanitaires est prohibé sur l'ensemble du quartier et les jardins publics font appel à la gestion différenciée. De plus, les équipes de concepteurs doivent obligatoirement intégrer un paysagiste en leur sein : chaque groupement est ainsi composé d'un promoteur, d'un architecte et d'un paysagiste.

La création de jardins et de vergers partagés est également actée, à vocation d'insertion ou non : ils seront gérés selon les mêmes modalités.

Concernant le recours à l'éco-construction, sans détailler tous les dispositifs mis en œuvre, au moins deux opérations, l'une purement collective, l'autre en intermédiaires et individuels, font appel à des techniques en béton de

pouzzolane / béton de chanvre.

Plusieurs opérations ont recours à la préfabrication de panneaux bétons (l'EHPAD, l'espace municipal petite enfance et ses 32 logements) et la Halle Sportive consomme un très grand volume de bois. Plusieurs opérations, dont deux individuelles et une collective, devraient recourir à des structures en ossature bois.

Enfin, une opération innovante à l'échelle régionale sera lancée en 2013 : il s'agit de 20 logements collectifs locatifs sociaux bâtis en structures bois massif préfabriquées.

La notion d'éco-construction est clairement affichée dans l'ensemble des documents de la consultation promoteurs-architectes

4. Faciliter la réutilisation et le recyclage des déchets au sein du territoire, valoriser les déchets organiques

Hormis les points de collectes enterrés et la distribution gratuite de poubelles de tri aux habitants, des composteurs individuels et des bio-seaux sont offerts aux habitants du quartier qui en font la demande.

Une opération pilote, en cours de construction, sera équipée d'un point de compost collectif et les jardins partagés auront naturellement recours à cette technique.

La création de points de composts collectifs sur le domaine public est sérieusement envisagée mais il a été décidé de ne mettre cette opération en œuvre qu'avec l'appui d'une association d'habitants du quartier afin de s'assurer de l'entretien régulier de ces points de compost collectif.

Par conséquent, tous les efforts actuels en terme de démocratie participative sont tournés vers l'émergence d'une association de quartier afin de déboucher sur un éventuel partenariat dans la mise en place de ces points de compost collectif (la ville et l'aménageur paieraient le matériel, l'association prendrait en charge l'entretien). Ce compost pourrait être utilisé sur les jardins publics ou privés, ainsi que sur les jardins partagés.

20 - Préserver la biodiversité, restaurer et valoriser la nature en ville

1. Développer la connaissance de la biodiversité locale et des fonctions écologiques associées

Le projet de l'écoquartier de Monconseil, était soumis à étude d'impact, qui a été réalisée en 2005 et qui a permis de connaître l'état de l'écosystème local. Ainsi que nous avons pu l'évoquer précédemment, cette étude d'impact a conclu à une grande pauvreté biologique de l'existant (champs de maïsiculture intensive) et a, par conséquent, préconisé d'amener une nouvelle biodiversité sur site par la création d'un « terreau » favorisant cette émergence.

L'étude d'impact a, en outre, référencé une poignée d'arbres à hautes tiges et a diagnostiqué des terres faiblement polluées.

La nécessité de créer un écosystème favorable à l'émergence d'une nouvelle biodiversité a conduit l'aménageur et la ville de Tours à penser les espaces publics et privés afin d'y apporter une certaine densité végétale.

Ainsi, outre le jardin de la Grenouillère, de plus d'un hectare, au cœur du quartier, les circulations douces sont plantées et elles relient, en réseau, les jardins secondaires du quartier. Ainsi, un maillage vert émerge sur les espaces publics du quartier.

Ce maillage public doit se prolonger sur les espaces privés : le CCCT (Cahier des Charges de Cession de Terrain) prévoit dans son annexe « développement durable », des mesures aptes à favoriser la création de corridors biologiques : 60% des espaces libres du lots (qui représentent eux-mêmes 60% du lot) doivent être traités en espaces verts pour lesquels le CCCT prévoit un quota minimal de plantations à hautes tiges ainsi qu'une gestion obligatoirement différenciée et sans produits phytosanitaires.

Enfin, des panneaux didactiques seront implantés, ça et là, afin de donner des informations aux passants sur les essences végétales plantées et/ou sur les méthodes de gestion utilisées.

Un rucher pédagogique devrait également être implanté (abandonné en 2014 suite aux refus de deux associations différentes - pas de lieu d'implantation adéquat -)

2. Préserver, valoriser et assurer la gestion de la biodiversité ordinaire et remarquable

Les arbres de hautes tiges recensés par l'étude d'impact ont été, dans leur immense majorité, conservés.

Le débit de fuite imposé sur la zone, très faible pour l'agglomération tourangelle (3l/ha/s maximum contre 10l/ha/s sur le reste de l'agglomération) conduit les promoteurs, les architectes et les paysagistes à traiter une partie de leurs espaces verts en noues paysagères sèches ou humides, permettant un développement notable de la biodiversité à l'intérieur des emprises privées.

Le jardin de la Grenouillère, d'un hectare, est un espace naturel multifonctionnel puisque conçu afin d'accueillir les eaux de pluies d'événements quarantennaires (traitement en creux). Lorsqu'il est à sec, cette grande prairie centrale est le lieu privilégié pour les jeux de plein air.

Enfin, l'importance des espaces verts dans le quartier (qu'ils soient publics ou privés) permettra de lutter contre les îlots de chaleur urbains.

3. Développer les espaces de nature sur le site du projet, en quantité et en qualité, en instaurant une trame verte et bleue

Si Monconseil est structuré par le jardin de la Grenouillère, d'un hectare, ce lieu est aussi le nœud central d'un réseau de petits jardins publics, connectés par des circulations douces plantées. En outre, certains jardins seront des jardins partagés, gérés par une association spécialisée ou par l'association des habitants du quartier. Ces jardins seront, au cas par cas, à vocation d'insertion ou non. On peut également noter qu'à une centaine de mètres de Monconseil existent d'ores-et-déjà plusieurs jardins ouvriers, forte tradition sur l'agglomération tourangelle, ainsi qu'un bois classé public (le bois de la chambrerie).

Nous rappellerons également ici que le PLU prévoit qu'au moins 60% des espaces libres des lots vendus soit traité en espaces verts, obligatoirement plantés d'essences végétales locales. Le CCCT impose une gestion différenciée avec notamment l'interdiction totale d'utiliser des produits phytosanitaires.

Les performances thermiques et les performances en termes de rétention d'eau imposées aux promoteurs conduisent également beaucoup, si ce n'est la plupart, des concepteurs, à prévoir des toitures terrasses végétalisées sur leurs opérations.

Engagements

Pilier Démarche et processus

1 - Réaliser les projets répondant aux besoins de tous en s'appuyant sur les ressources et contraintes du territoire (Diagnostic stratégique ; Programmation)

NOTION 1 : DIAGNOSTIC

1) Quels sont les diagnostics réalisés relatifs au projet ?

Sur la période 2003/2006, sont réalisés les diagnostics urbains et socio-démographiques (avec l'aide de l'ATU - Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours), le dossier de Loi sur l'eau, l'étude d'impact (bureau d'étude externe : CODRA).

En 2011 est réalisé une étude de dimensionnement de l'appareil commercial de proximité (par le cabinet Objectif Ville - dimensionnement du Coeur Marchand).

2) Quand et par qui ont été réalisés les diagnostics (bureau d'études, DDT, agence d'urbanisme, CAUE...) ?

Cf. supra.

3) Quels sont les caractéristiques du territoire mis en évidence par ces diagnostics?

De manière synthétique (ces études sont à disposition si nécessaire) :

L'étude urbaine et socio-démographique a mis en évidence la bonne insertion du projet dans le tissu urbain constitué (renouvellement urbain) et a conduit à prolonger les équilibres sociaux constatés sur la ville de Tours (1/3 de logements sociaux notamment, 50% de grands logements afin d'accueillir des familles...). Elle a également démontré que le programme de logements était parfaitement adapté à la progression démographique de la Ville et de l'Agglomération de tours.

Le dossier Loi sur l'Eau (il n'y a pas, sur Tours, de pression sur la ressource en eau, alimentée par la Loire) a conduit à deux préconisations : limiter le rejet d'eaux pluviales dans les réseaux au niveau constaté avant urbanisation ; dépolluer les eaux rejetées aux principaux exutoires du quartier.

L'étude d'impact a démontré la bonne insertion du projet et l'absence d'impact négatif notable. Elle a formulé quelques recommandations (arbres de hautes tiges à préserver etc...).

4) Comment ces diagnostics ont-ils contribué à construire le projet ?

Le dossier Loi sur l'eau peut être considéré comme un acte fondateur. En effet, bien avant l'émergence de la notion

"d'écoquartier" (2005), c'est la 1ère étude qui va fixer des impératifs écologiques forts. En cela, ce dossier est un prélude aux différentes normes et aux objectifs environnementaux qui vont être implémentés progressivement sur le quartier.

NOTION 2 : PROGRAMMATION

1) Quelles études de programmation ont été faites ?

L'étude de programmation pour la partie "logements" a largement bénéficié du travail concomitant sur le PLH n° 1 (2006 - 2011) qui a permis non seulement de quantifier le nombre de logements à produire sur Tours et son agglomération, mais également de qualifier cette demande (grands logements: T3 et plus).

L'urbanisation de Monconseil apparaissait alors comme impératif pour parvenir au double objectif du PLH, quantitatif et qualitatif. En effet, les opérations diffuses n'auraient pu permettre de parvenir à elles seules aux objectifs du PLH.

Une seconde étude a été menée concernant le dimensionnement de l'appareil commercial avec Objectif Ville. Cette étude a conduit à redimensionner largement à la hausse le pôle commercial de proximité en cœur de quartier (de 500m² pressentis à 1 200 m² préconisés par l'étude programmatique).

2) En quoi votre programmation s'appuie-t-elle sur les diagnostics réalisés ?

Cf. supra. (1)

3) Comment prévoyez-vous de mettre à jour la programmation en fonction de l'évolution du contexte (marché immobilier, marché de bureau, contexte économique local...) ?

Il convient de distinguer programmation et planification. La demande de logements et la demande de surfaces commerciales existent. Les différentes crises et tensions conjoncturelles en la matière doivent par conséquent avoir un impact sur le seul planning. Seule une modification brutale et fondamentale des données intrinsèques du territoire devraient conduire à revoir le programme du quartier, ce qui n'est pas le cas aujourd'hui.

Les crises immobilières successives (2008 puis 2011 puis 2013) ne doivent pas conduire à changer de cap systématiquement sous peine de faire perdre toute substance au projet. La Ville de Tours, grâce à son Office aménageur, a la capacité de passer les périodes difficiles sans coup férir.

Ainsi, en 2008 (et lors des crises ultérieures), lors de la crise immobilière des subprimes, il a été décidé de conserver tous les projets, de ne pas les dégrader qualitativement et de ne pas faire de rabais sur la charge foncière : les opérations ont été décalées de quelques mois mais leur qualité n'a pas été altérée. Ces opérations sont désormais livrées et chacun s'entend à dire qu'attendre était la bonne solution.

La question des bureaux programmés sur le site relève d'un raisonnement plus particulier : nous savons qu'actuellement le marché du bureau sur Tours est structurellement difficile. Toutefois, la volonté forte et toujours affirmée de la Ville de Tours est de prévoir systématiquement des emplois là où des logements sont édifiés.

Partant, si la demande en logements est immédiate et que celle en bureaux ne l'est pas, il n'en demeure pas moins que le long d'un des axes majeurs de l'agglomération tourangelle (le boulevard du Maréchal Juin) et sur la ligne du tramway, il serait dommageable de ne pas prévoir à terme un programme de bureaux ambitieux. Là encore le choix

n'a pas été de faire disparaître les bureaux du programme du quartier mais bien, en toute connaissance de cause, d'attendre que le marché du bureau se redresse sur la ville de Tours pour faire sortir la partie "bureau" du programme du quartier.

Pour synthétiser, l'urbanisation de Monconseil se programme sur le moyen à long terme (10 ans minimum) : si le programme est fondamentalement sain et issu d'un diagnostic et d'enjeux partagés, les aléas conjoncturels ne doivent pas venir l'impacter.

LABEL 2014:

Sur la programmation:

- La problématique liée au marché du bureau "atone" sur l'agglomération tourangelle a été contournée en nouant un partenariat avec le groupe TAT qui a la particularité d'investir sur des bureaux en blancs. Le programme de bureau devrait donc voir un 1er chantier se lancer fin 2014 / début 2015.
- Avec un redimensionnement des surfaces commerciales préconisé dans les études et diagnostics préliminaires, le cœur marchand apportera une meilleure réponse à la question de l'offre de commerces et de services de proximité.

2 - Formaliser et mettre en œuvre un processus de pilotage et une gouvernance élargie (Pilotage politique et technique ; Association de la population et de la société civile)

NOTION 1 : PILOTAGE DE PROJET

1) Quelle est la composition et la présidence du COPIL ?

Le comité de pilotage réunit les élus en charge du dossier (4 élus locaux : adjoints à l'urbanisme, à l'habitat, au développement durable, au quartier), le directeur général de la ville de Tours, l'aménageur (son directeur général, son directeur technique, le chef de projet). Ce comité de pilotage, aux réunions annuelles, définit les grandes orientations stratégiques du quartier ;

La commission de sélection est composée des mêmes élus, du directeur général de la ville, de l'aménageur (son directeur général, son directeur technique, le chef de projet), de l'architecte-urbaniste, du directeur général de l'agence d'urbanisme, du directeur des services techniques de la ville de Tours, de la responsable du service urbanisme de la ville. Elle sélectionne les équipes promoteurs-architectes qui pourront travailler sur le projet ;

Le comité de coordination réunit l'aménageur (son directeur général, son directeur technique, le chef de projet), le directeur général de la ville (présidence), la responsable du service urbanisme, le directeur des finances, la directrice des affaires juridiques et domaniales, la directrice du développement durable de Tour(s)plus, la directrice du développement économique de Tour(s)plus. D'autres membres y sont invités en tant que de besoin. Ce comité pilote le projet, via des réunions qui ont lieu une fois tous les deux mois. Toutes les décisions relatives à la gouvernance du projet transitent par cette instance ;

2) Quelle est la composition et la présidence du COTECH ?

Le comité technique détermine les choix techniques sur le projet et qui se réunit une fois tous les 3 mois. Il regroupe

l'aménageur (son directeur technique, le chef de projet), le directeur général adjoint de la ville (présidence), le directeur des services techniques et le bureau d'étude de la Ville, le responsable du service « travaux d'urbanisation », la responsable du service « parcs et jardins », la responsable du service urbanisme, l'architecte-urbaniste, la directrice du développement durable de Tour(s)plus. Il faut préciser ici que la ville de Tours, autorité concédante, est également le maître d'œuvre de l'aménageur pour les « Voiries & Réseaux Divers » (VRD) et espaces publics ;

3) Décrivez l'organisation de l'équipe projet : compétences, missions, date d'implication des intervenants (bureaux d'études, acteurs institutionnels)

L'équipe projet est composée comme suit :

- l'aménageur (maîtrise d'ouvrage) : formations d'architecte, de juriste et de technicien géomètre ;
- la ville de Tours (autorité concédante - direction générale adjointe) : formation et expertise professionnelle en droit
- la ville de Tours (maîtrise d'œuvre) : formations d'ingénieurs aux différents postes concernés (VRD, eaux, circulation, éclairage, espaces verts...), de paysagistes et de techniciens qualifiés (pilotes de chantiers) ;
- l'architecte-urbaniste Eva Samuel ;
- la Communauté d'Agglomération est associée aux décisions et apporte son expertise en matière de développement durable et de développement économique.

Globalement la Ville de Tours (140 000 hab.), la communauté d'agglomération (290 000 hab.) et Tour(s)Habitat (gestion de 17 000 logements, investissements annuels de 45 M€) disposent de toutes les compétences requises dans chacun des domaines nécessaires pour ce type de projet.

Seules certaines missions très spécifiques ont été externalisées (architecte-urbaniste, coordination sécurité protection de la santé, géomètre, notariat, étude de faisabilité commerciale...).

4) Avez-vous mis en place une méthodologie de projet spécifique à l'EcoQuartier ?

Comme nous avons pu le voir ci-dessus, l'organisation de la gouvernance de l'écoquartier de Monconseil est élaborée, sans verser dans la complexité, et rodée par 7 années de pratique.

La méthodologie pour le choix des projets lauréats sur le site a été créée ex nihilo et s'attache, en toute transparence et équité, à attribuer les lots aux équipes promoteurs-architectes qui comprennent le mieux la logique du site et la volonté de la ville, de l'aménageur et de l'architecte urbaniste via l'interdiction du "concours d'images" propres aux concours sur perspectives. Une description complète du processus de sélection est reproduite en annexe (LABEL_Procédure de sélection des projets).

En outre, l'écoquartier de Monconseil est le 1er projet urbain de l'agglomération pour lequel la direction du développement durable de Tour(s)plus est associée à toutes les prises de décision, que ce soit en Comité de Direction ou en Comité Technique.

NOTION 2 : ASSOCIATION DE LA POPULATION ET DE LA SOCIÉTÉ CIVILE / CONCERTATION

1) Quelles sont les modalités d'association de la population et de la société civile (de la concertation réglementaire à d'autres modalités) ?

2) Quelles populations ont été associées ?

- 3) A quelles phases du projet la population et les acteurs du territoire ont-ils été associés ?
4) Quel a été leur apport (technique, urbain, programmatique...) pour le projet d'aménagement ?

Réponse aux questions 1-2-3 et 4 :

Le quartier de Monconseil était quasiment dépourvu d'habitants avant urbanisation : les seules personnes qui pouvaient alors être associées au projet étaient les riverains, via l'association de quartier Pitrichacha (Pllorget-TRlanon-CHamp-CHArdon, noms des quartiers avoisinants). C'est donc avec cette association que le projet a été discuté et amendé depuis le début des années 2000.

En phase amont, le projet a également été l'objet de la concertation règlementaire (réunions publiques, enquêtes publiques) et de présentations en CVL (Comité de Vie Locale = comités de quartier dotés d'un budget municipal).

Les remarques des citoyens ont essentiellement porté sur deux points :

- le dimensionnement de l'espace vert central (qui a été agrandi pour atteindre 1,2 ha) ;
- le nombre de places de stationnements sur le domaine public (qui a été revu légèrement à la hausse).

La question des hauteurs des bâtiments et de la densité a également fait débat sans qu'une majorité claire ne se détache pour ou contre les hauteurs envisagées, y compris au sein de l'association Pitrichacha. Le Commissaire enquêteur n'a par conséquent pas fait de remarque de fond quant à ces hauteurs.

Désormais en phase de réalisation-livraison, le quartier voit arriver ses premiers habitants (environ 1000 habitants sur site en mars 2013) et il a été décidé, afin d'avoir un interlocuteur plus représentatif et plus directement impliqué, de favoriser l'émergence d'une association de quartier « Monconseil ». Cette émergence devrait pouvoir s'effectuer à partir des « cérémonies d'accueil des nouveaux habitants » qui seront mises en place une fois par an. Un appel aux bonnes volontés sera lancé à cette occasion.

De nombreuses visites du quartier sont également menées par l'aménageur, en ciblant des publics spécifiques : à destination des simples citoyens (semaine du développement durable, coulisses du développement durable, "laissez-vous conter Tours"), à destination des scolaires, à destination des professionnels de l'aménagement, à destination des étudiants et enseignants en génie de l'aménagement, à destination des riverains du quartier et, ultérieurement, à destination des habitants eux-mêmes afin de leur permettre de percevoir l'invisible de leur propre quartier.

Ces visites sont particulièrement utiles pour l'aménageur en termes de retour d'utilisateurs, "d'expertises d'usage" : les remarques émises par les habitants sont prises en compte et intégrées au programme des travaux lorsque cela est possible (manque de mobilier urbain, fleurissement etc...).

Des panneaux explicatifs du projet et pédagogiques ont été implantés le long des axes les plus utilisés (notamment la rue Daniel Mayer et le long du mail de la Grenouillère) et sont régulièrement mis à jour. Une brochure déplianta a également été confectionnée afin d'être distribuée aux visiteurs, en mairie ou plus simplement « aux curieux ».

En 2012, un site internet (<http://monconseil.tours.fr>) dédié à ce quartier a vu le jour. Il permet de démultiplier les possibilités d'échanges et de communication entre la population, les professionnels, la ville et son aménageur.

Ce dispositif d'implication de la population et, plus globalement, le système de gouvernance du quartier, a été soumis à une double évaluation à partir d'avril 2011 : l'une menée par l'école polytechnique de Tours (ex CESA), l'autre menée à 2 reprises par l'association HQE, au titre de son « audit-test aménagement démarche HQE, Système de Management Opérationnel (SMO) » puis au titre de son audit "Aménagement démarche HQE".

LABEL 2014:

Sur la notion de pilotage:

Le système de gouvernance a été confirmé par la nouvelle équipe municipale et s'effectue aujourd'hui avec les mêmes outils et instances. Il constitue donc un système bénéficiant d'une expérience solide et d'une pratique rodée.

Sur la notion d'association de la population et de la société civile:

- une seconde cérémonie d'accueil s'est déroulée en 2013, à l'occasion de l'accueil symbolique du 1000ème habitant (inauguration du verger public, déambulation théâtrale décalée, ateliers "développement durable" - jardinage, fabrication d'hôtels à insectes ou de nichoirs etc... -). L'objectif d'organiser ces "cérémonies" de manière régulière, en adéquation avec l'avancement des opérations et la livraison des logements, est maintenu.

- Une réunion a été organisée avec les habitants et riverains du quartier pour la conception de l'aire de jeux du jardin de la Grenouillère pour laquelle l'attente était forte. Ces demandes ont été intégrées afin de créer un équipement adapté.

- Afin de pérenniser ce type d'échanges et de concertations avec les habitants, la constitution d'une association de quartier/habitants est toujours recherchée actuellement. Elle permettrait de disposer d'un interlocuteur unique et privilégié, notamment pour une gestion optimale de certains dispositifs particuliers (dont la mise en œuvre est conditionnée par la création d'une telle association), comme les points de compost par exemple. Il demeure toutefois une vraie difficulté à découvrir des personnes désireuses de se lancer dans une telle structure associative...

- Le site internet et ses actualités sont parcourues par 30 personnes par jour en moyenne.

3 - Intégrer la dimension financière tout au long du projet (Faisabilité financière ; Approche en coût global)

NOTION 1 : FAISABILITE FINANCIERE

- 1) La faisabilité financière a-t-elle été étudiée en amont du projet et parallèlement aux études de programmation ?
- 2) Cette faisabilité financière a-t-elle été confrontée aux capacités de financement de la collectivité ?
- 3) Quel plan de financement a été retenu ?

Réponse aux questions 1, 2 et 3 :

La faisabilité financière du projet a naturellement été étudiée constamment, tout le long de l'élaboration du projet (dossier de création/réalisation de ZAC) puis de sa réalisation (Comptes-rendus annuels d'activité intégrant le bilan prévisionnel actualisé votés chaque année par le Conseil Municipal).

Doté d'un budget prévisionnel de plus de 23 M€, l'écoquartier de Monconseil est géré financièrement via une ligne de trésorerie de 3M€ contractée auprès de la Caisse d'Épargne et un prêt GAIA, contracté auprès de la Caisse des Dépôts et Consignation, de 4,8M€, dans le cadre du transfert des terrains acquis, du budget principal de Tour(s)Habitat au budget annexe de la concession d'aménagement.

En 2012, un emprunt complémentaire d'1 M€ a été souscrit par l'aménageur afin d'engager par anticipation un volume important de travaux (coût de l'argent inférieur au coût prévisionnel des actualisation-révisions sur travaux).

La participation de la collectivité était estimée à 2,8M€ en fin d'année 2012.

Signe de la solidité du dossier au niveau financier, nous pouvons indiquer que le projet de Monconseil faisait état d'un déficit prévisionnel de 2,4 M€ au lancement de l'opération (2006), pour 2,8 M€ aujourd'hui (2013: avant bilan

prévisionnel de fin 2013) quand la concession d'aménagement a dû faire face à environ 2,8M€ de dépenses imprévues : 2M€ décidés volontairement et conjointement en 2008/2009 entre l'aménageur et l'autorité concédante afin de rehausser l'ensemble des critères qualité quant aux espaces publics du quartier (nature des revêtements, qualité des finitions, qualité des plantations, etc...) et 800k€ liés aux prescriptions de fouilles archéologiques sur le quartier.

Tour(s)Habitat a d'ailleurs obtenu du Fonds National d'Aide à l'Archéologie Préventive (FNAP) une aide de 33% quant au coût de ces fouilles archéologiques, aide proportionnelle au taux prévisionnel de logements sociaux qui seront bâtis sur le quartier.

L'ensemble de ces chiffres sont naturellement compatibles avec les capacités financières de la collectivité. Au surplus, la participation de la collectivité (2,8 M€ en 2013) est lissable sur plusieurs exercices. Pour le moment, depuis 2006, l'aménageur n'a jamais sollicité d'avance sur le versement de la participation de la collectivité, démontrant là encore la solidité du plan de financement.

NOTION 2 : APPROCHE EN COUT GLOBAL

1) Avez-vous mis en place une approche en coût global de l'opération d'aménagement ? (investissements, dépenses et recettes de fonctionnement, intégration des recettes fiscales, évolutivité des équipements et des espaces, chiffrage de la fin de vie du projet...)

2) Si oui, quel a été l'impact de cette approche sur les choix d'investissement ?

Réponse aux questions 1 et 2 :

Sans aller jusqu'à l'intégration des recettes fiscales, l'ensemble du projet est naturellement conçu selon la méthode du coût global puisque l'aménageur a retenu le bureau d'étude technique (BET) intégré de la ville de Tours ainsi que son ordonnateur pilote du chantier (OPC) comme maître d'œuvre des voiries et réseaux divers (VRD) et de l'ensemble des espaces publics.

Le concepteur technique des équipements urbains étant également le gestionnaire futur de ces équipements, il est évident que chaque option est soumise à l'aune des avantages et inconvénients, qu'ils soient ou non en termes de coûts, sur le long terme et non sur le court terme.

Tour(s)Habitat, en sa qualité d'aménageur, y a aussi tout intérêt puisque, même si le coût initial peut parfois s'avérer plus élevé, il sera le gestionnaire d'environ 400 logements sociaux sur ce quartier.

La qualité sur le long terme des équipements urbains est donc, bien évidemment, un gage de réussite de sa propre gestion locative qui alimente, faut-il le rappeler, ses ressources financières pour l'ensemble de ses activités.

A titre d'exemple le choix de l'approche en coût global a conduit à un système d'arrosage du jardin central par récupération d'eau de pluie (Eau potable : 2600m cube annuels économisés), à l'équipement des candélabres d'un système à variation d'intensité lumineuse (30% d'économies soit 13 600 kwh/an), à la réalisation de VRD conçues sur le long terme (structure de chaussée très résistante pour repousser la date de la 1ère intervention en réhabilitation de voirie, fourreaux surnuméraires en attente sous chaussée pour éviter d'ouvrir la voirie en cas de besoins imprévus en matière de télécommunication/alimentation électrique etc...)...

