



► 2 Lions (3^{ème} épisode)

Eco-habitats dans un quartier de nature innovante

Ce troisième épisode de notre série consacrée aux 2 Lions s'arrête sur l'habitat. Les chantiers au nord de la rambla vont concerner environ 550 unités d'habitations. L'ensemble constituera un ensemble "éco-sensible" qui répond aux préoccupations majeures de la Ville en matière d'environnement.

Les nouveaux habitats aux 2 Lions s'inscrivent sur une parcelle de plus de 6 hectares selon une trame assez simple de circulation nord-sud menant piétons et vélos de la rambla centrale vers le Cher au nord via des jardins en cœur d'îlots. L'automobile trouve sa place dans une circulation de proximité vers les parkings souterrains des différents programmes. Comme dans l'ensemble du quartier, le choix des projets a été guidé par trois principes organisateurs : la mixité, la densité et l'innovation urbanistique et architecturale.

> La mixité

Les constructions qui vont se déployer en 2008-2010 concernant cinq programmes de logements qui répondent aux besoins d'une offre diversifiée d'habitat « en ville ». Ils s'installent au nord-ouest, entre l'avenue de Pont-Cher, l'avenue Edouard Michelin, la rue James Watt et l'allée Ferdinand de Lesseps, à côté du pôle universitaire Ville et Urbanisme ouvert en 2005. Les efforts financiers de la Ville et

de ses bailleurs pour maintenir et amplifier l'offre de logements sociaux s'accompagnent d'un souci réel de mixité sociale. Le quartier des 2 Lions ne déroge pas à la règle. Ainsi, deux des programmes, OPAC et SAIEM Maryse Bastié, vont compléter l'offre sociale sur le quartier. Ils vont cohabiter avec un programme privé d'accès proposé par ING (voir plus loin) et un programme de logements intermédiaires mené par la SNI, une filiale de la Caisse des Dépôts. Une résidence service particulièrement attendue, notamment pour les besoins universitaires, et construite par Océanis, complètera le projet.

> La densité

L'agencement complexe en cours de réalisation dans les 2 Lions balaie l'image des résidences pavillonnaires de périphérie. Le quartier recompose les différentes fonctionnalités de la ville « *On tisse, plus que l'on ne juxtapose*, précise d'ailleurs Alain Goudeau, en charge des grands projets urbains, *les entreprises, l'habitat, le*



L'habitat aux 2 Lions aujourd'hui, ce sont 735 logements dont 644 appartements dans des petits collectifs et 91 logements dans des maisons individuelles. Il faut ajouter 452 logements pour étudiants construits avant 1995. Environ 2 200 résidents vivent dans le quartier.

commerce, les équipements, selon des laines de couleurs qui selon leur imbrication font la poésie d'une ville. »



Alain Goudeau, adjoint au Maire chargé des grands projets urbains et économiques

La construction de parkings souterrains ou semi-enterrés est, par exemple, préférée à la présence de trop nombreuses voitures au pied des logements et en surfaces. Pour accueillir la famille et les amis, on intègre des petits parkings gratuits d'usage local, à l'échelle de quelques rues. « *Il s'agit, explique l'adjoint, de dégager de l'espace public autour d'un bâti dense et de faire respirer le quartier par la primauté donnée à la verdure d'usage collectif* ». La desserte efficace par les transports en commun et la création systématique d'accès vélos s'inscrit dans un cahier des charges où l'écologie tient une place importante. Les circulations piétonnes et cyclables sont une alternative séduisante pour profiter aussi de façon agréable du lac de la Bergeonnerie et des rives du Cher.

> L'innovation urbanistique et architecturale

« *Nous voulions obtenir des compositions originales : toits courbes en métal, bardages de bois, structures en terrasses, etc. Libérer la créativité des architectes. Ce pari esthétique dégage dans les habitats, y compris dans les collectifs, des balcons, des terrasses, des jardins pour manger dehors et profiter de la douceur du climat en Touraine* ». Des venelles piétonnes, ou en créant un espace commun paysagé jusqu'aux pieds des immeubles rendent perméables les îlots et ce mélange particulier des ambiances publiques et privées.

Les Maisons blanches - 200 logements - illustre cette volonté de créer un quartier éco-citoyen. Elles sont séparées par une « noue paysagée » qui collecte et épure les eaux de pluie. Le surplus est réutilisé pour arroser les plantes ou nettoyer les parkings. Les logements sont chauffés par une chaudière à bois qui couvre 80 % des besoins énergétiques, les 20 % restants étant apportés par une chaudière à gaz. L'isolation thermique fait appel à des techniques éprouvées dans les pays nordiques pour les façades : béton, isolant thermique et enfin enduit ou bardage bois.

Chaque projet commence par un travail de composition urbanistique avec l'aide du cabinet Atelier T, architectes-conseil des 2 Lions « *pour accorder le bâti aux espaces publics et aux axes de circulations et étudier une faisabilité et un programme* ». La rencontre avec les promoteurs et leurs architectes se fait sur cette base. « *Les grandes discussions portent notamment sur la taille des appartements*, note Alain Goudeau. *Nous voulons plutôt de grands logements que les T1 ou T1bis qu'affectionnent les promoteurs mais qui obligent aujourd'hui ceux qui veulent habiter en ville dans un volume confortable à construire ou à louer très loin de Tours.* » ■

Simulation 3 dimensions du projet immobilier des Maisons Blanches avec la noue paysagère.



