

Tours : les Deux Lions s'éveillent

En 1995, la ville décidait d'aménager un vaste espace pour y créer un "morceau de ville" et étendre ainsi le centre ancien. La Zac des Deux Lions était née. Les travaux qui viennent d'être lancés préfigurent l'achèvement du quartier aménagé selon les principes de la mixité urbaine et sociale.

Vaste réserve foncière de 70 ha située au sud du cœur de Tours, les Deux Lions avaient vocation à abriter la technopole que la ville avait mise sur pied à la fin des années 80. Mais en arrivant aux manettes, en 1995, Jean Germain (PS) décide de réorienter totalement le projet et d'y créer un nouveau quartier. Il confie rapidement le dossier à son adjoint Alain Goudeau, professeur à la faculté de médecine et qui reconnaît aujourd'hui qu'il "n'y connaissait rien en urbanisme". Dix ans après, ce quartier est devenu réalité avec 1 200 logements, des entreprises employant 2 000 salariés, la Faculté de droit et ses 5 000 étudiants, ses équipements de loisirs (cinéma, bowling). "Ce quartier est reconnu au niveau national comme l'un des

grands projets urbains au même titre que Lyon Confluence, Eurallille, l'île de Nantes ou Euroméditerranée", n'hésite pas à avancer Alain Goudeau. "Par sa maîtrise des enjeux techniques, financiers et urbanistiques", explique Bertrand Neyret, directeur général de la Société d'Équipement de Touraine (SET), Sem retenue comme aménageur de la Zac, "nous avons su traduire

LE QUARTIER EN CHIFFRES

- > 70 hectares de superficie,
- > 3 millions de m³ de remblais,
- > 1 200 logements, 2 000 emplois, 5 000 étudiants,
- > À terme : 2 000 logements, 4 000 emplois, 5 500 étudiants.

une ambition politique forte en une réalité aujourd'hui très largement perceptible et dont nous sommes fiers".

Entouré par le Cher, par un de ses bras et par un lac, remblayé et surélevé de cinq mètres pour le mettre à l'abri des crues, ce quartier presque vierge il y a dix ans pouvait donc devenir un "laboratoire urbain". "Nous voulions", explique Jean Germain, "inventer un modèle urbain conciliant les impératifs de la qualité de vie et ceux de l'activité, les exigences d'une métropole et celles de l'individu, l'agrément d'une nature à portée de main et l'offre de services, de loisirs et de culture que seule la ville propose".

Aménagement durable avant l'heure

Ce laboratoire voulait donc inventer un nouveau quartier qui rompe avec l'aménagement des années 80 : pas d'étalement urbain, une densification de l'habitat (mais sans massification), une mixité des fonctions sur chaque îlot découpé dans la Zac et une diversité affirmée des styles architecturaux. Inventer donc un morceau de ville, différent et moins dense que le centre, mais moins éclaté que la périphérie.

Dès 1995, le projet a été conçu avec des préoccupations essentielles : marier le bâti et l'environnement, appliquer les normes du développement et de l'aménagement durable alors même que ces termes n'avaient pas encore le succès d'aujourd'hui.

Pour autant, l'aménagement du quartier n'a pas été un long fleuve tranquille. Si aujourd'hui promoteurs, investisseurs, entreprises et grands architectes se pressent pour l'investir, les débuts ont été plus laborieux. La volonté de Bouygues Télécom d'implanter un centre d'appels au cœur de ce quartier, juste à côté de la Faculté de droit et en bordure de l'allée centrale, est considérée aujourd'hui comme une étape essentielle. "Nous sommes allés voir les banques", se souvient Alain Goudeau, "qui ont refusé, tout comme les promoteurs. Il est vrai que le marché local de l'immobilier était alors marqué par l'immobilisme, le copinage et qu'il ne s'y passait rien. Nous avons tout de même décidé de nous lancer dans l'aventure". La ville s'est appuyée sur la SET pour créer une ingénierie financière autonome reposant sur les capitaux de fonds de pension américains et d'une banque hypothécaire allemande. L'immeuble de 10 000 m² a été construit par la SET (et revendu depuis à un investisseur) avec un bail de 9 ans signé par Bouygues Telecom,

ISuite page 28



3 questions à... Alain Goudeau *

"Nous avons voulu réinventer la ville"

La mixité dont vous vous réclamez est-elle véritablement présente ?

"Tout le monde se réclame de la mixité qui bien souvent en reste au stade déclaratif. Dans la réalité, la mixité est compliquée à mettre en œuvre car faire cohabiter des logements et des entreprises n'est pas aussi simple qu'il y paraît sur le papier. Il faut lutter contre des idées reçues, mais aussi contre des refus, des appréhensions des habitants ou des entreprises. Je pense que "les Deux Lions" est un modèle de mixité. Et cela d'autant plus que cette mixité touche chaque îlot, pour ne pas créer de nouveaux ghettos dans le quartier. Il y a une vraie mixité entre espaces publics et privés, entre bâti et espaces verts, entre logements de luxe et sociaux.