Les opérations de logements sont elle même évolutives : les logements situés en rez-de-chaussée de la rue Daniel Mayer doivent être réversibles en commerces aisément (dalle à 3m50, système constructif permettant la création ultérieure de vitrines...).

LABEL 2014:

Sur la notion de faisabilité financière:

La solidité financière du dossier, telle qu'elle a été évoquée précédemment, se confirme et se renforce depuis 2013. En effet, le déficit prévisionnel est désormais estimé à 2.2 M€ (bilan prévisionnel de septembre 2013) diminuant ainsi sensiblement par rapport au déficit estimé fin 2012 (2.8 M€). La Ville de Tours, collectivité porteuse du déficit de l'opération, voit ainsi sa participation se réduire de plus de 600 000 €, alors même que la qualité globale de l'opération d'aménagement s'accroît.

4 - Prendre en compte les pratiques des usagers et les contraintes des gestionnaires tout au long du projet (Prise en compte de la gestion et des usages dans la conception du projet ; Adaptation des modes de gestion et des usages dans le projet)

NOTION 1 : GESTION « TECHNIQUE » DU QUARTIER

1) Quel travail a été réalisé avec les futurs gestionnaires des équipements publics et des services lors de la conception de l'EcoQuartier ? (gestionnaire des espaces verts, La Poste, ramassage des ordures, assainissement, fournitures et livraisons de marchandises et d'énergie...)

Là encore, l'avantage d'une maîtrise d'œuvre intégrée à la ville de Tours est évident : ce sont les services gestionnaires qui conçoivent et réalisent les espaces publics et les équipements urbains (conteneurs enterrés, VRD, espaces verts, candélabres, eaux, etc...). Même l'implantation d'un panneau de communication sur site fait l'objet d'une concertation préalable avec les services de gestion (exemple : passage de la tondeuse sur les espaces verts).

Les espaces verts sont conçus en prenant en compte les temps d'entretiens, essence par essence, selon le mode de gestion différenciée pratiqué : la cession des espaces verts par l'aménageur à la ville de Tours n'entraîne pas une dégradation par manque de personnel puisque sa conception est, dès l'origine, compatible avec les capacités budgétaires et humaines du service concerné.

Enfin, fait remarquable, la future place centrale a été conçue, non seulement avec tous les services concernés (police municipale, commerce de proximité, marchés forains, ...) mais également avec le promoteur Gotham, assisté d'Objectif Ville (cabinet spécialisé en dimensionnement d'appareil commercial) qui sera propriétaire, via sa foncière, de 1 300 m² de commerces en pied d'immeuble fédérés au sein d'une association de commerçants dotée d'un fonds marketing et liés par une charte graphique pour les enseignes.

Ainsi, tout est réuni pour que l'espace public permette l'essor commercial du quartier : tous les besoins ont été passés au crible lors de la conception (visibilité des enseignes, dimensionnement et répartition spatiale des offres de stationnement et des aires de livraison, ambiances recherchées, sécurité, etc...).

NOTION 2 : PRATIQUES DES USAGERS

1) Avez-vous réfléchi aux pratiques des différents usagers (habitants, travailleurs, visiteurs...) et à leur évolution ? Si

oui, quelle en a été la prise en compte ?

La pratique des usagers est naturellement prise en compte, que ce soit en phase amont, lorsqu'elle est prévisible comme dans tout travail de conception (ex: cheminement piéton rectilignes de centralités à centralités) ou en phase aval lorsque le comportement n'était pas prévisible mais est constaté (basculement du stationnement d'un côté à l'autre de la rue, passage d'une voie en sens unique, compléments d'aménagements d'espaces publics - mobilier urbain : bancs, sacs à déjections canines etc... -).

La visite régulière du site par l'aménageur et la ville de Tours, seuls ou accompagnés lors de visites guidées avec des usagers, permet d'adapter le projet en fonction des réalités d'usage.

La réalisation des espaces en deux temps (aménagement de base puis finitions) permet également de régler certaines problématiques rencontrées lors de l'usage naissant de ces espaces.

2) Des modalités d'accompagnement au changement de comportement sont-elles prévues ou mises en œuvre pour les gestionnaires et les occupants ? Si oui, quelles sont elles?

Les gestionnaires sont les services municipaux. Ceux-ci sont naturellement formés en conséquence des investissements réalisés. Le plus souvent toutefois, à l'échelle de la ville de Tours, les équipements réalisés ne nécessitent pas une formation spécifique (la technologie utilisée est le plus souvent déjà présente ailleurs en ville et donc déjà gérée ailleurs en ville) mais une simple information.

Concernant les occupants et plus particulièrement les habitants, ceux-ci sont rendus destinataires du guide des gestes verts (labellisation H&E) qui doit leur permettre de gérer au mieux les équipements de leurs logements mais également d'un livret d'accueil du quartier (en cours d'élaboration) .

Une étude sociologique est actuellement menée avec le laboratoire CETU Etics de l'Université François Rabelais de Tours qui doit, sur une période d'au moins deux ans, analyser en quoi la vie dans un écoquartier et un logement performant impactent les comportements individuels. Les conclusions de cette étude, menée sur deux sites tests (La Courrouze et Tours Monconseil) nous permettra probablement d'adapter au mieux le dispositif d'accompagnement des usagers.

LABEL 2014:

Sur la question de la gestion "technique" du quartier :

- Outre la conception des espaces publics du Cœur Marchand (livraisons, stationnement, marchés forains, etc...), réalisée notamment avec la participation du promoteur (Gotham) et d'Objectif Ville (cabinet spécialisé dans la programmation d'appareil commercial), des démarches ont été menées avec ces mêmes acteurs et les enseignes commerciales afin de s'assurer du bon fonctionnement et de la bonne santé de ce site marchand. Certaines enseignes ont été sélectionnées avec attention et ont bénéficié d'un accord d'exclusivité d'exploitation au sein du quartier afin de limiter les inconvénients de la concurrence et proposer une offre commerciale diversifiée et pérenne.

NOTION 1 : EVALUATION

- 1) Avez-vous mis en place une démarche d'évaluation continue des résultats formalisée ? Si oui, comment ?
- 2) Comment le point de vue des habitants est-il pris en compte dans l'évaluation ?

Réponse aux questions 1 et 2 :

Lors de la signature du contrat de concession de l'aménagement de Monconseil, aucun dispositif ou processus d'évaluation n'avait été défini de manière précise.

Conscients de cette lacune, nous avons décidé, en 2010, de mettre en place une politique d'évaluation du quartier, pluriannuelle, sur la durée de la concession et au-delà.

Début 2011, des contacts ont été pris avec l'école polytechnique de Tours - génie de l'aménagement (ex-CESA) afin de réaliser d'avril à juin 2011 un stage collectif (5 étudiants encadrés) : ce stage a eu pour objet de définir la politique pluriannuelle d'évaluation de l'aménagement du quartier, de définir les indicateurs utilisables et de réaliser, concrètement, la première session d'évaluation. Cette évaluation a débouché sur des propositions concrètes d'améliorations en fonction des défauts recensés.

Ils ont également analysé le projet sous l'angle du vécu : ils ont questionné une cinquantaine d'habitants et ont eux-mêmes été logés sur place afin qu'ils vivent dans le quartier, au jour le jour, durant 5 mois.

Les conclusions de cette évaluation ont été communiquées aux élus en charge du projet et ont donné lieu à des adaptations du projet.

Une étude sociologique a également été menée par le CSTB, en partenariat avec le Ministère et l'Union Sociale pour l'Habitat, courant 2011, afin d'apprécier les modalités d'appropriation des écoquartiers par leurs habitants.

Par ailleurs, à l'issue du contrat de concession d'aménagement, l'aménageur, fidèle à son ancrage territorial extrêmement fort, continuera de participer aux différentes réunions de quartier et au comité de suivi avec la ville de Tours : la garantie majeure liée à cet engagement réside dans le fait qu'en fin de compte, Tour(s)Habitat devrait gérer environ 400 des 1 450 logements édifiés sur le site et la bonne gestion de ce quartier sera donc le gage de la bonne gestion de ses propres logements, répartis sur l'ensemble du quartier.

Enfin, concernant les évaluations des performances thermiques annoncées des bâtiments, l'aménageur a passé une convention bilatérale avec Cerqual, engageant l'aménageur sur un volume de production certifié (800 logements) en échange d'un rabais commercial sur le coût de la certification (-6%) et de la possibilité pour l'aménageur de demander à Cerqual d'auditer certaines opérations après leur achèvement afin de s'assurer de l'atteinte des objectifs fixés.

NOTION 2 : AMELIORATION CONTINUE

- 1) Existe-t-il un processus itératif et correctif du projet en fonction de l'évaluation continue du projet ?

Comme indiqué ci-dessus, les conclusions des évaluations sont communiquées au Comité de Pilotage et font l'objet d'une prise en compte lorsque la proposition / remarque a retenu l'attention dudit Comité.

2) Comment l'EcoQuartier fait-il levier vers une ville durable ? En quoi fait-il évoluer les pratiques locales (capitalisation, Diffusion) ?

L'écoquartier fait levier principalement par acculturation et par processus d'expérimentation/reproduction.

Acculturation car les techniciens chargés du projet, que ce soit en maîtrise d'ouvrage ou en maîtrise d'œuvre, sont des employés municipaux ou de Tour(s)Habitat. Ainsi, le BET VRD prend en considération, pour, la 1ère fois de manière aussi marquée, les impératifs de développement durable dans une opération de développement urbain. Les différentes réunions de pilotage du projet sont également les seules, en matière d'urbanisme, au cours desquelles le service du développement durable est constamment associé, jetant ainsi des ponts entre des services qui, jusqu'à présent s'ignoraient.

Enfin, Monconseil a fait office de laboratoire urbain dans les années 2006 à 2011 : de nombreuses dispositions environnementales du PLU voté en juillet 2011 (places du vélo dans les opérations de logements, pourcentage d'espaces verts, de stationnement en sous-sol etc...) sont directement issues du CCCT de la ZAC de Monconseil.

LABEL 2014:

Sur la notion de l'évaluation:

- Monconseil est actuellement engagé dans la démarche de certification HQE Aménagement qui permet d'auditer le système de gouvernance du projet selon un certain nombre de critères précis. Cet engagement permet ainsi d'interroger, constater et, le cas échéant, améliorer les processus décisionnels et de gestion du projet.
- L'évaluation menée par l'Ecole Polytechnique de Tours (ex-CESA), devrait être renouvelée en 2015 (desserte du tramway et livraison du Cœur Marchand). Compte-tenu des nombreuses évaluations auxquelles est confronté le quartier Monconseil, celle-ci sera probablement orientée vers une étude de la perception du quartier par ses habitants (questionnaires, sondages, entretiens semi-directifs), données qui manquent généralement au sein des évaluations "institutionnelles".

Synthèse

L'écoquartier de Monconseil est réalisé dans un cadre juridique, financier, technique et de gouvernance parfaitement clair et structuré, ayant fait la démonstration de son efficacité :

- des études préalables fouillées (étude d'impact, études urbaines, sociales et démographiques) propres au quartier et/ou intégrées au sein de processus d'élaboration de documents structurants et concomitants (PLH n°1, PLU en 2011) ;
- des acteurs parfaitement liés, tendant vers des objectifs qualités communs : la Ville de Tours a choisi son Office Public de l'Habitat comme aménageur (et gestionnaire des logements sociaux édifiés sur le quartier), appuyé du BET de la Ville de Tours pour la maîtrise d'œuvre des espaces publics ;
- une gouvernance adaptée et clairement définie : comités de pilotage, comités de "coordination" (ou "direction"), comités techniques, commission de sélection des projets (garantissant transparence et équité du choix des opérateurs). Chacune de ces instances se réunissent selon un planning prédéfini et régulier, toutes les décisions sont

collectives, sans ralentir le processus d'aménagement (décisionnaires présents sur chacune des réunions) ;

- une démarche en "coût global" par essence : l'aménageur a retenu la Ville de Tours comme maître d'œuvre des espaces publics. Chaque dépense est donc soupesée sur le long terme. L'aménageur restera par ailleurs bailleur sur les prochaines décennies de plus de 300 à 400 logements sur le quartier : son intérêt de gestionnaire réside dans une approche qualité sur le long terme ;
- les services gestionnaires participent naturellement aux choix techniques de la maîtrise d'œuvre puisqu'il s'agit, dans les deux cas, des techniciens de la Ville de Tours.

Ce projet de 23 M€ voit son bilan parfaitement maîtrisé depuis 2006, sans détérioration notable malgré plusieurs crises immobilières et deux campagnes de fouilles archéologiques (800 000 €). L'aménageur met sa puissance financière locale (budget annuel de plus de 40M€ en investissement) au service de la collectivité (emprunts à taux fixes exceptionnellement bas, dispositifs intégrés de portages financiers, etc...).

Enfin, Monconseil fait partie de ces projets urbains évalués constamment :

- évaluation complète en 2011 avec l'Ecole Polytechnique d'Aménagement de Tours (5 étudiants encadrés, vivant dans le quartier, sur 5 mois), dont les séances doivent être renouvelées en 2014 puis en 2017/2018 et 2020 (soit 2 ans après la livraison définitive du quartier) ;
- évaluation en termes de sociologie urbaine avec le CSTB et l'USH en 2012 ;
- évaluation en cours sur 2 ans des comportements des habitants avec l'Université François Rabelais de Tours (laboratoire CETU Etics) ;
- audit HQE Aménagement (janvier 2013) et démarche concours puis label écoquartier.

Ces dispositifs d'évaluation et ce mode de gouvernance génèrent déjà des retombées sur d'autres projets de la ville de Tours (le PLU voté en 2011 s'est largement inspiré des contraintes imposées sur Monconseil) et favorisent l'acculturation (au développement durable, au pilotage de projet...) des techniciens de la ville de Tours.

Un effort important a été mené depuis le début des années 2000 concernant la participation citoyenne (passage d'une consultation règlementaire : présentation du projet en réunions publics, en enquêtes publics ; à une véritable participation citoyenne: visites thématiques, visites décalées, ateliers thématiques notamment autour de l'aménagement du jardin central, discussions avec les associations de riverains, les associations environnementales spécialisées - LPO, cyclistes, apiculteurs... -, enquêtes de satisfaction, livrets d'accueil, guides des gestes verts, site internet, flyers, panneaux pédagogiques sur site, cérémonies d'accueil des habitants etc...)

Pilier Cadre de vie et usages

6 - Travailler en priorité sur la ville existante et proposer une densité adaptée pour lutter contre l'étalement urbain (Politique foncière et localisation du projet ; Densité adaptée)

NOTION 1 : ÉCONOMIE D'ESPACE / RENOUVELLEMENT URBAIN

- 1) Quelle politique foncière a été menée ces dix dernières années sur votre territoire et pour répondre à quels enjeux ?
- 2) Comment avez-vous choisi la localisation de votre EcoQuartier au regard des enjeux fonciers de votre territoire ?

Réponse aux questions 1 et 2 :

La ville de Tours et son agglomération, en essor démographique constant (agglomération la plus dynamique en la matière en région Centre), se caractérise par sa gestion économe du foncier existant depuis plusieurs années: pendant toute la durée du Plan d'Occupation des Sols (POS), c'est à dire plus d'une décennie, la ville n'a ouvert à l'urbanisation que 20 ha de terrains, qui correspondent à l'écoquartier de Monconseil, exemplaire en termes de qualité et de densité.

Ces 20 ha étaient voués à une urbanisation depuis 1969 et étaient parfaitement intégrés au tissu urbain puisque littéralement entourés par la Ville, phénomène renforcé par l'étalement urbain de l'agglomération tourangelle au XX^{ème} siècle, ce qui a définitivement fait de Monconseil une enclave non urbanisée au cœur de l'agglomération. En outre, ce projet de renouvellement urbain permet la mutation d'un tissu de faubourgs déstructuré le long de la "route d'Espagne" (ancienne Nationale 10 : l'avenue André Maginot) et reconnecte la zone commerciale et industrielle de Tours Nord aux quartiers plus résidentiels de Tours Nord.

Il s'agit donc en fait d'un travail de couture urbaine qui se caractérise par la nécessaire prolongation des maillages préexistants, qu'ils soient viaires, en termes de transport en commun ou doux.

Situé à seulement 3 km de la mairie de Tours, Monconseil est résolument un site en ville dont l'urbanisation répond aux enjeux consacrés par la loi Solidarité, Renouvellement Urbain (SRU).

Tour(s)Habitat (OPH) poursuit d'ailleurs sa politique très active de réserve foncière, en lien avec la ville de Tours, en se positionnant dès à présent, hors procédures, sur les réserves foncières de demain, en tissu constitué : Tour(s)Habitat est propriétaire de plus de 10 ha de réserves foncières sur Tours représentant un potentiel de plus de 1 000 logements.

Parallèlement, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville de Tours de juillet 2011 consacre la notion de réserves naturelles et de réserves agricoles au sein d'une ceinture naturelle autour de la ville de Tours. Ainsi, la plaine de la Gloriette, au Sud de la ville, devrait accueillir un élevage caprin dans les mois qui viennent et les vignes situées à l'Est de la ville seront préservées.

Cette politique de maîtrise foncière à très long terme (premières acquisitions au fil de l'eau à partir de 1980 jusqu'à la fin des années 1990) sur Monconseil conduit à une excellente économie du projet et à des prix de sortie des logements abordables, voire en deçà des prix de marché, ainsi que nous le détaillerons ultérieurement.

NOTION 2 : OPTIMISATION DE L'ESPACE / DENSITÉ

1) Comment optimisez-vous la consommation d'espace au sein de votre EcoQuartier ?

La densité du quartier a été pensée en qualité d'espaces et en ambiances urbaines pour réussir le quartier.

La densité générale, traduite à travers le Coefficient d'Occupation des Sols (COS), se situe autour de 1 quand la moyenne, sur Tours Nord, est d'environ 0,6. Cette densité n'est pas uniforme : les constructions sont plus denses, plus hautes, autour de la rue Daniel Mayer, pour diminuer progressivement, selon un processus morphologique d'enroulement d'échelles, vers les franges du quartier en limite des tissus pavillonnaires préexistants. Dans tous les cas, et quelle que soit l'échelle, la dimension collective de l'espace public et des usages qu'il autorise est favorisée.

Cette densité est également modulée en fonction des réseaux de transports en commun à proximité et, notamment, une densité accrue est recherchée le long de la ligne du tramway.

Toutefois, cette densité urbaine ne se fait pas au détriment de la qualité et de la générosité des espaces libres : 40% de l'îlot ne doit pas être bâti dont un tiers doit être traité en espaces verts. L'aménagement de ces espaces libres répond aux souhaits de prolonger le maillage et la porosité du quartier par des cheminements à travers l'îlot, de favoriser les appropriations par les habitants et la diversité des usages, de rendre lisible les jardins intérieurs depuis les percées sur les rues.

7 - Mettre en œuvre les conditions du vivre-ensemble et de la solidarité (Diversité sociale ; Intimité et vivre ensemble ; Solidarités)

NOTION 1 : MIXITÉ

1) Comment votre programmation de logement permet-elle une diversité dans les profils des habitants aux différentes échelles de la ville (quartier, îlot, immeuble) ?

La ville de Tours est une ville équilibrée où l'on peut noter l'absence de ghettos significatifs, qu'ils soient populaires ou huppés.

33 % de logements sociaux, ou assimilés, sont disséminés à travers l'ensemble de la commune, à l'image du plus important quartier ANRU (le Sanitas - 4 000 logements) situé en plein centre-ville à quelques centaines de mètres de la mairie et de la gare de Tours.

La question sur Monconseil n'était donc pas de rééquilibrer l'offre, celle-ci étant adéquate, mais bien de maintenir les équilibres constatés sur le reste de la ville. Par conséquent, le parti a été pris de réaliser environ 33% de logements aidés sur ce quartier, répartis à travers les différents lots commercialisés.

On peut noter à ce titre que la première opération sociale livrée, celle du petit Beauséjour (31 logements), était particulièrement symbolique puisque financée en PLUS / CD (Construction Démolition), contrepartie de la démolition de la « barre Theuriet » située au Sanitas et remplacée par un vaste jardin public.

Tous les habitants de cette ancienne « cité » ont reçu une proposition de relogement au sein de l'écoquartier de Monconseil et 5 d'entre eux y ont répondu favorablement (tous issus du quartier ANRU dont 3 de la barre Theuriet), bénéficiant ainsi d'un logement en priorité par rapport aux autres demandeurs.

Monconseil est donc constitué de 33 % de logements sociaux environ qui réunissent tous types de financement. Les opérations principalement montées en PLUS accueillent également des logements PLAI, plus sociaux, assurant ainsi une certaine mixité au sein même des opérations sociales.

Tour(s)Habitat (OPH) a également lancé sa première opération en accession sociale à la propriété (PASS FONCIER) sur le site via une opération de 7 maisons de ville répondant aux mêmes critères environnementaux et qualitatifs que les autres opérations.

Une cinquantaine de logements sont également prévus en PSLA (Prêt Social Location Accession).

Ainsi que nous l'avons déjà évoqué, les opérations dites « sociales » sont réparties à travers le quartier, si bien qu'aucun lot « social » n'est mitoyen d'un autre. De même, le « social » n'est pas limité à une typologie urbaine de logements collectifs : maisons de ville, logements intermédiaires, logements collectifs font partie du spectre de l'offre.

66 % des opérations sont donc privées. Toutefois, l'aménageur et la ville de Tours ont tenu à assurer une mixité au

sein même de ces opérations : afin d'éviter un "quartier d'investisseurs", certains lots se voient imposer l'obligation, pour les promoteurs, de céder 1/3 de leurs logements à des « primo-accédants » (des personnes achetant un appartement pour la première fois ou n'ayant pas été propriétaires de leur logement depuis plus de deux ans et achetant ce logement au titre de leur future résidence principale).

Certaines opérations privées se voient également imposer la réalisation d'une VEFA (vente en l'Etat Futur d'Achèvement) d'une partie minoritaire de leur opération à un opérateur social afin de créer des logements sociaux au sein même des résidences privées.

La mixité s'étend ainsi à une mixité au sein même de l'ilot et de l'immeuble : à titre d'exemple le lot n° 14, structurant la place centrale, symbole des mixités, regroupera environ 5 000 m² de logements privés, 3 000 m² de logements sociaux (PLUS et PLAI), 1 200 m² de commerces de proximité, 1 500 m² de pôle départemental PMI, 200 m² de salle de quartier... au sein d'une seule et unique opération.

Enfin, conscients qu'il n'y aurait pas de réelle mixité sans pluralité de cellules familiales, il est imposé sur Monconseil le strict respect du PLH : chaque opération accueille 50 % de « grands » logements (T3 de 60m², T4, T5 etc....) et 50% de « petits » logements (studios, T1, T2).

Monconseil, particulièrement exemplaire en matière de mixité sociale, est également une plate-forme de lutte contre toutes les formes d'exclusion puisqu'il accueille en son sein un foyer pour adultes handicapés de 41 places en cours de construction (le foyer du Colombier, construit par Tour(s)Habitat en faveur de l'Association « les elfes »), un EHPAD public de 84 lits avec une unité Alzheimer livré en avril 2011 et un pôle départemental "Maison des Solidarités" (Protection Maternelle Infantile et services sociaux).

L'aménageur est attentif à ce que ces équipements, disséminés sur le quartier, ne le connotent pas, grâce aux autres éléments du programme (accueil de 2/3 d'opérations privées, d'un espace municipal petite enfance, d'une Halle Sportive, d'une salle de quartier, d'un grand jardin public, d'environ 30 000 m² SHON de bureaux et activités de 1 500 m² de commerces) : l'équilibre réside dans la répartition des différents équipements et dans leur perception depuis l'espace public.

2) Les prix des logements et leur localisation sont-ils adaptés aux capacités financières des profils des ménages ?

Les acquéreurs primo-accédants bénéficient du « doublement du prêt à taux zéro » par la communauté d'agglomération (qui abonde donc le PTZ+ de l'Etat), sous conditions de ressources. Ce 1/3 de logement en primo-accession sur certaines opérations devraient permettre d'atteindre, sur l'ensemble du quartier, un taux de logements en primo-accession d'au moins 15 à 20%.

Ainsi, la fourchette des prix de vente sur Monconseil s'étale de 2 100 €/m² pour l'accession sociale ou pour les premiers prix de la primo-accession privée soit 25 à 35 % en deçà des prix du marché de la ville de Tours, jusqu'à 3 000€/m² pour certains petits logements « investisseurs » en passant par des fourchettes plus habituelles de 2 600€/m² à 2 800€/m²: l'accès à Monconseil n'est clairement pas plus cher que l'accès à un logement quelconque, ailleurs, en Ville. Il est même moins chers pour les logements en primo-accession.

NOTION 2 : INTIMITÉ ET CONVIVIALITÉ

1) Comment la qualité des espaces extérieurs et des logements permet-elle de concilier intimité et bien-vivre ensemble ?

Les espaces extérieurs des logements sont essentiellement des jardins en pleine terre (80% des stationnements sont relégués en sous-sol, 60% de l'emprise doit être non bâtie, 60% de l'espace non-bâti doit être un espace vert). Ces espaces peuvent être privés (jardins des logements à rez-de-chaussée) ou collectifs (jardins ou vergers collectifs).

La question de l'intimité est gérée à deux niveaux :

- au stade de l'élaboration de la "fiche de lot", l'architecte urbaniste Eva Samuel suggère des implantations (et en imposent d'autres) en tenant compte des vis-à-vis sur le lot et entre lots. Le processus morphologique d'enroulement d'échelle (cf. "densité") permet également de s'assurer qu'au sein d'une opération et vis-à-vis des franges du quartier, les gabarits des bâtiments se faisant face restent cohérents.

- au stade de l'élaboration du permis de construire, l'aménageur et l'architecte-urbaniste discute chacun des aspects de l'opération avec le promoteur et l'architecte concernés. La question de l'intimité des espaces extérieurs fait partie intégrante du spectre de l'analyse : les balcons, terrasses et loggias font appel de préférence à des gardes-corps pleins (opaques ou translucides), les jardins privés sont masqués (le plus souvent par végétalisation, parfois par clôtures opaques).

Au niveau des qualités intrinsèques du logement, la labellisation Habitat et Environnement permet de s'assurer de la qualité globale de la conception, notamment sur le plan phonique.

2) Quels sont les lieux favorisant les interactions sociales dans l'EcoQuartier (espaces mutualisés, équipements accessibles et répondant aux besoins de tous...) ?

Une fois la mixité générationnelle et sociale acquise (cf. supra), il s'agit alors de favoriser la rencontre entre ces publics...