Les Maisons Blanches : de l'exigence à tous niveaux

« *Alain Goudeau et l'aménageur des 2 Lions (la SET) étaient au départ très sensibles à notre travail en France et dans d'autres pays, raconte Baptiste Cochard, responsable des opérations chez l'investisseur ING. Ils nous ont donc rencontrés pour nous proposer de mettre en œuvre aux 2 Lions, les ambitions que notre société affectionnent et qui allient architecture innovante et haute qualité environnementale. Après avoir ensemble défini un programme, nous avons organisé un concours d'architectes qui a retenu l'agence Nicolas Michelin (déjà auteur du centre dramatique régional de Tours) et Atelier T, respectivement pour les logements qui bordent la rue Germaine Taillefer et pour ceux de la rue Paul Nizan. Le challenge pour ING était de parvenir à des prix de vente raisonnables. Aujourd'hui, nous estimons le prix du m² à 3 150 euros, dans la moyenne des programmes neufs à Tours de qualité dans un emplacement correct, mais sans ces prestations intérieures, architecturales et environnementales. Tous les logements seront à vendre, mais rien n'empêche les acheteurs de louer ensuite leur propriété. Nous venons de livrer une opération d'un même type sur l'île de Nantes, certes moins ambitieuse sur les critères HQE, mais de très haute tenue sur le plan architectural. Évidemment, nous en sommes très fiers. Comme aux 2 Lions, ce n'est pas du standard ou du néoclassique réalisé par un architecte dont le travail servirait à 15 autres programmes similaires. Avec Alain Goudeau et la SET, nous étions d'accord sur un point essentiel : l'habitat dans le quartier ne se résume pas à des empilements de logements.* » **Le budget de la construction est d'environ 19,5 millions d'euros. Le chantier, qui démarre, doit s'achever au premier trimestre 2010.**

• **Arllette Bosch**, première adjointe au Maire chargée du logement, de l'action sociale et conseillère communautaire tiendra ses permanences : **samedi 8 décembre** et **19 janvier** à partir de 14h30 bureau 410 de l'Hôtel de Ville.

• **Monique Chevet**, adjointe au Maire et conseillère générale du canton de Tours Est tiendra une permanence : **samedi 15 décembre** et **12 janvier** de 9h45 à 10h45 au patronage la Fuye-Velpeau, de 11h à 12h au patronage laïque de Beaujardin-Raspail et de 14h30 à 15h30 à Sam'Ira (Sanitas) situé 2 avenue du Général de Gaulle.

• **Pierre Texier**, adjoint au Maire chargé des déplacements tiendra des permanences **tous les mercredis** de 15h à 18h à l'Hôtel de Ville (bureau 201), prendre rendez-vous au secrétariat du service circulation, tél. 02 47 21 67 10.

• **Joëlle Monsigny**, adjointe au Maire chargée du commerce, recevra les commerçants et les artisans qui le souhaitent **mardi 22 janvier** de 19h à 20h dans le bureau 407 de l'Hôtel de Ville.

• **Gérard Gernot**, adjoint au Maire et conseiller général du canton de Tours Val de Cher : **mercredi 5 décembre** à 18h à la Bergeonnerie Est dans la salle Jean de la Bruyère (allée de la Rochefoucault) ; **mercredi 12 décembre** à 18h aux Rives du Cher à l'Espace Toulouse-Lautrec (rue Toulouse-Lautrec) ; **samedi 15 décembre** et **5 janvier** de 9h30 à 11h (sur rendez-vous au 02 47 74 56 10) aux Fontaines (espace Jacques Villeret) ; **mercredi 16 janvier** à 18h à Rochempinard au 16 Jardin Guillaume Bouzignac.

• **Régine Charvet-Pello**, adjointe au Maire chargée de l'éducation tiendra une permanence : **vendredi 14 décembre** de 14h à 18h bureau 408 de l'Hôtel de Ville.

• **Claude-Pierre Chauveau**, adjoint au Maire et conseiller général du canton de Tours sud : **mercredis 5, 19 décembre** et **9 janvier** de 11h à 12h dans le bureau de 405 de l'Hôtel de Ville ; **samedi 15 décembre** de 14h30 à 15h30 au Centre de vie du Sanitas (10 place Neuve).

• **Nadia Hamoudi**, adjointe au Maire chargée de la politique de la ville et des nouvelles solidarités urbaines : **mardi 4 décembre** de 18h à 19h30 aux Rives du Cher et **vendredi 14 décembre** de 9h30 à 11h dans le bureau 412 de l'Hôtel de Ville et **mardi 15 janvier**.

• **Frédéric Thomas**, adjoint spécial de Sainte-Radegonde et conseiller général du canton de Tours nord est disponible sur rendez-vous **tous les samedis matins** au 02 47 54 21 02, à la mairie annexe de Sainte-Radegonde.

• **Claude Roiron**, adjointe spéciale de Saint-Symphorien et conseillère générale du canton de Tours nord ouest : **le samedi matin** sur rendez-vous (02 47 41 02 13), à la mairie de quartier Europe.

• **Alain Dayan**, conseiller municipal et conseiller communautaire : **tous les mardis**, de 14h30 à 15h30, bureau 415 de l'Hôtel de Ville sur rendez-vous (02 47 21 65 60).

• **Permanences du Groupe des verts**, Permanences du Groupe des verts, David Martin, Agnès Thibal et Matthieu Thouvenin : **tous les mardis** sur rendez-vous, de 14h à 17h. François Lafourcade : **jeudi 6 décembre** de 18h à 20h au centre de vie du Sanitas, **mardi 11 décembre** de 18h à 20h dans la salle annexe de la mairie du quartier de l'Europe et **mardi 18 décembre** de 18h à 20h dans la mairie de quartier des Fontaines. Ancien Hôtel de Ville, 1^{er} étage, à côté du service documentation. Tél/Fax : 02 47 21 61 18.