Le programme de l'écoquartier doit tout d'abord permettre ces rencontres par la création d'espaces publics structurants, généreux et d'une grande qualité. Cette qualité passe par l'attention apportée au traitement paysager et/ou aux matériaux utilisés. La place centrale qui devrait accueillir 1 200 m² de commerces de proximité, une salle de quartier et un marché forain sera, tout naturellement le lieu le plus propice aux rencontres tout comme l'est le jardin public de la Grenouillère, d'1,2 hectare, structurant, à l'échelle de la trame verte du Nord de l'agglomération.

Les espaces publics de moindre ampleur, émaillant le quartier, seront également propices aux rencontres, tels que les placettes et les jardins de poche, tout comme certains espaces privés comme les halls d'immeuble, qui sont toujours traités avec une grande attention.

Des jardins partagés voient le jour sur Monconseil, qu'ils soient créés par les promoteurs privés sur leurs propres opérations ou par l'aménageur et la collectivité sur des parcelles dédiées (en ce dernier cas, leur gestion sera soit déléguée à une association spécialisée, soit déléguée à une structure ad hoc créée spécialement par les habitants de Monconseil).

Un verger public collectif a été récemment livré, sur 500m², le plus grand créé à ce jour sur la Ville de Tours. Il est totalement libre d'accès et chacun peut venir y cueillir cerises, prunes, pommes et poires.

Une salle de quartier, d'environ 200m², livrable à l'horizon 2015 sur la place centrale, fait également partie du programme de l'opération. Elle sera gérée par une association spécialisée dans l'animation de quartiers.

Enfin, l'aspect socialisant de la culture doit être souligné. Une salle de 115 m² sera livrée sous forme de mécénat, à

l'horizon 2014. Située en pied d'immeuble, elle accueillera les premières expositions d'artistes (la réelle difficulté, pour un artiste "débutant" qui souhaite "percer", est de trouver son 1er lieu d'exposition, à inscrire sur sa carte de visite... Cet espace le permettra).

Cette salle sera située le long de la rue Daniel Mayer : sur l'axe principal, très transparente, elle permettra de toucher un maximum de public et s'assurera ainsi d'une bonne visibilité des œuvres pour ces artistes à la recherche d'un public tout en mettant également la culture à la vue de tous, y compris à ceux qui n'y ont pas habituellement accès ou qui ne s'intéresse pas à l'art contemporain.

NOTION 3 : SOLIDARITÉ

1) Comment le handicap et le vieillissement ont-ils été pris en compte de manière non discriminante dans le projet ?

Naturellement, s'agissant d'un quartier neuf, l'ensemble des logements et des aménagements sont accessibles aux personnes à mobilité réduite et le maillage de liaison douce permet les déplacements aisés d'un équipement à un autre, d'un lieu de vie à son propre logement.

La largeur des cheminements piétons ainsi que leur revêtement permet toujours à une personne à mobilité réduite (déambulateur, fauteuil roulant, accompagnateur...) de les parcourir librement. Des assises sont disséminées le long des voies piétonnes afin de laisser à disposition des zones de repos.

Enfin, dans le cadre d'une action de discrimination positive, quelques logements ont été créés sur une opération sociale, très adaptés aux personnes âgées afin de repousser le plus possible leur déménagement en EHPAD (domotique, salle d'eau adaptée, ligne de vie, plate-forme de services etc...) : il s'agit de la première expérience en la matière de Tour(s)Habitat. Elle pourrait être déclinée sur d'autres opérations neuves, ailleurs en ville, en cas de succès. Opération réalisée par Tour(s)Habitat, Gotham (promoteur) et Vivalib (équipements et domotique dans les logements).

2) Comment votre projet a-t-il permis la création de nouvelles dynamiques collectives (association, animation locale, accueil de nouveaux habitants, insertion...) ?

L'aménageur et la ville de Tours mettent en place des cérémonies d'accueil des nouveaux habitants qui ont le triple objectif de « briser la glace », d'informer les nouveaux arrivants de la logique des lieux (remise d'un livret d'accueil) et de permettre aux habitants d'échanger dans la perspective d'actions groupées (association de quartier etc...).

Ce quartier neuf étant, pour le moment, dépourvu d'association de quartier, puisque dépourvu d'habitants jusqu'en 2010, l'objectif non dissimulé des premières cérémonies d'accueil est principalement celui de la recherche de bonnes volontés pour faire émerger une association de quartier qui sera, naturellement, soutenue par l'aménageur le temps de sa « mise en route ».

Cette association de quartier semble indispensable pour permettre la vie ultérieure du quartier lorsque l'aménageur aura achevé sa mission et aura, symboliquement, « remis les clefs de la maison aux habitants » (l'aménageur étant également le bailleur social principal de la ville et le bailleur de l'immense majorité des logements sociaux du quartier, sa présence sera toutefois effective à très long terme...).

En effet, comment gérer de manière efficiente certains petits équipements comme des composteurs collectifs, des jardins partagés, des nids ou des « hôtels à insecte »..., tous prévus sur le quartier, sans un relais citoyen et/ou associatif afin de structurer la démarche ... ?

En outre, cette association doit permettre une meilleure écoute des habitants jusqu'à la fin de l'opération d'aménagement, un « retour d'expérience » des personnes les mieux placées pour nous dire comment le quartier est vécu, nous qui savons uniquement comment il a été conçu.

La salle de quartier, d'environ 200m², livrable à l'horizon 2015 sur la place centrale, sera le lieu dédié aux rencontres et aux réunions nécessaires à la bonne marche d'une telle association.

Le site internet dédié à Monconseil permet également de centraliser les informations et de relayer les appels à projets ou aux bonnes volontés.

LABEL 2014:

- Le Foyer du Colombier pour adultes handicapés est en service.
- La crèche et l'espace petite enfance de la Grenouillère ont été inaugurés le 7 mars 2014 et sont désormais en activité.
- Le chantier de la Maison des Solidarités, centre du Conseil Général (CG37), sera lancé en juin ou septembre 2014.

8 - Assurer un cadre de vie sûr et sain (Nuisances et pollutions ; Sécurité et sécurité urbaines)

NOTION 1 : NUISANCES ET POLLUTIONS

- 1) Comment votre EcoQuartier prend-il en compte l'état sanitaire du site, les nuisances identifiées (qualité de l'air, bruit, pollution des sols, champs électromagnétiques...) et comment contribue-t-il à les réduire ?
- 2) Comment votre quartier anticipe-t-il la production de nouvelles nuisances ou leur déplacement et améliore-t-il le confort des usagers ?

Réponse aux questions 1 et 2 :

Les seules nuisances identifiées par l'étude d'impact sont :

- le bruit de la rue Daniel Mayer, sur la base de la hausse de trafic estimable jusqu'en 2030,
- la qualité de l'air (agglomération de 290 000 hab.), mais cette question relève plutôt de l'ensemble de la Ville de Tours et ne connaît pas de spécificité sur Monconseil.

Concernant le bruit, la rue Daniel Mayer a été traitée afin d'y limiter la vitesse de circulation des véhicules en transit. Les pointages font apparaître un très faible nombre d'excès de vitesse (5 à 10 % du trafic) malgré la grande linéarité de cette voie.

Une grande attention est portée à la conception des logements créés le long de cette voie passante : ils sont essentiellement traversant, afin que le séjour ait le plus souvent possible une ouverture sur le jardin de cœur d'îlot et non sur la rue Daniel Mayer.

Dans le cadre de la labellisation H&E, la qualité acoustique des bâtiments est l'objet d'une partie de l'audit. Les données de l'étude d'impact sont transmises aux équipes de concepteurs afin qu'ils aient connaissance des projections de trafic.

Concernant la qualité de l'air, Monconseil, par son rôle de centralité à l'échelle de Tours Nord et par la qualité des transports en commun et des circulations douces qui le desservent, doit permettre de participer à la diminution des trajets automobiles intra-urbains. Il ne s'agit toutefois, naturellement, que d'une participation à une lutte contre un phénomène qui doit trouver des réponses à l'échelle de l'agglomération..

Enfin, concernant les nuisances visuelles, il n'existe sur le site aucun panneau publicitaire si ce n'est ceux strictement nécessaires à la commercialisation des logements. Les équipements techniques urbains (transformateurs EDF, armoires électriques etc....) font l'objet d'une étude soignée en termes d'intégration aux bâtiments : des servitudes d'incorporation sont prévues sur les lots concernés. De même, les lignes aériennes présentes sur le site (télécom et électricité) sont enfouies.

NOTION 2 : SÛRETÉ ET SECURITÉ URBAINES

1) En quoi les espaces publics favorisent-ils le sentiment de sécurité (orientation, visibilité, animation urbaine...)?

Monconseil n'a pas été soumis à enquête de sécurité publique (dossier de réalisation : 2006). L'aspect "sécuritaire" de l'urbanisme n'est toutefois pas occulté.

Ainsi, la place centrale du quartier a été élaborée avec la participation active, en comité technique, du directeur de la police municipale

De manière plus générale, les espaces publics de Monconseil sont toujours visibles depuis les voies et le jeu des pleins et des vides, notamment le long de la rue Daniel Mayer, attire naturellement le regard vers les espaces collectifs. La présence importante d'équipements publics, de commerces en pied d'immeubles et de bureaux vont créer une animation permanente sur les espaces publics, peu propice à l'éclosion de problèmes de petite délinquance, d'autant plus que les cheminements piétons, les jardins de proximité et les placettes forment un maillage qui relie les polarités du quartier entre elles : ces espaces ont vocation à être largement utilisés.

Enfin, comme partout ailleurs en ville, Tour(s)Habitat, bailleur social principal sur le quartier, emploie toujours un gardien pour environ 150 logements : Monconseil sera donc parcouru par au moins 3 gardiens pour maîtriser l'évolution des comportements sur les immeubles de logements sociaux (concernant la promotion privée, hélas, il est de notoriété publique que bien peu de copropriétés emploient des gardiens d'immeubles...). Ce personnel de proximité, formé et professionnel, permettra de contenir les phénomènes de petite délinquance tout en développant les liens sociaux sur site.

9 - Mettre en œuvre une qualité urbaine, paysagère et architecturale (Insertion urbaine et paysagère ; Qualité urbaine et espaces publics ; Qualité et créativité architecturale)

NOTION 1 : INSERTION URBAINE ET PAYSAGÈRE

1) Comment l'EcoQuartier s'intègre-t-il dans son environnement urbain et naturel ?

Monconseil était, en 2006, une enclave non urbanisée située au sein d'un tissu de faubourg déstructuré et ceinturée de voies majeures au Nord, à l'Est et à l'Ouest (Avenue André Maginot et Boulevard du Maréchal Juin). Un tissu pavillonnaire des années 1970' en marque la frange sud.

De fait, il n'existe donc pas d'environnement naturel à Monconseil (sauf lorsque l'on franchit les boulevards sus-indiqués avec le bois de la Chamberrie à l'Est, qui est atteignable par une piste cyclable depuis Monconseil). L'environnement urbain, quant à lui, est à recomposer entièrement.

Nous indiquons souvent, en caricaturant, que Monconseil sera une réussite le jour où ses limites ne seront plus perceptibles. La perception des limites administrative d'une zone d'aménagement démontre, sauf frontière naturelle, qu'elle ne compose pas parfaitement avec son environnement immédiat.

Afin d'intégrer parfaitement Monconseil à son environnement, le premier travail d'Eva Samuel, architecte-urbaniste, a été de prolonger les maillages existants à l'extérieur du quartier et de les poursuivre au sein de l'écoquartier. Ensuite, de nouveaux maillages, notamment piétons, ont été créés afin de compléter, lorsque cela était nécessaire, de relier certaines polarités (et notamment les équipements scolaires) en manque de desserte.

Cela n'est pas une simple vue de l'esprit : nous y mettons les moyens, juridiques et financiers. Nous avons ainsi procédé, en 2011, à l'acquisition d'une maison (300 000 €) à l'Est du quartier afin de permettre le débouché d'une voie piétonne sur le groupe scolaire avoisinant... Nous avons également discuté pied à pied un projet de permis de construire en diffus, en périmétrie de la ZAC, afin d'imposer au promoteur la réalisation d'une voie piétonne permettant d'accéder à une école.

Le second travail a été d'imaginer la mutation des abords du quartier : une étude urbaine a été confiée à Eva Samuel sur le pourtour de l'ensemble du quartier afin de repérer les "zone mutables" que le projet entraînera dans son sillage. Ces zones ont été mises sous droit de préemption urbain délégué à Tour(s)Habitat, afin de contrôler les projets qui y émergent (déjà 5 opérations sont livrées sur ces zones mutables) et qui continueront d'y émerger.

Monconseil sort ainsi de ses murs, le quartier prend forme au-delà de la ZAC.

Au sud, la zone pavillonnaire n'a pas été considérée comme mutable à long terme (pour des raisons financières : la taille des parcelles, relativement petite, ne permet pas d'équilibres d'opérations privées - a fortiori sociales - en l'état actuel du marché foncier) : nous composons aimablement avec ce tissu, via le processus morphologique d'enroulement d'échelles : les gabarits R+5/R+6 (maximum) sur la rue Daniel Mayer, axe principal du quartier, viennent progressivement mourir, le long du tissu pavillonnaire sud, en R+1/R+2 (maisons de ville, petits intermédiaires).

NOTION 2 : COMPOSITION ET FORME URBAINE

1) Comment la composition et les formes urbaines permettent-elle de concilier la densité et la qualité de vie dans l'EcoQuartier ?

La densité du quartier a été pensée en qualité d'espaces et en ambiances urbaines pour réussir le quartier.

La densité générale, traduite à travers le Coefficient d'Occupation des Sols (COS), se situe autour de 1 quand la moyenne, sur Tours Nord, est d'environ 0,6. Cette densité n'est pas uniforme : les constructions sont plus denses, plus hautes, autour de la rue Daniel Mayer, pour diminuer progressivement, selon un processus morphologique d'enroulement d'échelles, vers les franges du quartier en limite des tissus pavillonnaires préexistants. Dans tous les cas, et quelle que soit l'échelle, la dimension collective de l'espace public et des usages qu'il autorise est favorisée.

Cette densité est également modulée en fonction des réseaux de transports en commun à proximité et, notamment, une densité accrue est recherchée le long de la future ligne du tramway.

Toutefois, cette densité urbaine ne se fait pas au détriment de la qualité et de la générosité des espaces libres : 60% de l'îlot ne doit pas être bâti et 60% de cet espace libre doit être traité en espaces verts. L'aménagement de ces espaces libres répond aux souhaits de prolonger le maillage et la porosité du quartier par des cheminements à

travers l'îlot, de favoriser les appropriations par les habitants et la diversité des usages, de rendre lisible les jardins intérieurs depuis les percées sur les rues.

Si l'ambiance générale recherchée est celle d'une architecture urbanisante et s'il s'agit donc de privilégier les alignements sur rue, ces linéaires bâtis, notamment le long de la rue Daniel Mayer, sont ponctués de percées, afin de garantir l'éclaircissement et les perspectives en profondeur des îlots. L'alternance des vis-à-vis est étudiée pour offrir des vues lointaines et/ou diversifiées.

Dans les parties réservées à l'individuel groupé, les implantations prévoient la prise en compte des orientations les plus favorables.

Les bâtiments Nord/Sud plus minces, sont conçus pour être traversants, les bâtiments Est/Ouest, plus épais, permettent la mono-orientation même si les doubles-orientations sont largement incitées, pour favoriser la ventilation naturelle.

Le jeu des gabarits est conçu pour éviter les masques et les ombres, tout en maintenant des rapports de tensions spatiales entre les bâtiments, nécessaires à la perception de l'ambiance urbaine.

Enfin, les espaces verts, et notamment le jardin central, joue le rôle de « poumon » du quartier, permettant de rafraîchir le quartier lors des fortes chaleurs et les toitures terrasses végétalisées, très nombreuses, participent modestement à la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur urbains.

La hiérarchisation des espaces passe aussi bien par la hiérarchisation des places, des jardins publics que par la hiérarchisation des voies.

Concernant les voies, la rue Daniel Mayer est la voie principale qui relie différents quartiers d'Est en Ouest, bien au-delà de l'écoquartier et crée une liaison tangentielle au nord. Cette voie permet le "désenclavement" de l'écoquartier de Monconseil et le relie aux axes urbains qui se trouvent à proximité. Son gabarit, son aménagement, sont conçus de manière à concentrer l'animation urbaine, notamment en rez-de-chaussée, par la présence de locaux de service, de halls d'entrées et de commerces. Elle comprend par ailleurs, de part et d'autre, une piste cyclable qui permet de traverser tout le quartier.

Les rues Nord/Sud prolongent le tracé de voies existantes sans modifier leur gabarit afin de limiter les flux. Les accès aux parkings collectifs d'îlot s'y connectent et limitent ainsi les circulations automobiles dans le quartier.

Les rues de desserte à petite échelle viennent compléter ce maillage du quartier.

Des promenades piétonnes sont ensuite organisées de façon à rejoindre les écoles ou les arrêts de transports en communs sur les voies principales et/ou circuler dans le quartier en desservant les principaux points attractifs. Ces cheminements prennent naissance, la plupart du temps, au sein de places, placettes, jardins publics de plus ou moins grandes importances qui sont eux-mêmes intégrés en réseau au sein d'un système fédérateur bien que hiérarchisé.

Cet ensemble d'espaces libres de qualité constitue le support spatial des formes urbaines. Celles-ci construisent la diversité des espaces à vivre dans l'écoquartier de Monconseil.

NOTION 3 : QUALITÉ ARCHITECTURALE ET URBAINE

1) En quoi les modalités d'étude et des choix du projet permettent-elles d'assurer la qualité architecturale et urbaine ?

Si différents types de bâtiment alternent immeubles linéaires, plots, maisons en bande, immeubles collectifs, intermédiaires ou individuels, selon le processus d'enroulement exprimé précédemment, chacune des constructions, qu'elle soit à destination d'une primo-accession au meilleur prix, de logement social ou d'investissement locatif, est clairement marquée de la volonté de disposer d'une haute qualité urbaine et architecturale. Les façades sur rue doivent dialoguer architecturalement (l'aménageur et l'architecte-urbaniste mettent en place des « workshops », séances de réflexions collectives, entre architectes, afin de créer des liens entre les projets en cours d'élaboration), les règles collectives s'appuient sur une lecture claire et lisible des espaces publics, sur une grande liberté à l'intérieur des îlots et sur une architecture contemporaine sans faux-semblant ou pastiche.

Afin de parvenir à cet objectif de qualité architecturale, deux types de mesures sont mises en œuvre : l'une basée sur la procédure de sélection des lauréats qui permet d'évaluer progressivement et collectivement leurs propositions, l'autre basée sur les documents fixant les objectifs urbains et architecturaux.

Tout d'abord, la procédure de sélection mise en place, qui se déroule en 3 étapes après appel public à concurrence, permet de s'assurer de la qualité des équipes lauréates.

En premier lieu, les promoteurs candidatent avec 3 architectes chacun sur dossier uniquement (« book »). Sur une dizaine de promoteurs en lice à ce stade, deux seulement seront retenus avec leurs deux « meilleurs » architectes respectifs.

Ces deux équipes sont ensuite reçues en audience devant le jury : les promoteurs laissent essentiellement la parole à leurs concepteurs qui doivent exprimer la façon dont ils vont s'intégrer dans le projet global sans présenter d'esquisses. L'idée est de favoriser les architectes qui ont une réelle approche sensible, loin de toutes esquisses et perspectives qui ont toujours tendance à fausser le jugement d'une partie des membres d'un Jury. L'idée est aussi de ne pas demander aux architectes de travailler sans rémunération. C'est seulement à ce stade que les promoteurs soumettent leurs offres de charges foncières.

Enfin, lors d'une dernière étape, un promoteur seulement est retenu avec l'un de ses architectes qui présente alors des esquisses, dans un délai d'environ 1 mois 1/2.

Par ailleurs, les équipes candidates se voient remettre le cahier des charges de cession de terrain en son intégralité. L'une de ses annexes, le cahier des charges paysagères, architecturales et urbaines, est à destination des concepteurs. Il comprend deux aspects, l'un règlementaire, qui rappelle le règlement en vigueur, l'autre, didactique, illustré, incitatif, qui explicite les différentes intentions urbaines afin de faire partager la vision proposée et induire des réponses architecturales adaptées.

2) Quels sont les éléments forts de vos choix architecturaux, urbains et de l'espace public ?

En quelques mots :

- une architecture contemporaine, sans pastiches ou faux-semblants. Une certaine cohérence doit émerger malgré la pluralité des projets architecturaux (d'où les visites de sites avec les architectes et les workshops) . Il ne s'agit pas d'empiler des projets architecturaux tous plus originaux les uns que les autres mais bien de faire émerger un quartier cohérent sans toutefois brider l'imagination des concepteurs...

- un urbanisme permettant la création d'une nouvelle centralité (intensité, commerces, équipements, bureaux etc...) : les alignements sont marqués, les rues "sont tenues". Depuis l'espace public, c'est le jeu des pleins et des vides, des transparences, qui génère des espaces de respiration et attire l'œil vers les cœurs d'îlots paysagers.

- concernant l'espace public, il se caractérise globalement par une très grande qualité de traitement (ex : pavages de places et parvis en pierres naturelles ou en granit sur les espaces les plus qualitatifs, emmarchements et circulations en bois sur le jardin public, essences végétales variées et présentes y compris sur les voies piétonnes secondaires...) et par une hiérarchisation, une globalité ordonnée permettant une lecture et une perception plus aisée.

Ainsi, du jardin public central partent la plupart des circulations douces, d'une grande linéarité afin de dégager des perspectives et d'inviter à l'usage.

Comme nous avons déjà eu l'occasion de le dire, l'espace public est rythmé par des mobiliers urbains divers (jeux pour enfants, nombreuses assises sur des bancs ou des murets, par exemple en béton matricé, arceaux vélos etc....) permettant un usage varié (détente, loisir, ou simple aspect pratique...) et donc une appropriation par les usagers, quels qu'ils soient. Certains espaces sont toutefois plus spécialisés, comme le jardin de poche faisant face à l'EHPAD, dessiné spécialement pour ce public.

L'idée est donc de concilier, sur quelques centaines de mètres, la nécessité de développer un front urbain structurant (la rue Daniel Mayer) permettant de créer une nouvelle centralité tout en dégageant des espaces de respiration et de détente lorsque l'on se promène dans le quartier.

NOTION 4 : CRÉATIVITÉ

1) De quelle manière votre EcoQuartier promeut-il la création architecturale et urbaine ?

L'émulation entre équipes conceptrices, par l'exemple de ce qui a déjà été bâti et par les séances de workshops qui permettent aux architectes de partager leurs idées et leurs approches (et, inévitablement, de jauger leur projet en cours d'élaboration à l'aune de celui de leur confrère) et la procédure de sélection (cf. annexe) qui permet, constamment, de tirer les projets vers le haut nous permettent d'affirmer qu'à l'échelle de la Ville de Tours, Monconseil multiplie les premières, tout en conservant une certaine homogénéité architecturale :

- première opération collective (R+3) avec jardins privatifs sur les toits,
- première opération collective (R+4) en ossature et panneaux de bois massif préfabriqués,
- premières opérations individuelles et collectives envisagées en béton de chanvre et/ou de pouzzolane,
- première opération en autopromotion, etc...

Le fait d'avoir été lauréat au concours "écoquartier 2011" donne également tout crédit à l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine (la Ville de Tours) pour expérimenter. Cela permet de balayer les refus catégoriques, de vaincre l'inertie des services et de "tenter l'expérience puisque c'est Monconseil". Premières haies bocagères plantées en quartiers urbains, première voie en panneaux de béton préfabriqué pour franchir le jardin de la Grenouillère et, de manière beaucoup plus fondamentale, premiers commerces en pieds d'immeubles sur un quartier entièrement neuf... A l'échelle de la conception des espaces publics, Monconseil agit comme un laboratoire urbain pour la ville de Tours.

10 - Valoriser le patrimoine (naturel et bâti), l'histoire et l'identité du site (Patrimoine d'hier et de demain ; Mémoire et identité)

NOTION 1 : PATRIMOINE D'HIER ET DE DEMAIN

1) Comment le patrimoine et la mémoire du site sont-ils valorisés dans l'EcoQuartier (restauration, réhabilitation, mise

en valeur...) ?

Le site de l'écoquartier de Monconseil n'est pas situé dans un secteur sauvegardé ou dans un rayon de 500 mètres, ni même en covisibilité (fait rare sur la ville de Tours), avec un bâtiment classé.

L'immense majorité des constructions sur site sont des pavillons individuels que l'on peut dater des années 1950 à 1970, sans aucun intérêt urbain, paysagé et/ou architectural : ils ont été intégrés au périmètre pour démolition lorsque cela était nécessaire et « épargnés » lorsque aucune raison impérieuse ne dictait d'expropriation. En pratique, parmi les dizaines de maisons qui auraient pu être incorporées au périmètre opérationnel, seules 4 maisons individuelles ont été analysées comme devant être détruites.

Seule une gentilhommière, située au sein du périmètre, peut-être considérée comme un témoignage architectural significatif, bien que non protégée. Le projet d'aménagement a fait corps avec ce bâtiment en le préservant, lui et son parc arboré, et en cadrant des vues sur ses aménités architecturales : le jardin de la Grenouillère poursuit son chemin d'accès par un cheminement piéton planté permettant de guider le regard du passant.

Le petit patrimoine rural est également quasi-inexistant sur site : seul un puits témoigne de cette époque agricole et il a également été conservé.

Enfin, la trame viaire périphérique du site, ancestrale (notamment la rue du Pas Notre Dame et la rue de la Chapelle qui constituent de vieux axes de la ville de Tours), a été poursuivie à l'intérieur du quartier, permettant ainsi de bénéficier de perspectives visuelles préexistantes et significatives.

Nous pouvons également noter que 3 sites ont fait l'objet de fouilles archéologiques prescrites par l'Etat, pour un montant de 800000 €HT. Ces fouilles ont donné lieu, essentiellement, à la collecte de données purement scientifiques qui ont permis de tracer l'histoire de cette partie Nord de la ville, consistant essentiellement en une utilisation agricole à travers les âges (occupation continue ou discontinue, en fonction des sites, de l'Age du Bronze à notre ère).

Une exposition sur l'histoire du site est envisagée, en partenariat avec l'INRAP.

Mis à part les éléments cités ci-dessus, le site est vierge de tout élément de culture ou d'identité locale et les habitants des maisons existantes sont des « nouveaux habitants » (deux générations au plus) sans mémoire collective.

NOTION 2 : IDENTITÉ ET MÉMOIRE

1) En quoi votre EcoQuartier contribue-t-il à l'identité et la culture locale ?

La toponymie a été parfaitement respectée : les lieux-dits (« la Grenouillère », « la Chapelle » et « le Petit Beauséjour ») sont tous repris dans la dénomination d'opération diverses (le « jardin de la Grenouillère », la résidence « Petit Beauséjour » de 31 logements sociaux, la prolongation de la « rue de la Chapelle », et, non sans malice, la "crèche de la grenouillère"). Ces occurrences seront probablement amenées à se poursuivre au fur et à mesure de la réalisation de l'opération d'aménagement.

Monconseil reprend largement les « codes couleurs » ancestraux, inexprimés mais pourtant bien tangibles en Touraine, à savoir une dominante de façades au ton « pierre de tuffeau » (pierres calcaires blanches ou beiges) qui s'harmonisent naturellement avec la lumière si particulière du Val de Loire.

Synthèse

Monconseil est un quartier de 20 ha bâti en renouvellement urbain sur d'anciennes friches agricoles enserrées dans un tissu urbain déstructuré (faubourgs, habitat pavillonnaire, zone commerciale extensive). Il est l'archétype de la réserve foncière (terrains gelés en 1969 - ZAD - puis acquis de 1980 à 2000, mobilisés seulement en 2006).

L'objectif majeur de ce projet est de constituer une nouvelle centralité complémentaire du plateau de Tours Nord, permettant :

- de diminuer les déplacements intra-urbains en mettant à disposition des habitants et des riverains des services publics, commerces et services privés, espaces de détente... ;
- d'engager la reconversion des tissus urbains environnant par "bourgeoisement" : Monconseil, par le prolongement de ses cheminements au-delà de la limite administrative de la ZAC, par la qualité et la densité qui y sont affirmées, entraîne les tissus avoisinants dans un processus de reconversion, ce qui se constate déjà in situ (au moins 5 projets immobiliers se sont concrétisés en périmétrie de ZAC). L'écoquartier sort de ses murs et devient un levier vers la ville durable.

Des promenades piétonnes sont organisées de façon à rejoindre les écoles ou les arrêts de transports en communs sur les voies principales et/ou circuler dans le quartier en desservant les principaux points attractifs. Ces cheminements prennent naissance, la plupart du temps, au sein de places, placettes, jardins publics de plus ou moins grandes importances qui sont eux-mêmes intégrés en réseau au sein d'un système fédérateur bien que hiérarchisé.

L'ensemble d'espaces libres de qualité constitue le support spatial des formes urbaines. Celles-ci construisent la diversité des espaces à vivre dans l'écoquartier de Monconseil.

La densité affirmée sur Monconseil (1550 logements sur 17 ha, 30 000 m² SHON d'activités sur 2,6 ha ; COS approximatif : 1 contre 0,6 sur ce secteur de la Ville) permet de faire émerger cette centralité (commerces à rez-de-chaussée le long de l'axe principal et de la future place) tout en composant aimablement avec les tissus pavillonnaires environnants (processus morphologique d'enroulement d'échelles : la hauteur des bâtiments vient mourir progressivement en R+1/R+2 à proximité immédiate des tissus pavillonnaires). Cette densité ne se fait pas au détriment des espaces verts (relégation à 80 % ou 100 % des véhicules en sous-sol pour dégager les cœurs d'îlots paysagers).

Cet écoquartier se veut comme exemplaire au niveau de toutes les mixités :

- mixité sociale : 1/3 de logements sociaux (équilibre constaté sur la ville de Tours) dispersés sur le quartier (par îlots ou par bâtiments au sein des îlots), 2/3 de logements privés dont 15 à 20 % de primo-accession ou d'accession sociale à la propriété, un foyer pour 41 adultes handicapés (travaillant en CAT le jour, résidant au foyer la nuit), la Maison des Solidarités du Conseil Général (plate-forme de services médico-sociaux dont un pôle PMI), une salle de quartier (200m²), une salle culturelle (115 m²), une église au centre du quartier. L'éventail des prix de vente des logements permet d'accéder de 25 à 35 % moins cher que sur le reste de la ville de Tours (primo-accession) jusqu'à des prix de marché haut, en passant par toutes les gammes de valeurs intermédiaires. Une opération en autopromotion (7 logements intermédiaires) est également en cours de montage ;

- mixité intergénérationnelles : un EHPAD géré et construit par le CCAS de la Ville de Tours, de 84 lits (dont 24

spécialisés Alzheimer) et 6 accueils de jours, un espace municipal petite enfance avec crèche associative et relais assistantes maternelles, une Halle Sportive (scolaires et clubs) et donc, un pôle PMI au sein de la Maison des Solidarités. Sont également édifiés sur chaque opération 50 % de "grands" logements (T3 de 60m² minimums, T4, T5...) afin de s'assurer de l'accueil de familles au sein des logements du quartier et des logements adaptés aux seniors sont créés ;

- mixité fonctionnelle : sur l'ensemble du quartier sont édifiés 1550 logements, 30000 m² de surfaces tertiaires (principalement sur 2,6 ha à dominante économique mais accueillant également des logements), 1500 m² de commerces de proximité. Certains lots sont des archétypes de la mixité fonctionnelle (ex : lot n° 14 / Promoteur Gotham : commerces en pied d'immeubles, bureaux, logements privés, logements sociaux, salle de quartier sur une même opération).

L'objectif est ensuite de créer un quartier vivant, de favoriser la rencontre permanente de ces différents publics par le traitement qualitatif des espaces publics et privés (jardin de la grenouillère d'1,2 ha, jardins et placettes de proximité, place centrale de 3000 m², jardins partagés, verger public collectif, cœurs d'îlots paysagés...) aux ambiances variées et aménagés afin de favoriser leur appropriation (assises nombreuses, espaces accessibles au-delà des contraintes réglementaires, diversification des usages potentiels...), au sein d'un quartier dépourvu de nuisances notables (à l'exception du passage sur la rue Daniel Mayer mais ce "désavantage" a été transformé en atout par l'accueil en pieds d'immeubles de nombreux commerces profitant de la zone de chalandise élargie que procure le passage).

L'architecture développée sur Monconseil est clairement contemporaine, sans pastiches ni faux-semblants. Elle compose entre bioclimatisme et urbanisme (les façades nord demeurent vitrées, l'orientation bioclimatiques des bâtiments ne doit pas briser les alignements et conduire à une succession de pignons sur rues etc...). Les alignements sont régulièrement interrompus, générant une succession de pleins et de vides dont l'ordonnancement permet de guider le regard vers les cœurs d'îlots et de garantir l'éclaircissement et les perspectives en profondeur. Les logements sont, le plus souvent possibles traversants, quasiment toujours "multi-orientés", les mono-orientations nord sont proscrites.

Chaque projet architectural fait l'objet d'une procédure de sélection (cf. annexe) garantissant transparence et équité dans le choix, privilégiant l'approche sensible (oraux illustrés) à la performance du perspectiviste (les perspectives ne sont acceptées qu'en phase de négociation exclusive). Les architectes retenus sont réunis lors de workshops afin de faire émerger un dialogue entre opérations et une cohérence d'ensemble.

Pilier Développement territorial

11 - Contribuer à un développement économique local, équilibré et solidaire (Dynamisme du tissu économique existant ; Développement d'une économie locale, sociale et solidaire)

NOTION 1 : DYNAMISME DU TISSU ÉCONOMIQUE EXISTANT

1) Comment l'EcoQuartier participe-t-il au dynamisme économique du territoire ? (développement de l'offre de bureaux, de locaux, de logements appropriés à la population active, marketing territorial, création ou maintien d'emplois...)

Le quartier de Monconseil est conçu pour intégrer durablement les différentes fonctions urbaines de la ville, notamment l'accueil d'activités économiques et d'emplois.

La communauté d'agglomération Tour(s)plus, en charge de la mise en œuvre de la politique de développement économique du territoire, a acquis 3 hectares de terrains sur Monconseil, idéalement desservis par des axes majeurs de communication, y compris en modes doux et en transport en commun. L'implantation d'une station du tramway au cœur du quartier offre une situation privilégiée et de réelles opportunités de développement aux entreprises locales.

L'effort de densification est l'une des priorités pour les constructions de bureaux à venir, avec 30 000 m² de SHON attendus correspondant à 2500 emplois environ.

Des négociations sont engagées avec des opérateurs régionaux pour réaliser les 2/3 du programme, en exigeant que la mixité y soit introduite par la présence de logements au cœur des îlots d'activités.

De plus, par échange de parcelles avec Tour(s)Habitat, des locaux d'entreprises seront construits au-delà de l'emprise initialement maîtrisée par Tour(s)plus, à proximité de la grande halle des sports.

Le tiers restant du programme est dédié à l'accueil de PME à fortes ambitions environnementales.

Les constructions projetées devront a minima respecter les critères énergétiques de basse consommation, soit 50 kWh/m²/an.

Cette exigence s'inscrit pleinement dans un contexte local orienté vers la recherche et l'innovation dans le domaine des énergies renouvelables et des dispositifs d'économie d'énergie. Tours est le berceau du pôle de compétitivité « Sciences et Systèmes de l'Energie Electrique » (S²E²), dont le siège est situé à proximité immédiate du quartier de Monconseil. L'une de ses finalités réside dans le transfert de technologies vers les concepteurs et constructeurs de bâtiments, avec réalisation de démonstrateurs des innovations issues de la recherche locale, en vue de faire muter et de développer le parc d'immobilier d'entreprise de manière exemplaire.

L'une des premières implantations de PME sur le site sera celle du siège des sociétés Energio et Alter-Nego.

Energio est un cabinet d'études spécialisé dans la gestion et les économies d'énergie, qui base son action sur trois leviers destinés à réduire la facture énergétique et minimiser l'impact de l'activité sur l'environnement : consommer moins d'énergie, mieux acheter celle dont on a besoin, adapter les comportements.

Alter-Nego se présente comme un partenaire en recherches et négociations pour des sociétés comme Ineo, Forclum, Spie (recherche de fonciers et réalisations d'études d'impact pour le développement de fermes photovoltaïques pour le leader allemand Juwi, par exemple)...

Le dirigeant de ces sociétés souhaite développer, au sein de son futur bâtiment à énergie positive, une pépinière privée d'entreprises, créant ainsi un appel d'air et une dynamique de structuration de filière pour les acteurs locaux de la « croissance verte ».

Il sera également installé une ombrière photovoltaïque sur Monconseil qui permettra de recharger les voitures électriques. Ce concept, développé par Hervé Thermique, entreprise locale, a été édifié pour la première fois dans l'agglomération de Tours en janvier 2011, constituant ainsi une première mondiale.

En dehors de cette facette "bureaux", Monconseil accueillera à terme, en pied d'immeuble, plus de 1 700m² de commerces de proximité, générant plusieurs dizaines d'emplois complémentaires. Des professions libérales commencent également à s'installer sur le quartier : une sage-femme exerce déjà, une orthophoniste pourrait y implanter son cabinet d'ici deux ans.

NOTION 2 : DÉVELOPPEMENT D'UNE ÉCONOMIE LOCALE ET SOLIDAIRE

1) Comment l'EcoQuartier permet-il de soutenir ou de développer une économie locale, sociale et solidaire (clauses d'insertion, coopératives, économie créative..) ?

Les chantiers publics lancés sur Monconseil intègrent parfois des clauses d'insertion, garantissant ainsi un quota d'heures travaillées par des personnes en difficultés d'insertion sur le marché local du travail. Cette politique est d'autant plus aisée à conforter que la ville de Tours et Tour(s)Habitat ont recours de manière quasi continue à ce type de dispositif, quelle que soit la localisation de ces marchés de travaux. Plusieurs enseignes d'agences d'intérim spécialisés pour ce type de public existent sur l'agglomération : des échanges ont lieu avec elles au fur et à mesure de l'avancement de l'opération.

Une régie de quartier est sollicitée régulièrement pour le nettoyage du site ou pour de petits travaux d'espaces verts.

Enfin, le quartier héberge un foyer pour adultes handicapés travaillant en journée en CAT, géré par l'association Les Elfes, de 41 chambres.

2) Comment l'EcoQuartier s'articule-t-il avec d'éventuels dispositifs existants sur le secteur ? (emplois aidés, zones franches...) ?

L'implantation récente en grande proximité (environ 500 m à pied) de l'antenne de Pôle Emploi de Tours Nord, permettra la mise en œuvre d'un rapprochement entre les demandeurs d'emploi et les employeurs qui se projettent sur le site, et prévoit un recueil anticipé des besoins en matière de qualifications pour une programmation de formations adaptées.

Tour(s)plus s'est dotée d'un plan local pour l'insertion et l'emploi (PLIE) renforçant les relations avec le monde de l'entreprise et permettant d'accompagner efficacement les demandeurs d'emploi de l'agglomération. Les actions menées dans ce cadre permettent, entre autres, un rapprochement avec les centres de formation et les entreprises, une mise en réseau efficace de sociétés partenaires, ainsi que l'émergence d'outils d'insertion professionnels adaptés au contexte et au public local.

Monconseil participe à cette dynamique et bénéficie en même temps de l'ensemble de ces dispositifs.

12 - Favoriser la diversité des fonctions et leur proximité (Équipements publics et privés ; Proximité des services et des emplois)

NOTION 1 : PROGRAMMATION DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS ET PRIVÉS

1) Quelles sont les fonctions urbaines de l'EcoQuartier ?

L'objectif fondamental de Monconseil est de faire émerger une nouvelle centralité à l'échelle de Tours Nord.

Par conséquent, ce quartier se doit d'être le plus mixte possible afin d'apporter tous types de services, activités, commerces etc... aux habitants du quartier et des quartiers environnants. Il est à la fois un quartier actif (bureaux, commerces...), un espace de détente (gymnase, jardins), de sociabilité (salle de quartier), de culture (salle d'exposition) et, naturellement, résidentiel.

Commerces de proximité (1 700 m² a minima), professions libérales, marché forain hebdomadaire, bureaux (30 000 m²), Halle Sportive, Espace Municipal Petite Enfance, EHPAD, foyer, services publics (Maison des Solidarités), salle de quartier, salle culturelle, lieu de culte (église), jardin public (1,2 ha)...

La pluralité de ces fonctions est l'essence même du quartier et la diversité du programme n'a cessé de s'affirmer et de s'étoffer au fil de l'aménagement de Monconseil.

2) Les fonctions proposées dans l'EcoQuartier sont-elles complémentaires de celles du territoire, au service des habitants et usagers actuels et futurs ?

L'ensemble des fonctions proposées sont des fonctions inexistantes à proximité. Tours Nord est un morceau de ville dont le zonage est exacerbé : plus grande zone d'emplois de la région Centre au Nord de Monconseil, quartier très résidentiel au sud marqué par un fort étalement urbain dans les années 1970 (tissus pavillonnaires)... Ce secteur de Tours Nord apparaît comme un tissu urbain déstructuré, sans aménités, sans centralités. Monconseil vient apporter du lien entre ces différentes "zones".

L'importance du programme, dans toute sa diversité, ne s'explique donc que par la volonté de créer une centralité et, par conséquent, est par essence complémentaire des fonctions proposés par le territoire.

NOTION 2 : ACCÈS AUX SERVICES ET AUX EMPLOIS

1) Les différentes fonctions (à l'intérieur ou à proximité) ainsi que les zones d'emploi sont-elles facilement accessibles en TC ou modes actifs ?

L'écoquartier de Monconseil a été pensé dans le cadre de la Loi SRU qui incite à bâtir la ville sur la ville : situé en milieu urbain, à 3km de l'hypercentre d'une agglomération de 290 000 hab., il s'intègre totalement à son environnement notamment grâce au bouquet de mobilité qui a été élaboré.

Les nombreux équipements prévus et les commerces qui s'implanteront doivent permettre de créer une nouvelle centralité à l'échelle du plateau de Tours Nord, favorisant ainsi la baisse des déplacements intra-urbains, non seulement internes au quartier mais également ceux des riverains.

C'est donc un véritable recentrage des services et commerces à l'échelle du quartier qui est voulu, et non plus à l'échelle de la ville.

Comme nous avons pu l'évoquer ailleurs, Monconseil est inscrit dans un tissu urbain structuré et un travail important a été mené afin, dans un premier temps, de poursuivre les maillages existants (viaires, piétons et cyclables) : c'est un quartier connecté au réseau de transports de la ville, que ce soit en termes de transport en commun (3 lignes de bus, dont deux en voies réservées, desservent la périmétrie du quartier, le tramway desservira Monconseil par une station face à la Halle Sportive et une déviation de ligne de bus ou une nouvelle ligne de bus devrait desservir la place centrale).

Enfin, à une centaine de mètres au Nord du quartier se situe la future place de la Marne, nœud intermodal qui s'affirmera à l'échelle de l'agglomération lorsque le tramway sera mis en service.

Monconseil profite donc pleinement de sa situation en ville pour s'affirmer comme un lieu aisément accessible, que ce soit en termes de transports en commun, de circulations douces (les pistes cyclables, notamment, sortent largement du quartier pour se connecter au réseau communal de plus de 100 km de pistes) ou de circulations viaires.

Enfin, comme nous le verrons plus tard, une politique a également été mise en place afin d'inciter les habitants du quartier à ne pas se servir de leurs automobiles personnelles.

NOTION 3 : VIE DE QUARTIER

1) En quoi la mixité programmatique du projet permet-elle une animation des espaces publics ? (établissements recevant du public, commerces en rez de chaussée, animation adaptée à toutes heures...)

Monconseil sera un quartier vivant. Il s'agit là d'une volonté forte de l'aménageur et de la Ville de Tours.

L'animation urbaine se concentrera au cœur du quartier, autour de la place centrale, du jardin de la grenouillère et le long de la rue Daniel Mayer.

L'animation future du site nous semble acquise par ces différents éléments programmatiques :

- plus de 1700m² de commerces de proximité en pied d'immeubles dont une boulangerie et un fleuriste déjà en activité. A terme (horizon 2015) le promoteur GOTHAM livrera 1 300 m² de commerces de proximité au sein de l'opération qui "tiendra" la place centrale (environ 3000m²). Ceci correspond à une dizaine de cellules commerciales dont une supérette de 400 à 700 m² (négociations en cours en phase exclusive avec une enseigne). GOTHAM restera propriétaire des murs commerciaux (foncière) et s'assurera donc de la complémentarité des commerces (tabac-presse, pharmacie, bar-brasserie, boulangerie, banque, snack, esthéticienne, coiffeur...). Ce promoteur fédère les commerçants au sein d'une association qui sera dotée d'un fonds marketing afin d'animer le site ;

- ces commerces sont complétés par des professions libérales qui commencent à s'installer sur site : déjà une sage-femme, bientôt une orthophoniste. L'EHPAD, la crèche, la Maison des Solidarités, la densité du quartier et son excellente desserte contribuent à l'attractivité du site pour ces professions et nous ne doutons pas qu'à terme un large spectre de professions libérales sera présent sur site. Les discussions sont en cours avec une pharmacie qui souhaite se relocaliser (transfert) sur le pôle marchand ;

- le marché forain hebdomadaire (sur la place centrale) contribuera à l'animation commerciale du Cœur Marchand ;

- la salle de quartier (207 m²) et la salle d'exposition (115 m²) permettront d'apporter une animation sociale et culturelle sur le site ;

- de nombreux équipements recevant du public sont situés en dehors des axes principaux que sont la rue Mayer et la place centrale afin d'attirer, via les cheminements piétons de préférence, les usagers sur les "arrières" du quartier : EHPAD de 84 lits, Espace Municipal Petite Enfance, Halle Sportive (jusqu'à 1 000 spectateurs), Maison des Solidarités du Conseil Général (regroupement de services sociaux, 40 salariés, en grande proximité de la Place Centrale : une cinquantaine de mètres) ;

- des aménagements "de détail" viendront parachever cette dynamique : des jeux pour enfants doivent être installés sur le jardin de la grenouillère, deux brasseries sont envisagées avec toutes deux des terrasses donnant, l'une sur la place centrale et littéralement sur le Jardin de la Grenouillère (terrasse en surplomb du jardin) et l'autre sur le parvis de la station du tramway et de la Halle Sportive, embrassant une perspective sur la totalité du jardin de la grenouillère ;

- une église sera construite dès 2015 sur site, à proximité immédiate de la place centrale. Elle amènera de la vie au

quartier, y compris les week-ends, via les différents offices qui y seront célébrés (obsèques, mariages, baptêmes etc...);

- aux beaux jours, les jardins partagés et le verger public contribueront à une animation du site, surtout en fin de journée ou les week-ends ;

- enfin, rappelons que la Halle Sportive est bien plus qu'un gymnase : cet équipement modulaire permet d'accueillir des manifestations d'ordre nationales pour des sports "secondaires" (badminton, tennis de table, basket, handball, volley-ball etc...). Depuis sa livraison en 2011, un gala de boxe et une compétition internationale de ping-pong ont attiré plus de 1 000 spectateurs sur chacune de ces manifestations.

LABEL 2014 :

Sur la notion d'accessibilité aux services et aux emplois:

- La première ligne de tramway de l'agglomération tourangelle est opérationnelle depuis septembre 2013 et traverse le quartier notamment en marquant l'arrêt à une station implantée face à la grande halle sportive.

- En outre, la ligne de bus 12 a été déviée afin de desservir le cœur de Monconseil, puisqu'elle y marque deux arrêts (sur la rue Daniel Mayer).

Sur la notion de vie de quartier:

- Les jeux pour enfants sont en cours d'installation sur l'aire prévue à cet effet au sein du jardin de la Grenouillère.

- Afin de favoriser l'appropriation des lieux par les nouveaux habitants, des manifestations sont régulièrement mises en place sur Monconseil, la dernière en date ("Monconseil en fête") ayant notamment permis aux habitants de parcourir leur quartier lors de représentations théâtrales décalées (les visites "urbotaniques" du professeur Lullie...) ou encore d'être initiés à la fabrication d'hôtels à insectes, de nichoirs ou de mangeoires par les jardiniers municipaux du quartier.

13 - Optimiser l'utilisation des ressources et développer les filières locales et les circuits courts (Économie des ressources ; Utilisation des ressources locales ; Développement des filières locales et des circuits courts)

NOTION 1 : ÉCONOMIE DES MATERIAUX ET DES RESSOURCES

1) Comment la conception et la mise en œuvre du projet (espaces publics et bâtiments) permettent-elles de limiter la consommation de matériaux et de ressources ? (réduction des terrassements, réemploi des matériaux sur place, procédés constructifs allégés)

La terre végétale est stockée sur site et réutilisée pour l'aménagement des espaces verts du quartier, les déblais issus des tranchées sont traités à la chaux afin d'être réutilisés en remblais (absence de matériaux de carrière), la couche de fondation de forme est également traitée afin d'éviter l'usage de matériaux de carrière, seuls les déblais excédentaires sont évacués vers des plates-formes de traitement à fin de réutilisation en remblais sur d'autres chantiers, les couches de fondation de trottoir sont conçues à base de matériaux de recyclage.

Les terrassements sont globalement optimisés, principalement pour des raisons financières. Ainsi, les terres végétales découpées par les fouilles archéologiques ont été stockées sur site et non remises en place : la fouille a été

sécurisée en attendant que les constructeurs ne s'approprient les terrains qui auraient de toute façon été terrassés en grande partie (parking en sous-sol).

Certains aménagements d'espaces publics de Monconseil ont bénéficié du réemploi de matériaux issus d'autres chantiers de la ville de Tours. Ainsi, les pavés de granit, destinés à être détruits, extraits de la rue Nationale lors de son réaménagement, ont été récupérés et mis en œuvre sur le parvis de la grande halle sportive et du tramway.

NOTION 2 : RESSOURCES LOCALES

1) Comment la conception et la mise en œuvre du projet (espaces publics et bâtiments) favorisent-elles la mobilisation de ressources locales (matériaux et savoir-faire) et les circuits courts ?

Plusieurs opérations de construction font appel à des procédés constructifs ancestraux ou devant favoriser l'essor de filière locale comme le béton de chanvre par exemple ou la construction en bois massif. Toutefois, il convient ici de préciser que les règles de mises en concurrence conduisent à la sélection d'entreprise mieux-disantes, nonobstant leur provenance géographique... Ainsi, la préfabrication de panneaux en bois massif est effectuée... en Savoie.

Le Code des Marchés ne permet pas, en l'état actuel de sa rédaction, de favoriser les entreprises locales malgré l'allotissement et la mise en œuvre de procédés constructifs favorables au tissu économique local.

Concernant les espaces publics, la limite est la même. La demande d'essences végétales locales devraient par exemple conduire à un approvisionnement local. La réalité économico-juridique cependant nous oblige à constater que les essences végétales locales proviennent le plus souvent de Hollande ou de Belgique...

2) Quels outils ont-été utilisés pour évaluer les matériaux mis en place et pourquoi ? (FDES, ACV, bilan carbone, énergie grise...)

Les matériaux mis en place dans le domaine de la construction sont évalués à travers la certification Habitat & Environnement exigée (et financée) des promoteurs. Cela permet de disposer d'expertises indépendantes et professionnalisées qu'un aménageur ne peut apporter en interne ou financer en externe sur le long terme.

NOTION 3 : DÉVELOPPEMENT DES FILIÈRES

1) Comment l'EcoQuartier favorise-t-il des modes de production et de consommation locaux ? (jardins, agriculture urbaine, artisanat, AMAP)

Le livret d'accueil, qui sera distribué aux habitants et employés du quartier lors des prochaines « cérémonies d'accueil », contiendra une liste des AMAP (Associations pour le Maintien d'une Agriculture Paysanne) avoisinantes permettant ainsi aux maraîchers et agriculteurs locaux de vendre leurs produits sans intermédiaire à des consommateurs locaux. La liste des petites et moyennes surfaces alimentaires biologiques seront également communiquées (ex : biocoop), ainsi que les localisations des surfaces alimentaires de vente de production en circuit-court, soutenues par la région Centre (ex : « La Charrette » à Chambray-lès-Tours).

Le programme du quartier prévoit également la réalisation de jardins partagés. Un verger partagé est déjà planté.

2) En quoi les équipements prévus dans l'EcoQuartier s'inscrivent-ils dans la valorisation de filières locales ? (filiale bois et chaudière collective, etc.)

Les procédés de chauffage les plus couramment utilisés pour le moment sont des chaufferies collectives au gaz. Il

n'existe pas encore de projet à chaudière bois, bien que l'aménageur souhaite un tel développement.

A l'origine de la création de la ZAC, en 2006, une étude avait été menée avec une entreprise spécialisée (DALKIA) afin de contrôler la faisabilité d'un système de réseau de chaleur collectif biomasse. La conclusion était, hélas, négative, les études se basant à l'époque sur un potentiel de 800 logements...

Nous pouvons noter qu'à l'échelle de la ville de Tours, 13 000 logements sont intégralement chauffés par une chaufferie bois dont l'approvisionnement est essentiellement local.

LABEL 2014

Sur la notion d'économie des matériaux :

La récupération de pavés se poursuit, la partie piétonne de la voie Anthonin Artaud (initialement prévue comme voie automobile bitumée...) ayant bénéficié de pavés récupérés au sein d'un dépôt de la ville de Tours (pavés stockés puis inutilisés depuis plusieurs années). Ces récupérations de matériaux tirent résolument la qualité des aménagements vers le haut, tout en générant des économies en termes de bilan financier et écologique...

14 - Favoriser les modes actifs, les transports collectifs et les offres alternatives de déplacement (Continuité et accessibilité des itinéraires en modes actifs ; Structuration du réseau de transport collectif et développement d'offres alternatives efficaces ; Intermodalité ; Limitation de la place de la voiture)

NOTION 1 : VILLES DES PETITS PAS (MODES ACTIFS)

L'étude des mobilités douces sur l'écoquartier de Monconseil a tout naturellement revêtu une importance particulière en termes de définition des stratégies.

Ce nouveau quartier, conçu comme une nouvelle centralité pour la partie nord de la ville, induisait de fait une réflexion globale sur les déplacements intra-urbains, que ce soit en termes de déplacements sortants ou entrants. Cette démarche globale, fortement liée à la conception urbanistique du quartier, doit permettre de réduire de façon notable les déplacements intra-urbains par l'apport de services et d'équipements inexistantes aux habitants en place et aux habitants ayant vocation à peupler ce nouvel espace.

Un véritable « bouquet de mobilités douces » a donc été imaginé permettant aux habitants du quartier et aux riverains d'abandonner progressivement la voiture comme mode de déplacement privilégié.

Un maillage de cheminements piétons et vélo est ainsi prévu, reliant l'écoquartier aux équipements scolaires et aux quartiers environnants et reliant entre eux les différents espaces et équipements collectifs internes au quartier.

Ces cheminements empruntent dès que possible les anciens cheminements existants dans le secteur, confortant ainsi l'ancrage du quartier dans son environnement. Le quartier a été conçu de manière à pouvoir être traversé, d'Est en Ouest ou du Nord au Sud sans quitter des voies douces (piétons et vélos) ou leurs continuités (espaces verts, placettes minérales ou plantées etc...) : un mail nord-sud de plus de 350 mètres linéaires, entièrement planté (de chênes), est dédié à la circulation douce (tramway, piétons et vélos) et relie la rue Daniel Mayer à la future place de la Marne. De réelles pistes cyclables, séparées de la chaussée routière par un terre-plein parfois planté d'arbres, traverseront le site sur les principaux axes. Enfin, les cyclistes pourront emprunter les voies piétonnes irriguant le quartier.

Le cœur du quartier est entièrement dédié aux modes de déplacement doux par la réalisation du mail central Nord/Sud, ainsi que par la création du jardin de la Grenouillère et de la place centrale. La mise en place de pédibus

(ou « cyclobus ») sera étudiée lorsque les premiers habitants peupleront le quartier en nombre suffisant.

L'offre de stationnement pour les cycles est ambitieuse : le règlement de la Z.A.C. prévoit ainsi pour les maisons individuelles que « les dimensions du garage permettront le stationnement aisé d'au moins deux vélos même en présence de la voiture ».

Des locaux à vélos pour les résidents doivent être prévus dans chaque immeuble (ils représentent alors 3% de la SHON) et équipement. Ils doivent être facilement accessibles (en rez-de-chaussée), traités de manière qualitative et connectés à un cheminement.

Les promoteurs (et bailleurs sociaux) doivent installer en outre des arceaux à proximité des halls d'entrée des immeubles afin d'accueillir les cycles des visiteurs. Le cas échéant, l'aménageur vient abonder l'offre privée d'arceaux par l'installation de mobilier urbain sur l'espace public en cas de constat d'insuffisance.

L'ensemble de ces choix concernant les cycles a fait l'objet d'échanges de mise au point entre la ville, l'aménageur et un collectif cyclistes local (Cyclistes 37).

Enfin, concernant les cycles, l'intégration de l'écoquartier de Monconseil au dispositif « Vélociti », par l'implantation d'une station, sera étudié dès qu'il y aura suffisamment d'habitants sur site afin d'équilibrer le dispositif.

Afin d'abonder l'offre en termes de circulations piétonnes, des servitudes sont imposées aux promoteurs lors de la phase d'élaboration (fiches de lots annexées aux promesses de vente) de leur projets, ce qui permet de créer des cheminements piétons privés, traversant les cœurs d'îlots sans discontinuité. Deux opérations privées situées en périphérie du quartier se sont également vu imposer la création de continuités piétonnes lors de la phase d'instruction du permis de construire (PC), ce qui prouve la maîtrise des projets qui émergent en périphérie du quartier.

Un plan indicatif des parcours piétons a été élaboré par Tour(s)plus et fait apparaître qu'en partant de la Halle Sportive, le plus proche centre commercial est situé à 9 minutes à pied, les 2 groupes scolaires à environ 5 minutes, le lycée à 12 minutes, les deux mairies annexes à 20 minutes et le cœur de ville à 35 minutes (vitesse retenue : 4,2 km/h).

Pour le stationnement des véhicules, le règlement du PLU (règlement de la Z.A.C. désormais intégré au PLU) impose entre 80 à 100% des stationnements en sous-sol ou intégrés aux bâtiments afin de rendre la voiture invisible depuis l'espace public et, surtout, afin de pousser les habitants à utiliser son vélo ou à se déplacer à pied : pour les trajets courts, l'objectif est de rendre plus compliqué l'usage de la voiture (l'utilisateur est obligé d'aller la chercher au sous-sol et non pas au pied de l'immeuble) et pour les trajets longs, l'objectif est de pousser l'utilisateur vers les modes de transports en communs, la voiture étant stationnée dans un lieu sécurisé (le sous-sol de l'immeuble privé), à l'abri de tout vandalisme..

L'écoquartier de Monconseil a été pensé dans le cadre de la Loi SRU qui incite à bâtir la ville sur la ville : situé en milieu urbain, à 3km de l'hypercentre d'une agglomération de 290 000 hab., il s'intègre totalement à son environnement notamment grâce au bouquet de mobilité qui a été élaboré.

Les nombreux équipements prévus et les commerces qui s'implanteront doivent permettre de créer une nouvelle centralité à l'échelle du plateau de Tours Nord, favorisant ainsi la baisse des déplacements intra-urbains, non seulement internes au quartier mais également ceux des riverains.

C'est donc un véritable recentrage des services et commerces à l'échelle du quartier qui est voulu, et non plus à l'échelle de la ville.

Comme nous avons pu l'évoquer ailleurs, Monconseil est inscrit dans un tissu urbain structuré et un travail important

a été mené afin, dans un premier temps, de poursuivre les maillages existants (viaires, piétons et cyclables) : c'est un quartier connecté au réseau de transports de la ville, que ce soit en termes de transport en commun (3 lignes de bus, dont deux en voies réservées, desservent la périmétrie du quartier, le tramway desservira Monconseil par une station face à la Halle Sportive et une déviation de ligne de bus ou une nouvelle ligne de bus devrait desservir la place centrale).

Enfin, à une centaine de mètres au Nord du quartier se situe la future place de la Marne, nœud intermodal qui s'affirmera à l'échelle de l'agglomération lorsque le tramway sera mis en service.

Monconseil profite donc pleinement de sa situation en ville pour s'affirmer comme un lieu aisément accessible, que ce soit en termes de transports en commun, de circulations douces (les pistes cyclables, notamment, sortent largement du quartier pour se connecter au réseau communal de plus de 100 km de pistes) ou de circulations viaires.

NOTION 2 : ACCÈS À UN TRANSPORT COLLECTIF EFFICACE

La démarche la plus exemplaire a été d'intégrer, dès la phase de conception du projet, le tracé du tramway (avec une station au cœur du quartier) qui était alors au stade d'intention au niveau du syndicat intercommunal des transports en communs de l'agglomération tourangelle (SITCAT).

Aujourd'hui, les deux projets ayant été menés de front par la ville, l'agglomération et leurs partenaires, le tramway arrive en phase de livraison en même temps que l'écoquartier et le SITCAT a officialisé courant novembre 2009 la desserte de Monconseil par ce TCSP. Une station est donc implantée face au jardin de la Grenouillère et à la Halle Sportive. Un local vélo sécurisé est installé à côté de cette station afin de développer l'intermodalité vélo/tram.

Ce mode de transport, dont l'ambition affichée est l'exemplarité à tous niveaux (insertion environnementale, accessibilité etc...) et pour laquelle le SITCAT s'est entouré des compétences nécessaires (recrutement d'une chargée de mission développement durable dédiée notamment) doit permettre d'articuler le quartier avec le reste de la ville ou de l'agglomération et s'impose comme le mode de transport dédié aux déplacements intra-urbains.

Ce tramway est renforcé, sur les itinéraires moins fréquentés ou plus proches, par les lignes de bus : 3 lignes de bus existent d'ores-et-déjà en périphérie immédiate du quartier dont une ligne majeure du réseau en termes de cadencement et de fréquentation. 2 de ces lignes circulent, jusqu'à Monconseil, sur une voie dédiée aux bus.

Une quatrième ligne de bus et/ou la déviation d'une ligne existante verra le jour à compter de 2013 afin de desservir le cœur du quartier.

Ces différents modes de transports collectifs (bus et tramway) sont accessibles aux PMR. En dernier recours, pour les personnes lourdement handicapées, un réseau spécifique, « à la demande », appelé Fil Blanc, existe sur l'agglomération.

Monconseil se situe donc à quelques dizaines de mètres de la future place de la Marne, au Nord du quartier, qui tiendra le rôle de nœud intermodal au Nord de l'agglomération dès que le tramway sera mis en service en 2013 (lignes de bus, ligne de tramway, parking vélos sécurisé public...).

Monconseil est, en outre, situé à environ 500 mètres du futur centre de maintenance du tramway et d'un des parkings relais prévus sur son tracé.

Le bouquet de mobilité, décliné sur Monconseil, permet de s'appuyer sur ces atouts de localisation et de les bonifier : les arrêts de bus des 3 lignes desservant la périmétrie du quartier sont connectés au quartier par des circulations douces et viaires, la Place de la Marne est reliée au quartier par la circulation douce majeure de Monconseil ; le mail

arboré.

L'arrêt du tramway, face à la Halle Sportive, constitue également un nœud intermodal à l'échelle de Monconseil puisqu'un parking vélo sécurisé est situé à côté de la station.

En effet, nous espérons que, sur Monconseil, la pratique du vélo sera bien plus importante que sur le reste de l'agglomération : les véhicules motorisés sont relégués en sous-sol des opérations immobilières tandis que les vélos doivent trouver leur place au sein de locaux représentant 3% de la SHON de l'opération, traités de manière qualitative et impérativement situés à rez-de-chaussée, intégrés au bâti et connectés à une circulation douce. En outre, pour les visiteurs ou les arrêts-minute, des arceaux vélos doivent être installés aux entrées et sorties des immeubles ou devant les commerces.

La ville de Tours a également lancé, depuis 2006, un service de location de vélos à bas prix (2 € /mois pour un abonné) baptisé « Vélociti ». La commercialisation de « Vélociti » a été déléguée à Fil Bleu, l'exploitant des transports en commun de l'agglomération. Un partenariat avec des acteurs locaux de locations de cycles a été contracté : à Tours, c'est Store Trek qui assure la mise à disposition des cycles et leur suivi technique. A ce jour, environ 2000 vélos sont mis à disposition.

Politique phare de l'agglomération (Tour(s)plus) en matière de circulations douces, « Vélociti » s'appuie sur les 350 km de pistes cyclables de l'espace communautaire (dont 100 km relèvent uniquement de la ville de Tours). Les habitants de l'écoquartier de Monconseil auront donc accès à ce service. Une étude est actuellement en cours afin d'instaurer sur Monconseil une station de distribution « Vélociti ».

NOTION 3 : PLACE DE LA VOITURE

Le réseau viaire a été conçu selon un plan de déplacement qui peut-être résumé de la façon suivante :

- la rue Daniel Mayer est la voie d'accès principale. Elle permet le désenclavement de l'écoquartier de Monconseil par sa qualité de voie de desserte Est / Ouest à l'échelle Nord de l'agglomération. Elle relie Monconseil aux axes urbains majeurs que constituent le boulevard du maréchal Juin et l'avenue Maginot. Son gabarit, son aménagement sont conçus de manière à concentrer l'animation urbaine du quartier (commerces à rez-de-chaussée). Elle comprend une voie cyclable de part et d'autre de son tracé qui constitue l'axe cyclable majeur du quartier, que ce soit un axe de passage pour les riverains ou un axe de desserte interne pour les habitant ;
- les rues Nord/Sud prolongent des rues historiques de la ville de Tours sans modifier leur gabarit afin d'y limiter les flux. Les accès aux parkings en sous-sol s'y connectent et limitent ainsi les circulations automobiles dans le quartier ;
- les rues de desserte à petite échelle viennent compléter le maillage du quartier ;
- le jardin public et sa place centrale structurent le cœur du quartier et constituent le nœud des circulations douces : le mail central, qui longe le jardin sur toute sa longueur et relie la place de la Marne au nord du quartier et les différentes circulations douces, placettes et jardins publics de proximité qui maillent le quartier. Ces circulations rejoignent les écoles, collèges, lycées et arrêts de bus situés à proximité et se prolongent en dehors de la stricte limite de ZAC. Elles desservent aussi, naturellement, l'ensemble des points attractifs interne au quartier : équipements publics et commerces. Les liaisons piétonnes sont toujours d'une grande linéarité afin de favoriser leur perception depuis l'espace public.

Enfin, l'espace public est, de façon générale, pensé de manière à limiter la vitesse et l'importance des circulations motorisées : traitement du profil de la voirie, feux tricolores, stops, revêtements banalisés entre espace viaire et espace piéton, bordures basses, zones de rencontre, zones 30, circulations alternées, sens uniques etc...

Le stationnement sur le domaine public est essentiellement concentré sur l'axe que constitue la rue Daniel Mayer afin de permettre un essor commercial des rez-de-chaussée des opérations immobilières (stationnement réglementé aux endroits stratégiques).

Sur les voies de dessertes internes au quartier, les places de stationnement se font plus rares et ne sont pas réglementées.

Les concepteurs d'opérations immobilières ont l'obligation, via le CCCT, de l'ancien et du futur règlement (via le PLU) de la zone, de reléguer les véhicules motorisés en sous-sol à 80% minimum, jusqu'à 100% en cœur de quartier. Ce dispositif a le double avantage de libérer les cœurs d'îlots afin de favoriser le déploiement d'espaces naturels mais également celui de laisser les véhicules motorisés dans des lieux sécurisés, abrités et plus difficiles d'accès que les locaux vélos, situés sur les cheminements piétons et à rez-de-chaussée de l'opération. Tout est donc mis en œuvre pour que, psychologiquement, l'habitant se détourne de son propre véhicule.

Enfin, certaines places de stationnement du domaine public pourraient accueillir des réservations afin d'y instaurer ultérieurement des bornes de recharge de véhicules électriques. Certaines opérations immobilières intègrent déjà des fourreaux en attente au niveau des places situées au sous-sol. Une réflexion est également en cours concernant l'installation d'une « ombrière photovoltaïque » qui permettra de recharger les voitures électriques (produit développé par la société locale Hervé Thermique).

Monconseil est donc également inclus dans le périmètre du dispositif « Vélociti » (avec en outre une étude en cours pour la mise en place d'une station de distribution) et devrait bénéficier du déploiement hors hypercentre du futur dispositif d'autopartage, lancé par le syndicat local des transports en commun cette année : des véhicules autopartagés pourraient donc être disponibles sur l'espace public de Monconseil à l'horizon 2015. Un pédibus pourrait également voir le jour dès qu'un nombre suffisant d'habitants peupleront le quartier.

L'agglomération Tour(s)plus étudie actuellement la possibilité de créer des stations publiques de mise à disposition de véhicules autopartagés qui ont débouché sur des applications concrètes (création de stations) dès 2012, via la création de places de stationnement situées sur le domaine public et dédiées aux véhicules autopartagés en « libre-service » (réservation via internet ou par plate-forme téléphonique).

Monconseil, dont la densité de population est aujourd'hui trop faible pour permettre une bonne utilisation de ces véhicules en libre-service (seuls 592 logements sont livrés), pourrait être intégré à ce dispositif lors de la phase de déploiement sur les secteurs non situés en hypercentre de la ville de Tours. L'hypothèse de véhicules autopartagés disponibles sur le domaine public sur Monconseil est donc envisageable à l'horizon 2015.

NOTION 4 : LIVRAISONS / SERVICES URBAINS

La question des flux de marchandises et des stationnements sur l'Ecoquartier de Monconseil est étudiée au cas par cas, à chaque nouvelle implantation de commerces. Un plan général de desserte a été élaboré en phase amont, déterminant les usages les plus probables de chacune des voiries. S'agissant toutefois d'un quartier de ville, les voies routières sont toutes carrossables par des engins de livraison : les sens de circulation et les aménagements spécifiques de voirie sont les réels guides afin de maîtriser les flux.

Ainsi, la création de la première boulangerie du quartier, située sur l'axe principal que constitue la rue Daniel Mayer, a

conduit à banaliser deux places de stationnement en long situées devant la vitrine en tant que « places livraison », ce qui a comme avantage d'éviter tous véhicules tampons sur ces places vitales pour l'activité de la boulangerie dont la clientèle est essentiellement, aujourd'hui, une clientèle de passage, en attendant que le quartier se peuple de manière plus conséquente.

Une réflexion est également menée, de manière systématique, avant chaque projet d'implantation de bureaux, en fonction des besoins réels de l'enseigne pressentie. Concernant la Halle Sportive, nous pouvons noter que les places de stationnement nécessaires pour les grandes manifestations seront dégagées, par foisonnement, sur les parkings voisins dédiés aux bureaux et activités dont l'utilisation est déphasée.

Enfin, la place centrale, qui devrait accueillir environ 1 300 m² de commerces en pied d'immeuble et qui recevra un marché forain une fois par semaine, a fait l'objet d'une étude fine de programmation en termes de zones de livraison et de places de stationnements. Cette étude a associé la ville de Tours, l'aménageur et le promoteur puisque ce dernier sera également syndic de propriété et animateur de l'appareil commercial.

Les places de parking avoisinantes devront être à durée limitée (zone bleue) ou payantes afin, là encore, de favoriser les rotations et donc le développement de l'activité commerciale.

Concernant le ramassage des ordures, comme indiqué au chapitre afférent, la collecte des ordures ménagères s'effectue par conteneurs enterrés (3 flux) équipés de sondes permettant d'en contrôler le remplissage en temps réel : le camion-benne ne passe que lorsque cela est nécessaire.

LABEL 2014:

Sur la notion de "la ville des petits pas":

- Une station de vélos (vélociti) a été implantée à proximité directe de la grande halle sportive, offrant un abri de stationnement pour les usagers.

Sur la notion d'accès à un transport collectif efficace:

- La première ligne de tramway de l'agglomération tourangelle est opérationnelle depuis septembre 2013 et traverse le quartier notamment en marquant l'arrêt à une station implantée face à la grande halle sportive.
- En outre, la ligne de bus 12 a été déviée afin de desservir le cœur de Monconseil, puisqu'elle y marque trois arrêts (sur la rue Daniel Mayer).

Sur la notion de place de la voiture:

- Il était prévu un système de stationnement mutualisé entre certains programmes, présents sur le site, complémentaires en termes d'horaires de fréquentation (bureaux / équipements sportifs par exemple). Pour des raisons de gestion propres à ces différents programmes, cette volonté n'a pour le moment abouti à aucune mesure concrète. Cela reste néanmoins un objectif en vue d'optimiser le stationnement à l'échelle du quartier. Les études sont en cours.

- Malgré un système global de stationnement du quartier principalement basé sur des parkings souterrains ou non-vissibles en rez-de-chaussée des immeubles, on observe un phénomène important de stationnement sauvage sur les trottoirs. Ce dysfonctionnement, par rapport à l'objectif affiché du quartier de réduire la présence de la voiture, s'explique par le comportement des locataires vis-à-vis des emplacements aménagés en sous-sol.

En effet, les emplacements de stationnements (loués au prix de 30€/mois) n'étant pas aidés par les APL, et les locataires ne pouvant pas être contraints à louer l'emplacement associé au logement, ces places de parking sont majoritairement délaissées (environ 75% de vacance!) et les trottoirs sont occupés par du stationnement sauvage. Des places complémentaires ont été matérialisées sur le domaine public de manière à canaliser ces stationnements sauvages et de petites poches de parkings ont été rajoutées au plan d'aménagement en reconfigurant certains lots à bâtir.

La solution la plus parfaite à ce problème n'est toutefois que très difficilement concevable sur le champ technique sans dénaturer le projet : nous saisissons donc l'opportunité conférée par ce processus de labellisation pour attirer l'attention de l'Etat sur le fait qu'une modification de la loi autorisant de contraindre les locataires à louer l'emplacement de stationnement associé au logement permettrait de résorber ce problème. Nous indiquons également que ce dysfonctionnement agit comme un marqueur social, les copropriétés privées n'étant pas sujettes à ce problème (les places sont louées avec le logement) : le logement social est, de fait, "montré du doigt" comme générateur de problèmes de stationnements...

- une voie publique (rue Anthonin Artaud), initialement pensée comme carrossable, a été transformée et réalisée en voie piétonne sur une majeure partie de son linéaire (accessible uniquement aux engins de secours) et une seconde voie (rue Gaston Monmousseau) initialement prévue en double-sens a été transformée en voie à sens unique (non réalisée pour le moment), permettant de surdimensionner les trottoirs afin de les planter généreusement tout en créant des places de parkings sur la chaussée. Ce travail consistant à mener une nouvelle réflexion sur chaque voie avant sa réalisation effective (alors qu'elles ont toutes été dessinées une 1ère fois en 2006) se poursuivra, toujours dans l'idée soit de rendre de l'espace aux piétons, soit de mieux gérer le stationnement sur voie, soit de planter les espaces.

Sur la notion de livraisons/services urbains:

- En ce qui concerne le cœur marchand, l'étude approfondie de stationnement et de zones de livraison a été réalisée pour la programmation de cet espace. Plus qu'une étude, c'est un réel travail de conception qui a entièrement été mené avec le promoteur (Gotham), et sa foncière gestionnaire des cellules commerciales (Immo Retail), permettant de dessiner la place centrale en prenant en compte les objectifs urbains de l'aménageur, les impératifs techniques liés au futur marché forain et, enfin, ceux liés à la présence des commerces à rez-de-chaussée (livraisons, stationnement, visibilité des enseignes etc...).

15 - Favoriser la transition numérique vers la ville intelligente (Réseaux numériques ; Evolution des services urbains ; Nouveaux usages du numérique)

NOTION 1 : RÉSEAU

1) En quoi l'EcoQuartier a-t-il réuni les conditions du déploiement des réseaux à Très Haut Débit (règlement de voirie adapté, réserve de fourreaux, Cahier des Charges de Cession de Terrain...)?

NOTION 2 : SERVICES

1) Comment l'EcoQuartier favorise-t-il le développement des services innovants (en ligne)?

2) Comment l'EcoQuartier participe-t-il à la limitation des déplacements domicile-travail? (local pour télétravail, services mutualisés, TIC...)

NOTION 3 : USAGES

1) Comment l'EcoQuartier fait-il la promotion des usages collectifs du numérique et en favorise-t-il l'accès à tous? (smart grid, plate-forme d'échange ou de partage)

Sur les 3 notions :

Sur le volet TIC, Tour(s)plus a mis en œuvre une délégation de service public, Tours Métropole Numérique (TMN), avec le déploiement de 200 km de fibre optique, pour permettre l'accès au très haut débit à l'ensemble de son territoire. Grâce à cette action, Monconseil bénéficie également dès aujourd'hui d'une compétitivité augmentée, d'échanges facilités avec les partenaires tout en réduisant les besoins de déplacement générés, ainsi que d'une simplification de son accès aux dispositifs d'information et de communication les plus performants.

Le déploiement des réseaux de télécommunication a naturellement fait l'objet d'une étude par France Télécom. Des fourreaux surnuméraires sont systématiquement déployés sous les trottoirs afin de ne pas avoir à ré-ouvrir les voiries en cas d'accroissement des besoins.

Enfin, le CCCT comporte une annexe "Communications électroniques" qui indiquent toutes les obligations en la matière pour le promoteur-constructeur.

LABEL 2014:

- Monconseil bénéficie, comme l'ensemble du parc de logements de Tour(s)Habitat, d'un accès à des conditions privilégiées au réseau Numéricable, mettant à disposition une offre complète (téléphone, internet, télévision) à un prix extrêmement compétitif. Cela permet à tout habitant d'avoir accès aux multiples services en ligne, et d'établir une communication permanente entre gestionnaires et habitants.

Synthèse

L'une des caractéristiques majeures de Monconseil est l'aboutissement et l'éclectisme de son programme qui permettent de dépasser la simple production de logements en créant un véritable quartier vivant, mixte, générateur d'emplois : plus de 30 000 m² de bureaux y sont implantés, plus de 1 500 m² de commerces de proximité structurés au sein d'un Cœur Marchand encadrant la place centrale (dont une supérette de 400 à 700 m²) et au pied des immeubles de la rue D. Mayer, des professions libérales et un marché forain, des emplois liés à des équipements publics ou parapublics (EHPAD, Maison des solidarités, Halle Sportive, espace municipal petite enfance, foyer d'hébergement...) et des espaces publics ou privés à vocation collective (salle de quartier, salle culturelle, église neuve)...

Une antenne de Pôle Emploi est à quelques centaines de mètres (accessible par piste cyclable ou tramway) et l'aménageur a recours aux services d'une régie de quartier pour certains petits travaux d'espaces verts ou d'entretien, permettant ainsi de développer l'insertion sociale par le travail.

Le programme commercial et de services est marqué du sceau de la proximité : il n'est pas ici question de supermarchés ou d'enseignes commerciales nationales mais bien, dans l'esprit d'une ville des petits pas, de commerces de proximité générateurs de lien social, de vie de quartier et de retombées économiques non délocalisables (pharmacie, boulangerie, fleuriste, bar-brasserie, esthéticienne, coiffeur, tabac-presse, agence bancaire, ...). La question du stationnement (clientèle de passage très importante) et des zones livraisons de ces espaces commerciaux a été particulièrement étudiée, notamment avec les porteurs de projets.

Le livret d'accueil inclura la liste des AMAP à proximité et un effort particulier est fait en direction de "l'agriculture urbaine" (jardins partagés, verger collectif, rucher pédagogique...).

La production des surfaces tertiaires devrait également largement bénéficier à des PME locales (la 1ère implantation envisagée est une PME spécialisée dans les économies d'énergies) qui s'installeront ainsi dans un quartier parfaitement desservi en termes de NTIC (fibre optique déployée par Tours Métropole Numérique).

Enfin, ce quartier est parfaitement accessible puisqu'il se caractérise également par son bouquet de mobilités douces :

- une ligne de tramway (station devant la Halle Sportive avec local vélo sécurisé accessible avec le titre de transport afin de favoriser l'intermodalité) ;
- 3 lignes de bus existantes, une au cœur du quartier, 2 en périmétrie immédiates (BHNS) ;
- 1 ligne de bus pour desservir le cœur marchand et la place centrale ;
- l'intégration au sein du réseau de transport en commun à la demande Fil Blanc ;
- une étude sur le développement de l'offre de véhicules partagés sur le domaine public ;
- des liaisons douces généreuses et qualitatives permettant de traverser le quartier d'Est en Ouest ou du Nord au Sud et de relier les différentes polarités (équipements publics notamment). Ces circulations se prolongent même au-delà des limites administratives de la ZAC (notamment pour relier les groupes scolaires à proximité) et traversent également les cœurs d'ilots privés ;
- des arceaux (cycles) sur le Domaine Public, devant les équipements et commerces, des locaux vélos généreux au sein des opérations (3 % de la SHON) traités qualitativement et directement accessibles à RDC ;
- la volonté de créer des pédibus et cyclobus lorsque suffisamment d'habitants peupleront le quartier ;
- etc...

Pilier Environnement et climat

16 - Produire un urbanisme permettant d'anticiper et de s'adapter aux risques et aux changements climatiques (Prévention des risques ; Adaptation au changement climatique ; Sensibilisation)

NOTION 1 : PRÉVENTION DES RISQUES

1) Comment le choix de localisation de l'EcoQuartier intègre-t-il les enjeux identifiés en matière de risques naturels ou technologiques (prise en compte des PPR, atlas...) ?

Le site de l'écoquartier de Monconseil a cette caractéristique particulière et assez exceptionnelle qu'il n'est sujet à aucun risque naturel ou technologique, comme le démontre l'étude d'impact.

2) Comment la programmation et la conception de l'EcoQuartier ont-elles pris en compte les différentes prescriptions liées aux risques ou proposé des solutions adaptées ? (prescriptions des PPR, densité, occupation du sol, stationnement, espaces publics, dispositions constructives, surélévation, chaînage en zone sismique...)

Cf. supra.

3) Comment l'EcoQuartier participe-t-il à la réduction des risques à une échelle plus vaste (réduction du ruissellement, dépollution, bassins d'orage, installations de stockage provisoire, toiture réservoir...) ?

L'étude Loi sur l'Eau qui a été réalisée dans la phase diagnostic de l'opération a dans un premier temps permis de faire le constat des contraintes qui s'appliquent au site en termes de ruissellement des eaux et de leur gestion. Elle a ensuite constitué un cadre pour la définition des prescriptions d'aménagement à suivre afin de respecter ces contraintes.

L'Ecoquartier, situé en haut de plateau, a la responsabilité forte de ne pas rejeter trop d'eaux de pluie dans les réseaux aval. Cela explique naturellement le débit de fuite très réduit (3 l/ha/s) et les nombreux dispositifs de stockage (cf.engagement n°19).

De même, les eaux rejetées sont traitées aux principaux exutoires du quartier.

Enfin, il est rappelé ici que le jardin de la Grenouillère est également un bassin à orages pour événements quarantennaires, et que son arrosage est assuré à 70 % par les eaux pluviales récupérées grâce aux systèmes de rétention et de restitution des immeubles du quartier.

NOTION 2: ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

1) Comment les contraintes liées au changement climatique ont-elles été intégrées dans la conception du quartier, des bâtiments et des espaces publics (principes bioclimatiques, adaptabilité, confort d'été, îlot de chaleur, espaces verts adaptés...) ?

Si l'ambiance générale recherchée est celle d'une architecture urbaine et s'il s'agit donc de privilégier les alignements sur rue, ces linéaires bâtis, notamment le long de la rue Daniel Mayer, sont ponctués de percées, afin de garantir l'éclaircissement et les perspectives en profondeur des îlots. L'alternance des vis-à-vis est étudiée pour offrir des vues lointaines et/ou diversifiées.

Dans les parties réservées à l'individuel groupé, les implantations prévoient la prise en compte des orientations les plus favorables.

Les bâtiments Nord/Sud plus minces, sont conçus pour être traversants, les bâtiments Est/Ouest, plus épais, permettent la mono-orientation même si les doubles-orientations sont largement incitées, pour favoriser la ventilation naturelle.

Le jeu des gabarits est conçu pour éviter les masques et les ombres, tout en maintenant des rapports de tensions spatiales entre les bâtiments, nécessaires à la perception de l'ambiance urbaine.

Enfin, les espaces verts, et notamment le jardin central, jouent le rôle de « poumon » du quartier, permettant de rafraîchir le quartier lors des fortes chaleurs et les toitures terrasses végétalisées, très nombreuses, participent modestement à la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur urbains.

2) Existe-t-il des dispositifs de sensibilisation de la population ?

Il n'existe pas de dispositif spécifique de sensibilisation aux risques sur l'écoquartier de Monconseil (cf. supra : absence totale de risques "identifiables").

Concernant la sensibilisation au changement climatique, celle-ci est diffuse et constante au sein de l'ensemble des outils pédagogiques mis en place (livret d'accueil, guide des gestes verts, visites guidées de site etc...).

17 - Viser la sobriété énergétique et la diversification des ressources au profit des énergies renouvelables et de récupération (Sobriété et efficacité ; Production d'énergies renouvelables et de récupération ; Dispositifs de suivi et d'accompagnement)

NOTION 1 : SOBRIETE ET EFFICACITE

1) Comment les ressources et contraintes identifiées en matière énergétique ont-elles été intégrées dans la programmation et la conception (principes bioclimatiques déclinés selon les échelles, intégration à une filière, réhabilitation thermique, choix des matériaux...) ?

Lors des études préalables, il a donc été étudié la faisabilité d'une chaufferie urbaine biomasse pour l'ensemble du quartier avec la société DALKIA.

Comme nous l'avons évoqué, le nombre de logements envisagés à l'époque sur le site (~800) et les données financières du projet ne permettaient pas le financement d'un tel équipement.

La conception urbaine du quartier répond à des principes de bioclimatisme, sans jusqu'au-boutisme puisque l'objectif est avant tout de créer un quartier de ville, résolument urbain et vivant (les alignements sont marqués même si l'orientation du bâtiment n'est pas optimale de ce fait, les façades Nord sont vitrées etc...). Une attention est portée sur chacun des lots, sur les ombres portées et les alignements sont régulièrement percés pour créer des "puits de lumière" vers les cœurs d'îlots.

Les constructions sur Monconseil doivent répondre à une double exigence performentielle :

- au niveau thermique : nous avons toujours précédé les réglementations thermiques (HPE dès 2006, THPE dès 2007, BBC dès 2008/2009) ;
- sur le reste des cibles du développement durable : les constructions doivent obtenir le label Habitat & Environnement qui a l'avantage de se questionner sur l'ensemble des champs d'analyse de la construction durable (matériaux, confort et santé, propreté du chantier, management de l'opération, guide des gestes verts, eau...).

NOTION 2: FILIERES DE PRODUCTION D'ENR OU DE RECUPERATION

1) Quels dispositifs de production d'EnR et d'énergies de récupération ont été mis en place à l'échelle du quartier ou des bâtiments ?

Afin d'atteindre les critères performentiels et certifications indiqués ci-dessus, chaque constructeur "panache" son opération de solutions techniques de production d'EnR. Cela recouvre essentiellement à ce jour le solaire thermique et le solaire photovoltaïque.

Il n'existe pas encore d'opérations ayant recours à des solutions de géothermie, de chauffage biomasse... mais nous souhaitons parvenir à de telles initiatives sur les prochaines commercialisation de lots.

Une réflexion est également en cours concernant l'installation d'une « ombrière photovoltaïque » sur le domaine public qui permettrait de recharger les voitures électriques (produit développé par la société locale Hervé Thermique).

NOTION 3 : EVALUATION DES CONSOMMATIONS ET SENSIBILISATION

1) Un suivi des consommations a-t-il été mis en place à toutes les échelles ?

2) Quels dispositifs de sensibilisation sur les enjeux énergétiques et les comportements vertueux ont été mis en place auprès des habitants ou usagers ?

Réponse aux questions 1 et 2 :

La première opération sur la partie à dominante économique du quartier devrait intégrer un dispositif d'affichage pédagogique des consommations énergétiques du bâtiment.

Via la certification Habitat et Environnement, un Guide des Gestes Verts doit être remis à l'occupant du logement par le promoteur ou le bailleur social : celui-ci intègre forcément des recommandations en matière de sobriété énergétique.

Le livret d'accueil intègre également des conseils en termes de sobriété énergétique.

18 - Limiter la production des déchets, développer et consolider des filières de valorisation et de recyclage (Limitation des déchets ménagers et déchets verts ; Tri à la source, collecte et valorisation des déchets ; Déchets de chantier)

NOTION 1 : LIMITATION DE LA PRODUCTION DE DÉCHETS

1) Quels sont les dispositifs mis en place dans l'EcoQuartier pour limiter la production des déchets ?

NOTION 2 : VALORISATION DES DÉCHETS MÉNAGERS ET DE CHANTIER

1) Comment les acteurs de l'EcoQuartier ont-ils mis en place une démarche vertueuse en rapport avec les déchets de chantier (optimisation des terrassements, filières, Charte chantier vert...) ?

Réponse aux questions 1.1 et 2.1 :

Les déchets de chantiers sont réutilisés lorsque cela est possible : la terre végétale est stockée sur site et réutilisée pour l'aménagement des espaces verts du quartier, les déblais issus des tranchées sont traités à la chaux afin d'être réutilisés en remblais (absence de matériaux de carrière), la couche de fondation de forme est également traitée afin d'éviter l'usage de matériaux de carrière, seuls les déblais excédentaires sont évacués vers des plates-formes de traitement à fin de réutilisation en remblais sur d'autres chantiers, les matériaux issus de la démolition de chaussée sont évacués vers une filière de recyclage, les couches de fondation de trottoir sont conçues à base de matériaux de recyclage.

Les terrassements sont globalement optimisés, principalement pour des raisons financières. Ainsi, les terres végétales décapées par les fouilles archéologiques ont été stockées sur site et non remises en place : la fouille a été sécurisée en attendant que les constructeurs ne s'approprient les terrains qui auraient de toute façon été terrassés en grande partie (parking en sous-sol).

Au niveau des chantiers de construction, le CCCT impose la labellisation H&E qui impose elle-même le « chantier propre » (au choix, cependant, du promoteur). Il est envisagé d'obliger les promoteurs, à compter de 2013, de choisir la cible "chantier propre" dans le cadre de la labellisation H&E.

En outre, des pénalités financières sont prévues dans ce même CCCT en cas de non-respect des préconisations, et notamment en cas d'absence des bennes de tri sélectif.

2) Comment l'EcoQuartier intègre-t-il ou participe-t-il au développement des filières de valorisation des déchets (sous forme de matériaux, énergétique ou autre) sur le territoire ?

L'utilisation de sables issus de la filière de traitement de la station d'épuration est à l'étude.

On peut également noter que le chantier de Monconseil permet également de recycler les "déchets" des autres chantiers de la ville de Tours : la réhabilitation totale de la rue Nationale liée au passage du tramway a conduit à la suppression de centaines de mètres carrés de pavés de granit naturel (remplacés par un pavage plus clair). Ces

pavés en très bon état et promis à la concasseuse par l'entreprise chargée de leur dépose, ont été récupérés "en catastrophe" et posés sur Monconseil. Il constitue désormais le parvis de la Halle Sportive, un parvis dont la qualité actuelle n'aurait jamais pu être atteinte financièrement sans la récupération de ces "déchets"...

3) Comment l'EcoQuartier facilite-t-il le tri, le recyclage et la valorisation des déchets ménagers et d'activités ?

il a été décidé de mettre en place sur Monconseil un mode de collecte encore plus économe en CO2 et moins contraignant en termes d'espaces de stockage. Ainsi, un système de collectes par îlots enterrés de tri à 3 flux (verre, emballages ménagers et ordures ménagères résiduelles) est intégré au quartier via une trentaine de points de tri enterrés, équipés de sondes permettant de disposer en temps réel du taux de remplissage, limitant ainsi les collectes à leur strict minimum.

Afin de faciliter le geste citoyen, chaque îlot de tri enterré est placé judicieusement et situé à une cinquantaine de mètre de chaque entrée d'immeubles (80 mètres maximum). Tour(s)Habitat a déjà testé ce dispositif avec succès sur le quartier ANRU du Sanitas : il s'agit donc uniquement de le reproduire sur un quartier neuf et mixte.

En outre, Tour(s)plus offre à chaque nouvel habitant un réceptacle amovible à 3 compartiments, à installer dans sa cuisine ou son cellier, afin que l'usager trie ses déchets à la source.

Des composteurs individuels et des bio-seaux sont également offerts aux habitants qui en font la demande.

Une opération pilote, en cours de construction, sera équipée d'un point de compost collectif et les jardins partagés auront naturellement recours à cette technique.

La création de points de composts collectifs sur le domaine public est sérieusement envisagée mais il a été décidé de ne mettre cette opération en œuvre qu'avec l'appui d'une association d'habitants du quartier afin de s'assurer de l'entretien régulier de ces points de compost collectif.

Par conséquent, tous les efforts actuels en terme de démocratie participative sont tournés vers l'émergence d'une association de quartier afin de déboucher sur un éventuel partenariat dans la mise en place de ces points de compost collectif (la ville et l'aménageur paieraient le matériel, l'association prendrait en charge l'entretien). Ce compost pourrait être utilisé sur les jardins publics ou privés, ainsi que sur les jardins partagés.

NOTION 3 : SENSIBILISATION ET TRI

1) Quelle politique de sensibilisation à la gestion des déchets a été menée à l'échelle du quartier ou de manière plus vaste ?

L'agglomération a mis en œuvre une politique de valorisation des déchets ménagers très active reposant sur une démarche d'animation et de pédagogie auprès de la population. Ainsi, depuis 2003, la part d'ordures ménagères résiduelles ne cesse de diminuer d'environ 5kg/an/hab. au profit des déchets recyclables qui augmentent dans les mêmes proportions, ce qui permet d'atteindre un taux global particulièrement satisfaisant de valorisation de 41 % des déchets.

Tour(s)plus dispose de 8 ambassadeurs du tri qui sillonneront le quartier, comme le reste de l'agglomération. Cette sensibilisation sera renforcée via le livret d'accueil du quartier, via le label Habitat et Environnement et la remise par les constructeurs du « guide du geste vert » aux accédants à la propriété ou aux locataires.

2) Avez-vous mis en place une évaluation de la gestion des déchets (compréhension des pratiques des ménages, satisfaction et nuisances liées à la collecte, pistes d'amélioration des filières de tri) ?

La 1ère session d'évaluation de l'écoquartier de Monconseil, menée par le CESA en 2011 (cf. supra) reprenait naturellement la question de la gestion des déchets ménagers et de chantiers. Les résultats du questionnaire transmis aux ménages, s'ils sont très bons (nous supposons que la distribution des poubelles à compartiment a fait son office) ne sont toutefois pas statistiquement représentatifs pour cette première session (50 questionnaires remplis). Compte-tenu de la progression très importante du nombre de logements livrés sur le quartier depuis 2011, la prochaine session (prévue en 2015) sera beaucoup plus instructive.

LABEL 2014:

Sur la notion de sensibilisation et tri:

- Les huit ambassadeurs du tri de Tour(s)Plus interviennent sur le quartier. Ils sont sollicités à la demande des bailleurs et/ou des promoteurs au moment des mises en services. Cette sensibilisation est désormais renforcée via le livret d'accueil et le guide des gestes verts remis aux habitants, ainsi que dans le cadre du label Habitat & Environnement.

Nous pouvons préciser ici que la mise en place des conteneurs enterrés a été accompagnée de quelques difficultés liée au nombre de déménagements simultanés lors de la livraison des opérations (grand nombre de cartons et "déchets de déménagement" laissés à côté des conteneurs). Ce problème passager de capacité de collecte des conteneurs est désormais totalement résorbé.

19 - Préserver la ressource en eau et en assurer une gestion qualitative et économe (Réduction de la consommation d'eau ; Gestion intégrée des eaux pluviales et usées)

NOTION 1 : RÉDUCTION DE LA CONSOMMATION

1) Comment l'EcoQuartier participe-t-il à la réduction de la consommation en eau, en particulier potable, des habitants, des activités et de la collectivité (équipements, sensibilisation, gestion des eaux grises...) ?

Le dossier de l'écoquartier de Monconseil a fait l'objet d'un dossier « loi sur l'eau » au début des années 2000 et les objectifs fixés par ce dossier ont, depuis, été largement revus à la hausse.

Ainsi, concernant la réduction des consommations, les opérations d'habitat sont astreintes, via le CCCT, à l'obtention du label Habitat et Environnement qui a l'avantage de ne pas se limiter aux seules performances thermiques des bâtiments : l'eau fait pleinement partie des critères d'évaluation d'une opération.

Ceci garantit que l'ensemble des opérations immobilières de logements seront équipés de matériels hydro-économiques pour tous les points de tirage. La labellisation H&E intègre également la remise d'un guide des gestes verts qui, la plupart du temps, rappelle les comportements de base pour économiser l'eau potable à son domicile.

Concernant les équipements publics et surtout l'espace public, ce principe général a fait l'objet de déclinaisons : ainsi, le jardin de la Grenouillère est arrosé à 70% de ses besoins par des eaux de toitures récupérées, notamment sur la Halle Sportive, située à proximité. Les eaux de pluies sont stockées dans un bassin enterré puis pompées afin d'arroser le jardin. Cela équivaut à une économie d'eau potable estimée, pour ce jardin, à 2 600 m³ d'eau potable par an.

Le CCCT impose également à toutes les opérations privées que les essences végétales plantées soient des essences locales, évitant ainsi les nombreuses plantations exogènes qui ne supportent pas toujours les stress hydriques. Le débit de fuite imposé sur le quartier, très bas, dicte également des solutions de rétention qui passent bien souvent par des dispositifs d'arrosage via des bassins de récupération d'eaux de pluie.

NOTION 2 : GESTION INTÉGRÉE DES EAUX PLUVIALES ET USÉES

1) Comment l'EcoQuartier participe-t-il à une gestion intégrée des eaux pluviales et des eaux usées au vu de la nature des sols et des caractéristiques du bassin versant (infiltration à la parcelle, gestion des rejets, réseau de surface, traitement des espaces publics...) ?

Via le dossier « loi sur l'eau », un état des lieux précis a été mené et il a été décidé que ces terres agricoles, après urbanisation ne devront pas conduire à une hausse des débits de fuite constatés et/ou à une hausse de la pollution des eaux de ruissellement.

L'ensemble des dispositifs mis en œuvre dans cette optique permettent aujourd'hui d'affirmer que Monconseil rejettera 50% d'eaux de ruissellement en moins après urbanisation, alors même que la situation antérieure était celle de terres agricoles, par définition perméables. En outre, la totalité des eaux de ruissellement seront traitées aux principaux exutoires du quartier, avant leur rejet dans les réseaux de la ville. Les eaux des parkings en sous-sol doivent, naturellement, passer par un séparateur d'hydrocarbures.

Cela passe par de multiples dispositifs : un lot ne peut disposer de plus de 60% d'emprise au sol et 60% des espaces libres doivent être traités en espaces verts, le débit de fuite autorisé sur les opérations immobilières, alors qu'il est de 10l/ha/s sur le reste de l'agglomération a été abaissé à 3l/ha/s sur Monconseil. Cette limite de 3l/ha/s constitue cependant une limite à ne pas dépasser : certaines opérations s'engagent sur la voie d'une rétention et une infiltration totales sur la parcelle et donc sur un débit de fuite proche de 0.

Un tel abaissement des limites autorisées passe naturellement par une démultiplication des dispositifs de stockage et d'infiltration sur place, qu'ils soient des bassins enterrés, des cuves utilisées par des systèmes d'arrosage, des noues paysagères, sèches ou humides, des toitures terrasses végétalisées...

Un travail est également mené sur la perméabilité des sols des opérations, en particulier pour les places de stationnement extérieures des véhicules motorisés.

D'importants dispositifs de stockage sont également créés sous les voiries réalisées (bassins par cuves enterrées ou par casiers) et le jardin de la Grenouillère, traité en creux, a été pensé et dessiné afin de pouvoir servir de bassin temporaire de stockage pour des événements pluvieux de très grande ampleur (il peut stocker des pluies quarantennaires).

2) En quoi l'eau et les dispositifs de gestion des eaux pluviales sont-ils une composante de l'espace public et du cadre de vie ?

Comme il a été indiqué ci-dessus, l'importance du volume de stockage d'eaux pluviales exigé des promoteurs les conduit, la plupart du temps, à opter pour des solutions de noues paysagères afin de récupérer et stocker les eaux de pluie. La démultiplication des toitures terrasses végétalisées concourt également à l'amélioration du cadre de vie pour les habitants des étages supérieurs.

La gestion de l'eau pluviale a également été une contrainte forte pour la conception du jardin de la Grenouillère, d'1,2 ha. Ce jardin sert de bassin d'orage pour des événements pluvieux d'ordre quarantenaires. Il est par conséquent traité en creux, des promenades en surplomb l'encadrant, constituant des "digues naturelles" pour éviter l'écoulement des eaux lors des événements pluvieux sus-cités. Ce jeu de surplombs permettra à terme de mettre en scène les essences végétales et de créer des vues.

Il est à noter que le traitement en creux ne constitue pas non plus une simple fosse ou une noue : les pentes sont douces, le cœur du jardin est parfaitement accessible et la récupération des eaux ne vient pas obérer le développement d'usages divers au sein de cet espace, y compris les jeux de plein air nécessitant de grandes surfaces planes.

20 - Préserver et valoriser la biodiversité, les sols et les milieux naturels (Préservation ; Restauration et valorisation ; Gestion et sensibilisation)

NOTION 1 : BIODIVERSITÉ

1) Comment les enjeux en matière de biodiversité, qualité des sols et milieux ont-ils été identifiés (inventaire, intervention d'acteurs spécialisés...) ?

Les terrains nus de l'écoquartier de Monconseil faisaient tous initialement partis d'un espace agricole (maïsiculture) dont l'exploitation était de type intensive.

L'étude d'impact a caractérisé une absence de biodiversité sur site, que ce soit en termes de faune ou de flore. Seul un bosquet d'arbres de hautes tiges a fait l'objet d'un recensement spécifique : il a été conservé et intégré au plan d'aménagement du quartier (les arbres orneront une placette de proximité, futur parvis de l'église).

Les parcelles vendues font l'objet de diagnostic pollution, imputés au promoteur ou à l'aménageur en fonction des négociations.

Dans la plupart des cas, c'est l'entreprise spécialisée BURGEAP qui est lauréate de la consultation.

Ces analyses font toujours état d'une absence totale de pollution ou de la présence d'une pollution bénigne du site.

L'opération d'aménagement parvenant à un stade avancé de réalisation, le premier jardin partagé pourrait être créé à l'hiver 2013/2014. Les sols pressentis feront l'objet d'un diagnostic pollution spécifique en vue d'une activité maraîchère.

2) Comment l'EcoQuartier prend-il en compte la biodiversité et les milieux dans sa localisation et ses grandes orientations programmatiques ? (trame verte et bleue, espèces protégées...)

La nécessité de créer un écosystème favorable à l'émergence d'une nouvelle biodiversité (biodiversité préexistante quasi nulle) a conduit l'aménageur et la ville de Tours à penser les espaces publics et privés afin d'y apporter une certaine densité végétale.

Ainsi, outre le jardin de la Grenouillère, de plus d'un hectare, au cœur du quartier, et qui participe à la trame verte à l'échelle du Nord de la ville de Tours, les circulations douces sont plantées et elles relient, en réseau, les jardins secondaires du quartier. Ainsi, un maillage vert émerge sur les espaces publics du quartier.

En outre, certains jardins seront parfois des jardins partagés, gérés par une association spécialisée ou par l'association des habitants du quartier. L'opération a vu récemment la livraison du plus grand verger public (500 m²) de l'agglomération tourangelle : chacun est libre de venir y cueillir cerises, prunes, poires et pommes.

A quelques centaines de mètres de Monconseil existe un bois classé de plus de 3,5 ha public en cours d'aménagement (le bois de la Chambrière). Il est directement accessible par la piste cyclable de la rue Daniel Mayer.

Ce maillage public doit se prolonger sur les espaces privés : le CCCT (Cahier des Charges de Cession de Terrain) prévoit dans son annexe « développement durable », des mesures aptes à favoriser la création de corridors biologiques : un tiers des espaces non-bâti du lot (espaces non-bâti qui représentent eux-mêmes 40% minimum de la surface du lot) doivent être traités en espaces verts pour lesquels le CCCT prévoit un quota minimal de plantations à hautes tiges ainsi qu'une gestion obligatoirement différenciée et sans produits phytosanitaires des espaces verts. En outre, dans la phase conception des projets, les équipes lauréates ont l'obligation de recourir aux services d'un paysagiste : celui-ci apporte son savoir-faire au projet, notamment dans les strates basses de végétalisation des cœurs d'îlots.

Le débit de fuite imposé sur la zone, très faible pour l'agglomération tourangelle (3l/ha/s maximum contre 10l/ha/s sur le reste de l'agglomération) conduit les promoteurs, les architectes et les paysagistes à traiter une partie de leurs espaces verts en noues paysagères sèches ou humides (ou à créer des toitures terrasses végétalisées), permettant un développement notable de la biodiversité à l'intérieur des emprises privées.

La première opération neuve de l'agglomération de logements avec jardins privatifs sur le toit-terrasse (immeuble collectif R+3) va connaître une mise en chantier au mois de mars 2013, permettant ainsi de réellement végétaliser les toits d'immeubles collectifs, bien au-delà des substrats de toitures terrasses végétalisées.

Des panneaux didactiques avec QR Codes seront implantés, çà et là, afin de donner des informations aux passants sur les essences végétales plantées et/ou sur les méthodes de gestion utilisées.

NOTION 2 : GESTION ET USAGE DES ESPACES VERTS

1) En quoi la conception et les usages prévus des espaces verts favorisent-ils la biodiversité (prescriptions techniques, recommandations y compris sur les espaces privés, habitats spécifiques à la petite faune locale, nichoirs, ruches...) ?

Les espaces verts publics sont conçus par le service Parcs et Jardins de la Ville de Tours. Ils font l'objet d'une approche distincte des espaces verts classiques de la Ville : Monconseil permet les expérimentations en termes d'essences végétales ou de systèmes de gestion. La gestion des espaces verts publics est différenciée. Les essences plantées sont des essences locales (à plus de 80 % selon l'évaluation du CESA).

Une attention particulière est portée à la strate végétale basse, favorable à l'essor de la biodiversité, tout en étant attentif à ne pas augmenter trop fortement les temps d'entretien (recours à un lierre rampant par exemple).

Un rucher pédagogique pourrait être installé sur site avec l'aide de l'association Biodiversity, à proximité d'un jardin partagé (la question de la sécurité sera évidemment traitée, le gestionnaire pressenti du jardin partagé étant la même association).

Une visite technique a également eu lieu début 2013 avec la LPO pour l'installation de nichoirs sur l'ensemble du quartier, en association avec des scolaires.

Un "hôtel à insectes" devrait être implanté courant 2013 avec l'aide de jardiniers municipaux.

Pour les espaces privés, le CCCT impose une gestion différenciée avec notamment l'interdiction totale d'utiliser des produits phytosanitaires. Les cœurs d'îlots doivent être plantés (quota minimum de plantations) d'essences locales uniquement (une liste est annexée au PLU). Nous rappellerons ici que les impositions en termes de traitement des eaux pluviales et de recours à un paysagiste pour le traitement des cœurs d'îlots participent de la biodiversité sur site (cf. supra).

2) En phase chantier, quelles stratégies permettant de mieux prendre en compte la nature en ville ont été mises en place (sensibilisation des entreprises, protection d'espèces, jardins éphémères, dispositifs anti-dérangement...) ?

En phase chantier :

- les arbres de hautes tiges à conserver sont signalés aux entreprises à chaque lancement de chantier ;
- la détérioration des espaces verts et des arbres fait l'objet de pénalités règlementaires fortes (aucun arbre n'a été dégradé depuis 2006) ;
- des jachères fleuries sont plantées sur certains terrains en attente d'urbanisation (1ère plantation en 2008 et nouvelle plantation financée en mars/avril 2013).

3) En quoi la gestion des espaces verts publics mise en place sur l'EcoQuartier favorise-t-elle une approche écologique du mode de gestion sur la collectivité ?

Comme indiqué précédemment, Monconseil permet au service espaces verts, maître d'œuvre et futur gestionnaire des espaces, de tenter des expérimentations, de sortir des habitudes de la ville de Tours. Des bulbes ont ainsi été plantés en pieds d'immeubles, les pieds d'arbres sont couverts de rampantes (au lieu d'être paillés ou recouverts d'une grille), des haies bocagères sont plantées etc... Le retour de ces nouvelles pratiques de création d'espaces verts entraînera des expérimentations en termes de gestion. Les conclusions de cette phase de gestion fera la décision de la ville de persévérer ou non dans cette diversification.

Enfin, le terme "d'écoquartier" impose une obligation de résultat en termes de gestion différenciée des espaces verts par les services municipaux, ce dont ils ont conscience. Là encore, par phénomène d'acculturation, cette gestion ne manquera pas d'essaimer progressivement sur le reste de la ville de Tours, lorsque ce n'est pas déjà le cas.

LABEL 2014:

Sur la notion de biodiversité:

- L'opération d'aménagement ayant atteint un stade de réalisation suffisamment avancé, les premiers jardins partagés ont été réalisés. Les sols de ces jardins font actuellement l'objet d'un diagnostic pollution spécifique en vue d'une activité maraîchère prochaine.
- Le verger public a été livré en 2013.
- La première opération neuve de logements de l'agglomération avec jardins privatifs sur les toits-terrasse (immeuble collectif R+3) sera livrée fin 2014.

Sur la notion de gestion et usage des espaces verts:

- Même s'ils n'ont pu être mis en œuvre, une réflexion est toujours en cours sur l'installation de nichoirs, en association avec le milieu scolaire, et d'un « hôtel à insectes » avec les jardiniers municipaux.

- La mise en place d'un rucher pédagogique a été définitivement abandonnée suite au refus des deux associations susceptibles de gérer ce type d'installation (pas d'emplacement idoine en terme de sécurité, selon ces professionnels)
- Certaines prescriptions techniques ont été mises en œuvre pour favoriser la biodiversité et la mobilité des espèces, comme des passages pour animaux (grenouilles et petits rongeurs) sous voiries. Les deux premiers ont été installés au niveau de la traversée du jardin de la grenouillère.

Synthèse

L'écoquartier est situé en dehors de toutes zones à risques (PPRI, SEVESO etc...).

Un panachage de mesures environnementales , qui s'enrichit d'années en années, permet de réduire son impact sur la consommation des ressources :

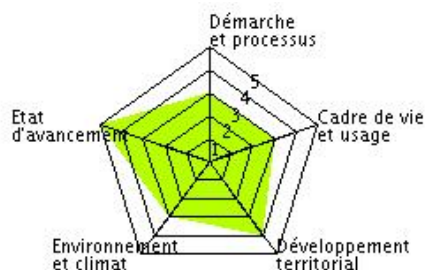
- un urbanisme bioclimatique (dans la limite des considérations urbaines et sociologiques) : étude des ombres portées, des cônes d'ensoleillement, enroulement des échelles...
- des bâtiments économes : Monconseil a toujours devancé les réglementations thermiques de plusieurs années (HPE 2005 dès 2006 ; THPE 2005 dès 2007 ; BBC dès 2008/2009 ; pour les prochaines commercialisations, les discussions sont en cours - HPE 2012, THQE 2012 ou Bepos ? -). Les constructions sont donc doublement certifiées : BBC pour la performance thermique ; Habitat & Environnement pour la conception environnementale globale (eaux, confort et santé, matériaux, guide des gestes verts etc...). En outre, des procédés constructifs ou des formes urbaines "écologiques" nouvelles (pour Tours et son agglomération) sont mises en œuvre : immeuble collectif de 4 étages en structure bois massif, béton de chanvre, béton de pouzzolane, jardins privatifs sur les toits d'immeubles collectifs etc...
- des équipements urbains performants : candélabres à variateur d'intensité lumineuse (30 % d'économies), collecte des ordures ménagères par conteneurs enterrés avec tri sélectif à 3 flux et sonde de taux de remplissage (passage de la collecte lorsque cela est nécessaire), situés à 50 m (80 m maxi) des halls d'immeubles ; arrosage du jardin public central (1,2 ha) à 70 % par des eaux de toitures récupérées ; étude autour de l'implantation d'une ombrière photovoltaïque sur le domaine public ;
- une gestion exemplaire des eaux pluviales : diminution du volume d'eaux rejetées dans les réseaux de 50 % avant/après urbanisation (bassin enterrés, jardin central traité en creux pour servir de bassin à orage pour des événements quarantennaires) ; dépollution totale (hydrocarbures) des eaux rejetées ; débit de fuite des opérations de promotion privée de 10l/ha/s à 3l/ha/s (noues paysagères, toitures terrasses végétalisées, bassins enterrés, récupérateurs individuels d'eau de pluie...) ;
- une population sensibilisée : distribution de guides des gestes verts, de livrets d'accueil, de bio-seaux, de composteurs individuels et de poubelles de tris sélectifs, le passage des ambassadeurs du tri...
- en matière de biodiversité, l'étude d'impact a démontré l'absence de faune ou de flore à conserver (maïsiculture intensive) à l'exception d'un bosquet d'arbres à hautes tiges (intégrés sur une future placette de proximité : le parvis

de la future église). Tous les efforts sont donc concentrés sur les moyens à mettre en œuvre pour créer une nouvelle biodiversité sur site. Les cheminements piétons sont plantés et servent ainsi de corridors écologiques reliant les espaces verts principaux ou secondaires, une attention est portée à la strate végétale basse, les constructions doivent faire appel uniquement à des essences végétales locales et 60% des espaces libres doivent être traités en espaces verts, des haies bocagères sont créées, des jardins et vergers partagés, ... Au niveau de la faune, un "crapauduc" est créé entre les deux parties du Jardin de la Grenouillère, une étude est menée avec la LPO pour l'implantation de nichoirs en 2014, des hôtels à insectes sont également à l'étude. La gestion des espaces verts publics est différenciée et le CCCT impose la même chose pour les espaces verts privés (avec prohibition des produits phytosanitaires) ;

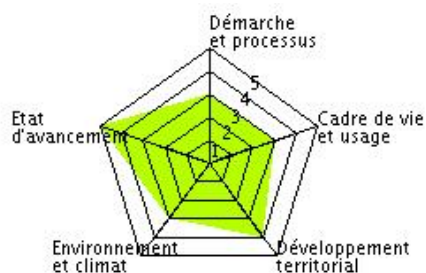
- enfin, concernant le chantier, tout est mis en œuvre pour limiter le brassage de matériaux (stockage des terres végétales sur site, traitement des matériaux sur place etc...) et pour piloter un chantier propre (imposé via la certification H&E et le CCCT). Des jachères fleuries sont plantées sur les espaces vierges avant urbanisation.

Expertises

<i>Avis de la commission nationale 2014</i>	
Décision de la commission	Label sur la 1ère tranche
Décision	Label



<i>Avis de la commission régionale 2014</i>	
Avis de la commission	Le projet, déjà distingué l'année dernière à l'Etape 2, répond aux attendus de la labellisation sur le périmètre proposé pour la candidature à l'étape 3.
Proposition	Label



CE QUE L'ON RETIENT DU PROJET :

- Monconseil, un écoquartier remarquable par sa démarche anticipatrice et déterminée pour faire émerger un lieu de vie
- Ensemble des critères du label appréhendés et renforcés tout au long de l'émergence du projet
- Une démarche de qualité avec certification HQE, convention passée avec CERQUAL dans le cadre de la labellisation systématique des opérations (H&E), permettant de contrôler in situ les performances annoncées par les promoteurs sur les opérations
- Une gouvernance, une participation citoyenne et une gestion intégrée qui assure la pérennité du projet
- Une grande implication des porteurs de projet sur le terrain (aménageurs et habitants)
- Un projet de quartier qui s'est construit autour le jardin central de la Grenouillère, de 1,2 ha, premier acte d'aménagement
- Un quartier exemplaire en terme de mixité , abordée sous de multiples facettes (sociale, fonctionnelle, générationnelle avec la dimension de solidarité)
- Des dispositifs d'évaluation permettant un vrai suivi du projet dans le temps (4 phases d'évaluation complète programmée entre 2011 et 2020 + évaluation en terme de sociologie urbaine) et qui participent à l'élaboration de méthodologie pour le suivi d'autres projets
- Un travail fin sur les ambiances urbaines (visite terrain du 25 juin 2014)
- La création de liaisons douces en accès ouvert au public , quelque soit le statut public/privé
- Une volonté très forte de favoriser l'implantation d'emplois et de maintenir le cap malgré les turbulences économiques

POINTS D'AMELIORATION :

- Un pilotage du projet qui reste très collectivités et qui aurait pu s'ouvrir à des partenaires extérieurs (Etat, ADEME ...)
- Accompagner la création de l'association de quartier qui est une volonté fortement affichée par le projet mais qui reste un peu flou dans les modalités de mise en oeuvre, demande une implication de la collectivité
- l'engagement de la certification Habitat et Environnement concerne, en 2014, 800 logements pour un parc total de 1550 logements, pourquoi ne pas engager la certification sur l'ensemble des logements ?
- Le projet d'instaurer des bornes de recharge pour véhicules électriques reste une approche expérimentale, quel développement dans le futur ?
- Développer davantage l'utilisation de filières locales pour les éco-matériaux (actuellement le bois vient de Savoie) et les essences végétales (bois en provenance des Pays-Bas et de Belgique)
- Poursuivre la réflexion sur les réseaux de chaleur ainsi que sur les techniques favorables à l'utilisation des énergies renouvelables
- Conforter et développer en lien avec les habitants les gestes favorables à l'enrichissement de la biodiversité (compostage collectif...)
- Favoriser et encourager la consommation locale en ce qui concerne notamment

Expertise interne - Label 2014

Nom de l'expert

Anne-Marie SATTLER - DDTM de la Loire Atlantique (anne-marie.sattler@loire-atlantique.gouv.fr)

Synthèse de l'avis de l'expert

L'Ecoquartier de Monconseil est remarquable par sa démarche anticipatrice en terme de maîtrise foncière par l'OPAC de Tours, dès les années 80, au cœur d'un territoire urbanisé.

Il constitue un exemple de détermination pour faire émerger un quartier, lieu de vie de qualité et ce depuis le début de sa conception. La richesse du projet s'exprime tout au long de sa mise en œuvre par la préoccupation constante de faire évoluer les niveaux d'exigence environnementale au fil des politiques publiques (au départ le projet prévoyait 800 logements, aujourd'hui sur la base d'une forme urbaine plus dense, le quartier comptera 1500 logements) et parfois même de les anticiper. C'est dans cet esprit d'exemplarité que se sont développées dès 2005, les orientations d'aménagement de la ZAC.

Projet d'envergure en terme d'échelle (1550 logements, 3500 habitants sur 20 ha), le projet est en synergie avec son environnement et en lien avec les projets émergents à ses abords immédiats.

Les porteurs de projets, rencontrés lors de la visite de terrain du 25 juin 2014, ont montré une forte implication, assurant une veille active pour garantir la philosophie du projet.

La démarche est innovante en terme de sélection des équipes oeuvrant avec les constructeurs. Conçue ex nihilo, les principes de transparence et d'équité sont essentiels, la démarche marque une volonté forte d'excellence architecturale. Les modalités d'évaluation, notamment en lien avec la labellisation Habitat et Environnement, participent à garantir l'excellence du projet.

Fait remarquable, le parc de la Grenouillère (1,2 ha) a constitué l'acte fondateur du quartier. Paysager dès le lancement de l'opération, il constitue le cœur du quartier, point d'encrage de la trame verte et des circulations douces.

L'état d'avancement du projet permet de prendre la mesure de la dimension d'écoquartier de Monconseil.

En février 2014 plus de 75% des logements ont été réalisés, les équipements publics et parapublics sont pour l'essentiel réalisés (en chantier avec livraison en 2014 la salle culturelle, à l'étude et chantier en 2014 : la Maison des solidarités, la salle de quartier)

La dimension en terme de DD s'exprime :

- par son large spectre de mesures et la cohérence des choix conduisant à une véritable économie durable du quartier et de son insertion dans le tissu urbain de Tours Nord
- par un souci permanent de garantir un fonctionnement durable et pérenne de ce lieu de vie.

La mixité, fer de lance du projet, s'applique tant au volet logement (logement social au sens large, typologie des logements), qu'au volet économique, à la lutte contre la précarité, à la mixité des fonctions habitat / commerces, (commerces pour lesquels le projet veille à la complémentarité par le biais du promoteur qui reste propriétaire des murs).

Expertise externe - Label 2014

Nom de l'expert	Lazare PASQUET - CAUE de la Haute-Vienne (caue87@wanadoo.fr)
Synthèse de l'avis de l'expert	<p>L'ensemble du projet d'Eco-quartier de Monconseil est globalement cohérent avec les 20 cibles du Label Eco-quartier. L'ensemble des critères du label ont été appréhendés et renforcés au fil des années de réalisation du projet.</p> <p>L'éco-quartier de Monconseil à Tours est engagé dans une démarche de qualité avec un objectif de certifications HQE, l'opération est dotée d'un système de gouvernance et décisionnel qui assure une bonne gestion du projet et doit permettre la pérennité des objectifs à atteindre.</p> <p>Une attention particulière pourra être apportée en ce qui concerne les bilans énergétiques et le développement des activités économiques en retard dans la réalisation du programme.</p>

Nom de l'expert	Sandra GERARD - DDT des Deux Sèvres (sandra.gerard@deux-sevres.gouv.fr)
Synthèse de l'avis de l'expert	<p>Cet écoquartier est un bel exemple de projet urbanistique au sein d'un tissu urbain existant.</p> <p>L'ensemble des critères du label ont été appréhendés et renforcés au fil des années de conception du projet.</p> <p>Un écoquartier engagé dans une démarche de qualité avec la certification HQE Aménagement et un système de gouvernance et décisionnel qui assure la pérennité de la gestion du projet.</p> <p>L'approche en coût global et la récupération de matériaux permettent de tirer la qualité des aménagements vers le haut et d'apporter une solidité technique et financière et de générer des gains écologiques.</p> <p>La visite de terrain avec les porteurs de projet en date du 25 juin 2014 a permis de confirmer la qualité du projet et son intégration dans le tissu urbain existant. Une intégration qui a été favorisée par la participation citoyenne ainsi que des différents acteurs du territoire concernés par le projet mais aussi par la mise en place originale et innovante de la commission de sélection des équipes de promoteurs-architectes.</p> <p>La réflexion sur les modes de déplacement permet une véritable connexion du quartier au reste de la ville par des modes alternatifs et de nombreuses voies douces.</p> <p>À noter l'étude sociologique sur l'appropriation du quartier qui permet d'évaluer la qualité environnementale et d'usage du quartier qui accueille déjà plus de 1000 habitants et ainsi d'apporter des réponses aux attentes en termes de cadre de vie et d'usages du quartier.</p> <p>Enfin, la qualité de réalisation de cet écoquartier à des répercussions sur des aménagements à proximité du quartier mais aussi dans le reste de la ville et notamment sur des projets de rénovation urbaine.</p>

Synthèse de l'avis local

Voir avis détaillé en PJ

Synthèse

L'ensemble du projet rassemble sur 20 hectares toutes les caractéristiques d'un ensemble présentant des qualités d'aménagement durable reconnues par les distinctions obtenues jusqu'en 2013.

Le périmètre présenté pour la labellisation 2014 forme déjà un ensemble cohérent de réalisations qui fonctionnent ensemble et qui fondent véritablement un nouveau quartier.

Plus tard, le quartier sera complété avec le reste des logements et des activités économiques. On peut également noter qu'une église sera construite près du centre du quartier, mais hors de la ZAC : elle n'est donc pas formellement soumise aux 20 engagements, mais on peut considérer qu'elle apportera un plus en termes d'animation et de diversité fonctionnelle.

À ce jour, la réalisation a aussi des répercussions sur la qualité de l'aménagement dans les secteurs proches : maillage des rues, logements individuels groupés et jardin public le long de la rue Daniel-Mayer plus à l'ouest, rôle de la rue Daniel-Mayer comme un quasi-boulevard reliant Saint-Cyr-sur-Loire (au nord-ouest de Tours) aux voies de dégagement nord-est descendant vers Tours centre (boulevards du Maréchal-Juin et Abel-Gance). Cette liaison a pris une certaine importance depuis que la mise en service du tramway le 1er septembre 2013 a limité la circulation automobile sur le pont Wilson dans le sens nord-sud.

La qualité des projets rebondit aussi ailleurs dans la ville de Tours : Ainsi, le cahier des charges de la ZAC a inspiré les dispositions environnementales du PLU de 2011 et le Plan climat énergie territorial de la communauté d'agglomération Tour(s)plus. Dans le centre de Tours, le savoir-faire développé à Monconseil impacte le projet des rénovation des casernes Beaumont-Chauveau, actuellement en suspens pour cause de changement de municipalité ; ce projet devrait être poursuivi par la nouvelle municipalité après prise de connaissance du dossier.

Avis Démarche et processus

L'opération de renouvellement urbain de Monconseil, qui s'étend sur 20ha au cœur même de la ville de Tours, a pour ambition de faire émerger un nouveau quartier, en lieu et place d'anciens terrains agricoles. Le projet s'intègre dans la ville qui l'entoure par le biais d'un réseau fort de transports en commun et de voies cyclables, développées à cette occasion.

Initialement conduit par la volonté de créer une nouvelle centralité à l'échelle du plateau de Tours Nord, reliant les polarités existantes de ce territoire, le projet a rapidement intégré de fortes attentes environnementales, comme en témoigne son statut de lauréat de l'appel à projet 2011.

Les différentes études et diagnostics réalisés en amont du projet (diagnostic urbain et socio-démographique, études de dimensionnement de l'appareil commercial de proximité...) ont permis une bonne insertion dans le tissu urbain constitué, et le respect des équilibres sociaux constatés sur la ville. Le projet de Monconseil s'intègre dans un ensemble de politiques publiques d'aménagement durable existantes ou en cours d'élaboration (PLU, Scot, PLH, PDU...). L'urbanisation de ce quartier se programme sur le moyen- long terme, dix ans au minimum, et veille à prévoir systématiquement des emplois là où des logements sont édifiés.

L'écoquartier est piloté à travers plusieurs instances de prise de décisions (comité de pilotage, comité technique...) qui se réunissent régulièrement et auxquelles participent des élus, l'aménageur, l'agence d'urbanisme de Tours, les services techniques de la ville, Tour(s) Plus... L'organisation de la gouvernance de l'écoquartier est élaborée et rodée par 7 années de pratique.

Globalement, la ville de Tours, la communauté d'agglomération et Tour(s) Habitat disposent de toutes les compétences requises dans chacun des domaines nécessaires pour ce type de projet. Le projet est réalisé sous maîtrise d'oeuvre intégrée à la ville de Tours (services gestionnaires qui conçoivent, réalisent et entretiennent les espaces et équipements publics), ce qui a pour avantage que dès l'origine du projet, la conception des espaces et équipements publics soit compatible avec les capacités budgétaires et humaines des services techniques de la ville. Le choix d'une approche en coût global a conduit à des modifications du projet pour mieux intégrer les coûts de construction (ex : opération de logement évolutifs : les logements en rez-de-chaussée le long de la rue D. Mayer doivent être réversibles en commerces, candélabres équipés d'un système à variation d'intensité lumineuse, structure de chaussée très résistante pour repousser la date de 1ère intervention en réhabilitation de voirie). Le programme a également été adapté dans le sens d'une plus grande mixité suite à l'appel à projet « Ecoquartier de 2011 » : ajout de 250 logements, de 500m² de commerce et de plusieurs équipements tels la salle de quartier et l'espace culturel. La faisabilité financière de l'aménagement a en parallèle été constamment étudiée tout au long de la démarche du projet, depuis le dossier de création de ZAC jusqu'à sa réalisation (comptes rendus annuels d'activités intégrant le bilan prévisionnel actualisé voté chaque année par le conseil municipal).

Le porteur de projet a très tôt souhaité intégrer les populations à la démarche. De nombreuses visites et une communication large ont été réalisées (brochures, site

internet...). Dès 2000, l'association des riverains «Pitrichacha» a été associée à la réalisation du quartier et les remarques des citoyens intégrées dans le projet (ex : nombre de places de stationnement, dimension de l'espace vert central...). La pratique prévisible des usagers est prise en compte lors de la conception du projet, et ce dernier peut-être modifié suite à des retours d'expériences. Avec l'arrivée des premiers habitants depuis 2010 (environ 1 000 habitants en mars 2013), des cérémonies d'accueil sont organisées avec le souhait de faire émerger une association de quartier. L'éco-quartier est donc maintenant bien identifié dans le paysage local.

Dès 2010, une politique pluriannuelle d'évaluation du quartier a été mise en place sur la base d'indicateurs définis à l'occasion d'une étude, réalisée par l'école Polytechnique de Tours. La pérennité du suivi sera garantie par l'implication opérationnelle de l'aménageur (gestionnaire direct de 300 des 1450 logements).

L'écoquartier fait levier principalement par acculturation (les techniciens chargés du projet, que ce soit en maîtrise d'ouvrage ou en maîtrise d'oeuvre, sont des employés municipaux ou de Tour(s) habitat) et par processus d'expérimentation/ reproduction (Monconseil a fait office de laboratoire urbain entre 2006 à 2011 et de nombreuses dispositions environnementales du PLU voté en 2011 sont directement issues du CCCT de la ZAC). A noter que le retour d'expérience est actuellement mis à profit dans le cadre d'un projet d'aménagement urbain sur le site des casernes Beaumont au centre ville de Tours.

Avis Cadre de vie et usages

Le projet de quartier « Monconseil » s'appuie sur une politique foncière engagée de longue date : Tour(s) Habitat a en effet commencé à en constituer la réserve foncière à partir des années 80, sur l'emprise d'une ancienne Zone d'Aménagement Différé (ZAD). Par ailleurs, force est de souligner que les 20 hectares du quartier Monconseil ont été les seules surfaces ouvertes à l'urbanisation durant les 10 dernières années sur la commune de Tours, et représentent le potentiel majeur d'urbanisation du nouveau plan local d'urbanisme. Autre initiative importante, le portage du projet s'inscrit dans une vision foncière dépassant la stricte emprise du quartier, puisque les zones mutables alentours ont été recherchées pour faire l'objet de mises sous droit de préemption, en vue d'optimiser le projet à une échelle plus large tout en garantissant la qualité de la couture urbaine. La notion de couture est en effet très importante puisque le projet, installé sur d'anciens terrains agricole, se donne pour ambition de reconnecter la zone commerciale et industrielle de Tours Nord aux quartiers plus résidentiels.

Les choix de formes urbaines permettent de concilier recherche de densité, cohérence urbaine et qualité de vie. Le coefficient moyen d'occupation des sols est ainsi 40% supérieur au coefficient moyen du secteur de Tours nord. Il ménage pour autant de larges espaces publics de respiration (60% des îlots ne doivent pas être bâtis), inscrits dans une hiérarchisation réfléchie des densités : les formes urbaines les plus denses et les plus hautes se concentrent le long de l'axe du futur tramway et de la rue Daniel Mayer, dont elles soulignent le rôle structurant. Dans le même temps, un processus morphologique « d'enroulement d'échelle » a conduit à des densités plus faibles sur les marges du quartier, en accord avec le gabarit du tissu existant.

Au centre, les formes urbaines denses respectent l'intimité et la convivialité des habitants, à la fois à l'échelle des îlots (adéquation des gabarits des bâtiments évitant effets de masques et vues plongeantes) et des bâtiments (jeu sur la transparence / opacité des balcons, terrasses, loggias, jardins...). Celles-ci s'appuient sur différents types d'édifices allant de l'immeuble linéaire aux maisons en bande. Partisan d'une architecture contemporaine, le porteur de projet organise des concours sur chaque îlot, tout en veillant jalousement à la cohérence interne. Il est à noter que la démarche de sélection des promoteurs met d'avantage l'accent sur les approches « sensibles » et l'intégration au fonctionnement du quartier que sur le seul rendu visuel des aménagements. Cette démarche peu courante a permis la réalisation d'approches urbaines créatives, qui conservent toutefois une certaine homogénéité : jardins privatifs sur toit, opération collective en bois massif préfabriqué, etc.

Comme tout projet d'éco-quartier, le quartier Monconseil se montre particulièrement attentif aux considérations de mixité. L'étude urbaine et socio-démographique menée par l'Agence d'Urbanisme a conclu à l'absence de déséquilibre majeur sur Tours, et préconisé de maintenir au sein du projet les équilibres constatés à l'échelle de la ville. Le programme comporte donc 33% de logements sociaux et 50% de « grands » logements (T3 et plus), conformément au Programme Local de l'Habitat. En tant que bailleur social, le porteur de projet délégué Tour(s) Habitat accorde une attention réelle à ces problématiques : le programme intègre donc une large variété de modes d'accès (locatifs, PLUS, Pass foncier, Prêt social location accession, PLAI...). Au delà de

l'échelle globale, la mixité est également recherchée à l'échelle locale, puisque le programme veille à ce qu'aucun lot « social » ne se retrouve mitoyen d'un autre, et impose aux opérations privées la réalisation d'une Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) d'une partie des logements à un opérateur social, ainsi que la cession d'1/3 des logements à des primo-accédents. Cette politique permet d'offrir des logements à un prix globalement inférieur de 25 à 35% au prix du marché à destination des publics les moins favorisés.

Le projet intègre de surcroît de multiples espaces d'interactions sociales (place centrale, placettes et jardins, salle de quartier, salle de mécénat d'artistes...). Des cérémonies d'accueil des nouveaux habitants sont régulièrement organisées pour intégrer symboliquement les nouveaux venus, tandis que le porteur soutient la création d'une association de quartier propre au projet, complémentaire de l'association de riverains PITRICHACHA. L'aspect intergénérationnel et l'intégration des personnes à mobilité réduite sont également bien présents : un foyer pour adultes handicapés, un EHPAD avec unité Alzheimer, une Maison des solidarités et l'accessibilité des aménagements aux personnes à mobilité réduite. Afin de s'assurer de la bonne intégration des populations, le porteur de projet a décidé de confier depuis 2012 à l'Université de Tours une étude sur l'appréciation et l'appropriation de l'éco-quartier par les populations. Cette initiative est à souligner.

Enfin, le secteur d'implantation du projet Monconseil est dénué de nuisances aiguës. La principale source potentielle de nuisance se rapporte au bruit routier le long de rue Daniel Mayer, voirie structurante du quartier. La limitation des vitesses de circulation et une conception adaptée des logements situés le long de cette voie (configuration traversante permettant un espace de vie tourné vers le cœur d'îlot préservé) permettent efficacement d'en réduire les impacts sur les populations.

Le projet de quartier « Monconseil » constitue un pôle important en terme d'habitat mais aussi d'activité : pas moins 30 000 m² de surface de bureaux pour 2 500 emplois y sont attendus, à 3 kilomètres seulement du centre ville. Dès à présent, 1 500 m² de locaux ont été dévolus aux commerces de proximité en pied d'immeuble, afin de mettre en place une mixité fonctionnelle. Ces surfaces bénéficieront d'un effet « locomotive » fort après l'aménagement de la place centrale, qui accueillera une supérette et de multiples autres commerces (1 200 m² complémentaires). Tour(s) Habitat et la Ville de Tours ont donc veillé à intégrer au projet du nouveau quartier les différentes fonctions urbaines : résidentiel, activités, détente, sociabilité, culture. Cette intégration et le potentiel d'emploi prévus à terme permettent d'espérer une forte réduction des besoins de déplacements.

En complément, la stratégie en matière d'activités du projet Monconseil recherche une synergie territoriale avec le pôle de compétitivité « Sciences et Systèmes de l'Energie Electrique », dont le siège est situé au nord-ouest à proximité immédiate du quartier. L'une des premières implantations de PME sur le site sera d'ailleurs celle du siège des sociétés Energio (cabinet d'étude spécialisé dans la gestion et les économies d'énergie) et Alter-Nego (assistance pour l'implantation de fermes photovoltaïques).

La conception du projet s'articule autour de multiples lieux de vie garantissant une activité et une animation régulière tout au long de la journée (logements, commerces, bureaux, place centrale...), de la semaine (marché forain hebdomadaire, église, halle sportive) voire de l'année (parc et jardin aménagés de jeux pour enfants, jardins partagés, verger public, salle de quartier et salle d'exposition). Jardins partagés et vergers, bien que ne permettant pas de répondre aux besoins à grande échelle, encourageront les circuits courts. Une promotion des AMAP et magasins biologiques locaux sera par ailleurs réalisée lors des cérémonies d'accueil des nouveaux arrivants, afin de sensibiliser les habitants. Le projet fait en outre l'objet de clauses d'insertion usuelles.

Ainsi, compte tenu de son échelle, de la mixité de ses activités et de sa proximité avec le centre ville, le projet de quartier de Monconseil réunit des conditions favorables à la mise en place d'un fonctionnement des courtes distances réducteur des besoins en déplacement, notamment motorisés.

A l'échelle urbaine, le projet est fortement rattaché au reste de la ville par le réseau de transport en commun : 3 lignes de bus (dont 2 en site propre) existent déjà. L'une constitue d'ailleurs une ligne majeure en terme de fréquence et de cadencement. Une quatrième pourrait être déviée ou créée pour desservir le cœur de l'aménagement. Par ailleurs, la volonté de la Ville et de l'Agglomération d'intégrer le projet « Monconseil » aux réflexions menées dans le cadre de la mise en place de la première ligne de tramway tourangelle doit être soulignée. La synergie des réflexions permettra au quartier de bénéficier d'une desserte directe au cœur du projet (station « Monconseil ») dès la mise en service du tramway en septembre 2013. Au delà des modes lourds, le quartier bénéficie également d'une attention particulière en terme de modes alternatifs : une extension du système de vélo en libre service « Vélociti » y est envisagé, tandis que l'implantation de stations publiques d'autopartage est également étudiée. «

Monconseil » se situe seulement à quelques dizaines de mètres du futur pôle intermodal structurant de la place de la Marne, ce qui lui garantit une excellente desserte en transport en commun.

A l'échelle du quartier, le projet accorde également une importance significative à la limitation de la place des véhicules personnels au profit des modes actifs. Le traitement des espaces publics limite la vitesse et l'importance des circulations motorisées (hiérarchisation des voiries, feux, zones 30, zone de rencontre...) tout en réservant un traitement spécifique à l'artère commerçante principale. Le règlement de la ZAC, qui impose de réaliser 80 à 100% des stationnements en sous-sols, participe également à réduire la place, la visibilité et la prégnance de la voiture dans l'espace public. Dans le même temps, la politique volontariste menée en faveur de l'usage du vélo doit être notée : le stationnement résidentiel des vélos a été anticipé aussi bien dans les édifices collectifs (3% de la SHON réservée) que pour les maisons individuelles (garage devant accueillir un vélo en plus d'une voiture), des arceaux ont été installés à proximité des halls et sur l'espace public... Le projet comporte par ailleurs un maillage dense de liaisons douces afin d'encourager l'usage des modes actifs, et constitue un prolongement du réseau existant sur le reste de la ville.

Enfin, le quartier Monconseil a été intégré à une délégation de service public afin de pouvoir bénéficier du déploiement de la fibre optique et de l'accès au très haut débit. L'évolution des besoins a été anticipée par la pose de fourreaux surnuméraires permettant de réaliser des adaptations sans avoir à rouvrir les chaussées.

L'un des avantages du site de l'éco-quartier Monconseil, situé sur un plateau, réside dans l'absence de risques (pas de risque inondation et technologique, pas de risque de glissement de terrain). L'avancée de Monconseil à l'échelle de l'agglomération sur les questions environnementales a conduit à associer ses concepteurs à l'élaboration du PCET en 2011.

Le projet de Monconseil a su anticiper et s'adapter au changement climatique. Sur le site de l'éco-quartier, chaque bâtiment édifié doit répondre à une double labellisation : le label BBC Effinergie (performance thermique des bâtiments via un test de soufflerie) et le label Habitat et Environnement (H&E) imposé aux constructeurs, qui permet de s'assurer de la prise en compte des problématiques liées au réchauffement climatique global et bien au-delà (la gestion des eaux fait par exemple également partie des critères d'évaluation). Les espaces verts, par leur organisation et leur importance, jouent le rôle de « poumon vert », et permettent ainsi de rafraîchir le quartier lors de fortes chaleurs. De même les toitures-terrasses végétalisées, très nombreuses, participent modestement à la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur urbains. En ce qui concerne les productions d'énergies renouvelables et d'énergies de récupération, les solutions techniques proposées à ce jour valorisent le solaire thermique et le photovoltaïque, bien que des réflexions soient en cours sur l'utilisation de la géothermie, du chauffage biomasse et l'installation d'une ombrière photovoltaïque sur le domaine public pour recharger les voitures électriques.

Toute une gestion des déchets est également mise en place :

- pendant le chantier : opération « chantier propre » qui consiste en un recyclage des matériaux de terrassement, une revalorisation des « déchets » des autres chantiers de la ville. Des centaines de m² de pavés de granit naturel, retirés à l'occasion des travaux du tramway et voués au concassage ont été récupérés pour constituer le parvis de la halle sportive bien plus qualitatif que le projet initial ;
- Le tri des déchets ménagers et d'activités est assuré par un système de collectes par îlots de tri enterrés (situés à moins de 80 m de l'entrée d'un immeuble) et intégrés de sondes permettant de disposer en temps réel du taux de remplissage et donc ainsi limiter les collectes à leur strict minimum. Des réceptacles et des composteurs individuels sont à disposition des habitants et usagers du quartier.
- Les habitants sont également sensibilisés par la présence sur le site de 8 ambassadeurs du tri et par la remise de brochures tels qu'un « guide des gestes verts » et un livret d'accueil.

Monconseil a fait l'objet d'un dossier de « loi sur l'eau » au début des années 2000 et des objectifs ont été fixés : par sa localisation, l'éco-quartier a la responsabilité forte de ne pas rejeter trop d'eau de pluie dans les réseaux aval (débit de fuite maximal fixé à 3 l/ha/s, soit 3 fois moins que sur le reste de l'agglomération). Le jardin de la Grenouillère est équipé d'un bassin à orages pour événements quarantennaires également utilisé pour la récupération des eaux de pluie en vue de l'arrosage (économie d'eau estimée à 2600 m³ par an soit 70% des besoins). Les logements sont équipés de matériels hydro-économiques.

Du fait de l'usage initial de l'emprise (exploitation agricole intensive), l'étude d'impact a

caractérisé une biodiversité préexistante quasi nulle sur le site de l'éco-quartier. Seul un bosquet d'arbres a fait l'objet d'un recensement spécifique et a donc été conservé et intégré au plan d'aménagement du quartier. La nécessité de créer un écosystème favorable à l'émergence d'une nouvelle biodiversité a conduit l'aménageur et la ville de Tours à penser les espaces publics et privés afin d'y apporter une certaine densité végétale (40% d'espace libre par lot dont les 2/3 traités en espaces verts). Du point de vue des espaces publics, « Monconseil » se structure autour du jardin de la Grenouillère, d'1 ha, constituant le nœud central d'un réseau de petits jardins publics connectés par des circulations douces. À titre d'accompagnement, l'installation de nichoirs et d'un hôtel à insectes est prévu courant 2013 et un rucher pédagogique pourrait également être installé dans le quartier à proximité d'un jardin partagé.

Enfin, le terme « éco-quartier » impose une gestion de résultats en termes de gestion différenciée des espaces verts par les services municipaux. Là encore par le phénomène d'acculturation, cette gestion ne manquera pas d'essaimer progressivement sur le reste de la ville.

Synthèse de l'avis local

Porté par le bailleur Tour(s) Habitat pour le compte de la ville de Tours, le projet d'éco-quartier « Monconseil » constitue un projet d'envergure à l'échelle de l'agglomération : près de 1500 logements et 2500 emplois sont attendus sur l'emprise de 20 hectares, conférant au projet l'ampleur d'un véritable « quartier de ville ». Situé à 3 kilomètres environ au nord du centre ville (sur d'anciens terrains agricoles aujourd'hui enclavés), « Monconseil » s'inscrit au sein d'enjeux dépassant largement son échelle, puisque l'aménagement doit permettre de redonner une cohérence au tissu de faubourg déstructuré du plateau nord de la ville.

Bénéficiant d'une politique d'acquisition foncière entamée il y a plus de deux décennies, la gouvernance du projet (rodée par plus de 7 années de pratique) associe largement les différentes collectivités et organismes territoriaux porteurs de politiques publiques. Cette large volonté d'association a conduit au développement de synergies précieuses : l'implication de la communauté d'agglomération « Tour(s) Plus » et de l'autorité organisatrice des transports urbains « SITCAT » a ainsi permis d'articuler au mieux les réalisations de l'éco-quartier et de la première ligne de tramway de l'agglomération, aboutissant à créer un arrêt au cœur du projet « Monconseil ».

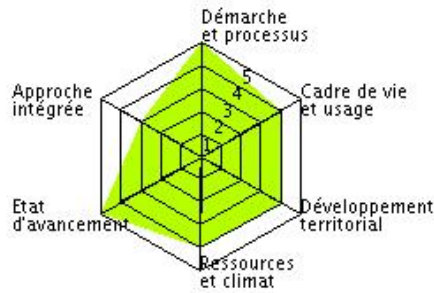
L'implication des riverains et habitants n'est cependant pas en reste, puisque l'association Pitrichacha (du nom de la première syllabe des 4 quartiers attenants) est depuis presque 15 ans associée aux démarches, soit plus de 7 ans avant le début des travaux. L'arrivée des premiers habitants propulse aujourd'hui la gouvernance dans une nouvelle étape, avec le soutien à la constitution d'une association de quartier et l'évaluation du ressenti des premiers résidents.

Attentif à la mixité des publics, à la mixité fonctionnelle et à l'intégration des fonctions urbaines, le programme mêle de manière fine logements, activités, commerces, équipements et espaces de rencontre dans le respect d'une configuration « urbaine » (commerces en pied d'immeuble d'habitation, place centrale...). Les jeux de densités ont d'ailleurs fait l'objet d'une réflexion minutieuse, en vue de concilier compacité et qualité de vie : les armatures urbaines du quartier (avenue commerçante et ligne de tramway) accueillent les édifices les plus hauts, tandis que l'intensité des formes urbaines décroît progressivement pour assurer la transition avec le tissu existant. Le coefficient moyen d'occupation des sols particulièrement volontariste (40% supérieur au coefficient moyen du secteur) et la densité brute de logements élevée (73 logements à l'hectare) conservent pourtant une place notable aux espaces qualitatifs de respiration (40% des îlots minimum). Mixité des fonctions et formes urbaines garantissent ainsi une animation du quartier et une vie locale tout au long de la journée.

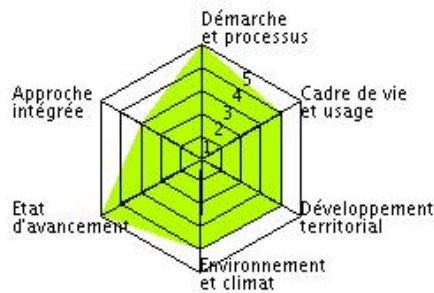
Techniquement, le projet a investi un très large panel des thématiques propres au développement durable en général, et aux éco-quartiers en particulier. Monconseil est relié au reste de l'agglomération par plusieurs lignes fortes de transport en commun et, réciproquement, assure la continuité du maillage de voies douces des quartiers mitoyens. La place et la visibilité de la voiture ont été délibérément limitées (feux, zones 30, 80 à 100% de stationnements intégrés aux bâtiments) tandis que la politique volontariste mise en œuvre à destination du vélo mérite d'être relevée (stationnements,

	<p>extension du périmètre de vélos libres services...). Les énergies renouvelables valorisent encore principalement le solaire thermique ou photovoltaïque, mais l'aménageur a fait état de son souhait de développer des sources alternatives lors de la réalisation des prochains lots. La conception bioclimatique des immeubles, la place des espaces naturels (jardins privatifs sur toit, jardins partagés, gestion différenciée des espaces verts), les dispositifs de récupération et de gestion économe des eaux témoignent également du positionnement de l'éco-quartier sur de multiples dimensions. A signaler que le porteur du projet a également mis à profit son statut de lauréat du palmarès « Ecoquartier » 2011 pour crédibiliser auprès des promoteurs ses souhaits d'expérimenter quelques solutions innovantes.</p> <p>La réalisation de « Monconseil » donne également lieu à un important retour local d'expérience : les enseignements tirés en matière de gouvernance et de réponses techniques ont été mis à profit dans le cadre de l'élaboration du Plan local d'urbanisme, et sont actuellement valorisés pour l'élaboration du Plan Climat Energie Territorial et pour la réalisation d'un second projet de quartier exemplaire sur l'emprise des anciennes casernes Beaumont.</p> <p>A l'heure où les principaux espaces publics et équipements ont été livrés (EHPAD, Halle sportive, jardin de la Grenouillère...) et où le quartier accueille déjà plus de 1000 habitants (1/3 de logements livrés et 10% de plus d'ici avril 2013), l'octroi du Label Ecoquartier (Etape 3) homologuerait de manière méritée la qualité du projet.</p>
Proposition	Label

<i>Expertise interne - Concours 2011</i>	
Nom de l'expert	CETE de Lyon, geraldine.biau@developpement-durable.gouv.fr
Avis général de l'expert	<p>Ce projet, en phase de livraison, semble assez bien équilibré. Établi sur des réserves foncières constituées de longue date, bénéficiant d'un ingénierie locale expérimentée et d'un dispositif de pilotage transversal et cohérent, ce projet paraît solide techniquement et financièrement. Le choix du site paraît judicieux : enclave au sein d'un tissu urbain hétéroclite, sur le futur tracé du TCSP, l'enjeu du projet est de créer une centralité à l'échelle de Tours Nord.</p> <p>Déjà candidat en 2009, l'équipe-projet semble avoir pris en compte les points à améliorer, notamment une meilleure répartition des activités dans le quartier, la mise en place d'un dispositif d'évaluation, des performances énergétiques (niveau BBC certifié) sur l'ensemble des bâtiments.</p> <p>Les points remarquables du projet sont la gestion du projet (temporalité, pilotage), la mixité sociale et fonctionnelle, les déplacements alternatifs avec une arrivée du tram coordonnée au projet urbain, la gestion des déchets.</p>
Proposition de prix	Prix qualité du projet



<i>Expertise externe - Concours 2011</i>	
Nom de l'expert	Philippe LABRO, philippe.labro@edf.fr
Avis général de l'expert	Le projet répond de manière complète aux différentes ambitions notamment en ce qui concerne la qualité de la démarche et du processus (association des riverains, valorisation de la démarche, etc.). le « passage de relais » au futurs habitants est un élément important du projet : livret d'accueil, mais aussi création d'une association de quartier, étude sur les modalités d'appropriation de l'écoquartier, etc. Une démarche intéressante en termes d'évaluation sur la qualité environnementale mais aussi sur la qualité d'usage. Un travail sur l'évolution des pratiques de mobilité qui mérite d'être remarqué (promotion forte du vélo, limitation de la place de la voiture, à long terme option d'installer des bornes de recharge de voitures électriques, etc.).
Proposition de prix	



<i>Expertise locale - Concours 2011</i>	
Nom de l'expert	johnny cartier, Johnny.Cartier@developpement-durable.gouv.fr
Synthèse de l'avis local	<p>Projet en cours de réalisation, pris en compte dans le PCET de l'agglomération et les projets de SCOT et PLH en cours d'élaboration. La totalité du foncier est acquise. Le DPU est exercé en dehors du périmètre de la ZAC afin d'améliorer la cohérence urbaine du projet.</p> <p>Des améliorations notables ont été apportées depuis le précédent appel à projets sur la mixité fonctionnelle par ilot et les outils d'évaluation et de pilotage (étude sociologique sur l'appropriation du quartier, définition d'indicateurs de suivi, audit des objectifs ...).</p> <p>La réflexion sur le volet énergétique a été bien menée.</p> <p>Ce projet peut être considéré comme un bel exemple de projet urbanistique au sein d'un tissu urbain existant. Il intègre bien les concepts d'un écoquartier au travers des CCTP, ou des concours d'architectes pour chaque lot-promotion.</p>
Proposition de prix	
Alerte	

<i>Expertise - Concours 2009</i>	
Points forts du dossier	<p>Un dossier écoquartier bien avancé (stade opérationnel, 2 tranches réalisées)</p> <p>Un dossier dont la majorité des thèmes a été bien maîtrisé avec en point fort la mixité fonctionnelle, l'accessibilité, les formes urbaines la maîtrise du foncier...</p> <p>Un projet dans le tissu existant et qui permet la couture et de nouveaux liens entre divers quartiers existants et à terme bien desservi par les transports en commun (tramway).</p>
Avis des experts	<p>Les deux experts s'accordent pour dire que le dossier est ambitieux et bien traité dans de nombreux domaines. Il s'agit d'un réel projet urbain, dans la ville qui a l'avantage d'être en phase opérationnelle tout en étant assez complet dans ses intentions et sa programmation. Il paraît notamment intéressant sur les aspects : formes urbaines, cohésion sociale, accessibilité et mobilité.</p>
Proposition de prix	Palmarès thématique : Mobilité, Palmarès thématique : Densité et formes urbaines
Points de vigilance	<p>Pas d'éléments permettant d'apprécier la prise en considération de l'impact de l'opération sur l'ensemble de la commune et de l'articulation avec les abords de la ZAC. Pas d'association réelle de la population à la conception du projet au-delà de la concertation obligatoire. Pour les aspects environnementaux, les volets biodiversité et énergie pourraient être plus ambitieux dans le contexte du Grenelle mais les objectifs annoncés sont pour toutes les opérations avec les moyens de les faire appliquer.</p>
Etat d'avancement	Phase opérationnelle

Evaluations

3.1 Part du bilan à la charge de la collectivité en %	9.28
6.1 Étalement urbain (%)	100
6.2 Densité brute (logements/Ha)	79.08
6.3 Densité nette (logements/Ha)	127.51
7.1 Mixité sociale (%)	23.95
9.1 Espaces verts (Nombre de m ² d'espaces verts publics par habitant)	10.14
9.2 Espaces publics (Nombre de m ² d'espaces publics par habitant)	6.99
10.1 Réhabilitation (%)	0
12.1 Mixité fonctionnelle : bureaux (% de surface de plancher)	2.65
12.2 Mixité fonctionnelle : services et commerces (% de surface de plancher)	2.37
12.3 Mixité fonctionnelle : autres activités (% de surface de plancher)	16.13
14.1 Stationnement (Nombre de places par logement)	1
14.3 Desserte par les TC (% logements à moins de 500m d'un arrêt de transport en commun)	100
15. Connectivité (% logements et équivalents logements raccordés à un débit internet au moins égal à 30 Mb/s)	100
17.1 Sobriété (Moyenne de consommation dans l'EcoQuartier (en kWh par m ² par an))	NC
17.2 Filière EnR électricité (% d'électricité produite par ENR)	NC
17.3 Filière EnR chaleur % de chaleur produite par ENR)	NC
18.1 Recyclage (% de logements à moins de 200 mètres d'un point d'apport volontaire)	100
19.1 Imperméabilisation (% de surfaces imperméabilisées)	15.79
20.1 Surfaces végétalisées (% des espaces végétalisés (dont la toiture))	27.55

Pour aller plus loin	
Contact de l'opération	Clément MIGNET Responsable du pôle développement Tour(s)Habitat (OPH) 02 47 60 13 78 clement.mignet@tours-habitat.fr
Sources	Mise à jour suite à procédure de labellisation 2014 Mise à jour suite à procédure de labellisation 2013 Dossier candidature appel à projet écoquartier 2011 Dossier candidature appel à projet écoquartier 2009
Sites en lien	http://monconseil.tours.fr/
Documents téléchargeables par l'application Load	LABEL 2014 annexe charte d'engagement LABEL 1ère tranche 2014 indicateurs d'évaluation LABEL 2014 périmètre de labellisation LABEL 2014 Description de la 1ere tranche LABEL_Procédure de sélection des projets LABEL 2014 Charte d'engagement signée LABEL_Indicateurs evaluation LABEL 2014 Chronologie Monconseil de 1969 à nos jours LABEL_Lettre d'engagement

Documents relatifs au concours ou au label Ecoquartier	Annexe1 Annexe2 Annexe3 Annexes « Cadre de vie et usages » 1 Annexes « Cadre de vie et usages » 2 Annexes « Cadre de vie et usages » 3 Annexes « Cadre de vie et usages » 4 Annexes « Démarche et processus » 1 Annexes « Développement territorial » 1 Annexes « Développement territorial » 2 Annexes « Préservation des ressources et adaptation au changement climatique » 1 Avis d'opportunité 2011 Avis d'opportunité 2014 Bilan financier (phase livraison) Bilan financier (prévisionnel) Coûts de fonctionnement prévisibles des équipements Détails expertise externe 2011 Détails expertise externe 2014 Détails expertise interne 2011 Détails expertise interne 2014 Détails expertise territoriale 2014 Document support commission régionale 2014 Dossier de candidature appel à projet écoquartier 2011 Dossier de préinscription appel à projet écoquartier 2011 Eléments innovants en terme de gestion Photos1 Photos2 Photos3 Photos4 Photos5 Plan à l'échelle de la commune Plan de situation à l'échelle de l'agglomération Plan masse Planning prévisionnel de l'opération Présentation générale Racontez-nous votre écoquartier Schéma du projet dans le contexte urbain
--	---

Commentaires

Acteurs locaux associés :

- Correspondant local de la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) : Olivier Kientz, Directeur Territorial - Service Prêt de la CDC d'Orléans : Contractualisation du prêt foncier GAIA pour le portage foncier réalisé par l'OPAC de TOURS (OPH)
- Correspondant local Ville Durable de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) : Stéphanie Pascal, Chef de l'unité Ville Durable : Organisation du Club Ecoquartier Régional à Tours
- Correspondant local Ville Durable de la Direction Départementale des Territoires (et de la Mer) (DDTM) : Patrice Charrier, Chargé de mission développement durable action interministérielle et partenariale : Analyse préalable de notre Ecoquartier à l'occasion du concours Ecoquartier 2009.
- Autres : Frédéric Bris, Chambre du Commerce et de l'Industrie
Directeur du Pôle Entrepreneurs : Avis consultatif sur les études de potentiel commercial du site
Mise en relation entre les commerçants intéressés et les promoteurs disposant de surfaces commerciales

La même démarche a été effectuée auprès de la Chambre des métiers et de l'artisanat.

Les photographies



Maison de retraite



plan masse



Label 2014 Grenouillère 2
construction bois massif



Label 2014 Halle
Sportive, Tramway, espaces verts



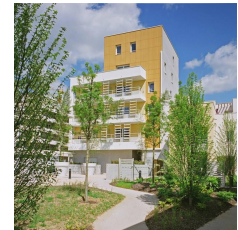
Label 2014 Vue aérienne de coeur
d'îlot



Photo aérienne état initial



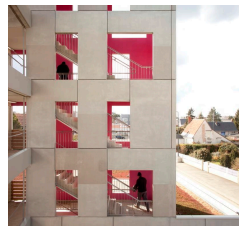
Extérieur gymnase



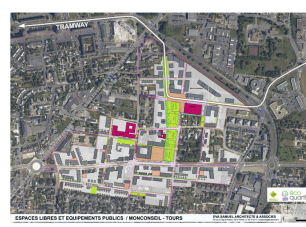
Label 2014 Coeur d'îlot
Jardin Polis



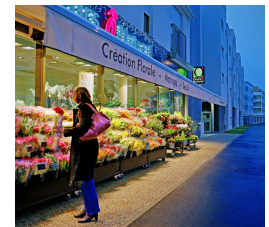
Label 2014 Tramway et Halle
Sportive



Label 2014 Circulation
verticale Grenouillère 1



Plan masse 2013



Fleuriste boulevard Daniel
Meyer



Vue aérienne sur la rue Daniel
Meyer



Résidences Louis Aragon et Elsa
Triolet, de nuit



Conteneurs enterrés



EHPAD



Label 2014 Crèche Grenouillère



Jardin de la rue Lazareff



Label 2014 Opération Jardin Polis



Coeur d'îlot



Label 2014 Intérieur gymnase



Label 2014 Jardin Lazareff



Label 2014 Vue aérienne entrée ouest



Complexe sportif



vue aérienne



Résidences Louis Aragon et Elsa Triolet



Jardin de la Grenouillère



Label 2014 Grenouillère 2 bois massif



Label 2014 Jardin de la Grenouillère



Premier immeuble livré



Label 2014 Foyer Colombier



Label 2014 Détail de façade de l'EHPAD