En quoi l'aménagement du quartier est-il, selon vous, exemplaire ?

Parce que nous avons voulu réinventer la ville. Et je crois que nous y avons réussi, même s'il faut encore attendre pour tirer un bilan complet. Aménager un quartier autrement demande d'abord de la réflexion pour imaginer, concevoir ce que deviendra un espace dix ans plus tard. C'est ainsi que nous avons beaucoup travaillé sur les espaces publics considérés comme un outil d'aménagement du territoire. C'est à partir de ces espaces que le quartier s'est construit. Mais il faut également beaucoup de volontarisme politique : au début de l'aménagement, la ville a dû jouer un rôle de promoteur pour annoncer la pompe.

Certains reprochaient au quartier son manque de vie...

C'est vrai parce qu'il y avait des entreprises, des étudiants et des habitants mais aucun commerce. Cependant, avant d'implanter des commerces, il faut des clients et une taille critique d'au moins 2 000 habitants. Il fallait donc lancer notre projet commercial au bon moment. Si ce projet avait été développé il y a cinq ans, nous aurions échoué. Et si on échouait aux Deux Lions, on planterait la ville pour que l'aménagement et la réussite de ce quartier soient stratégiques et vitaux pour son image et son développement.

Propos recueillis par JTT

*Adjoint au maire de Tours chargé de la coordination du chantier



Un modèle urbain ?

L'ensemble s'articule autour d'une avenue centrale.

ques années par le tram puisque la station du TCSP a été localisée dès le début, tout comme les itinéraires de circulation douce, les pistes cyclables (l'itinéraire "la Loire à vélo" longe le quartier). Une coulée verte permet de traverser le quartier à pied ou à vélo, tandis qu'une passerelle a été construite sur le Cher pour rejoindre rapidement le centre-ville tout proche. Cette priorité accordée aux espaces publics aurait pu refroidir les ardeurs de quelques investisseurs : "au début, certains estimaient qu'on accordait trop d'importance à ces espaces", se rappelle Alain Goudeau "et surtout qu'on y consacrait trop d'argent, mais ils ont vite compris que la qualité des espaces publics était la marque de fabrique du quartier et une des clés essentielles de son attractivité".

Diversité des promoteurs et des architectes

Même si la pompe a été longue à amorcer, les grandes opérateurs ont bel et bien manifesté leur intérêt pour le quartier. Aujourd'hui, la quasi-totalité des promoteurs présents sur la région a réalisé au moins un projet aux Deux Lions, tout comme les bailleurs sociaux de Tours. La mixité de l'habitat, avec près de 30 % de logements sociaux, a accompagné une autre mixité, celle des petits ou des grands appartements, peu nombreux à Tours, du collectif ou de l'individuel groupé. De même, les élus et la SET ont imposé une mixité architecturale pour apporter des styles différents : façades en bois, maisons de ville norvégiennes aux façades colorées, toits arrondis et en zinc... Tout était possible ou presque mais avec un seul interdit : pas de pavillon individuel.



(ci-contre - haut et bas) Une grande variété architecturale, avec un seul interdit : la maison individuelle.

(ci-dessous) L'implantation de Bouygues Telecom : une étape essentielle dans le développement du quartier.



rendez-vous de ce chantier avec façades en bois, terrasses privatives sur le toit, énergies renouvelables généralisées, jardins intérieurs, etc. Ce programme va par ailleurs s'accompagner de trois immeubles de bureaux de 12 000 m² au total, le plus vaste programme tertiaire jamais construit dans l'agglomération avec les capitaux de Delta-Bouwfonds. Avec le soutien de la ville et de l'agglomération, la SET prépare par ailleurs un "village d'entreprises avec 4 bâtiments de 1 500 à 3 000 m² pour attirer des PME tertiaires". "La qualité de l'espace et de l'environnement est un gage d'attractivité pour les entreprises", insiste Valérie Sécheret, responsable du développement économique à l'agglomération TourisPlus, "et cela d'autant plus qu'il n'y a pas beaucoup d'exemples de parcs d'activités totalement immergés dans l'habitat, les services ou l'université".

L'Opac de Tours et la SNI vont enfin lancer de nouveaux programmes de logements sociaux et intermédiaires. Les derniers chantiers seront donc ouverts dans les prochains mois. Le tram arrivera ainsi à l'horizon 2012 dans un quartier totalement achevé. D'ici là, cette Zac devrait accéder à la reconnaissance de "quartier à part entière". Avec les commerces, les cinémas et l'habitat, les Deux Lions quitteront donc le statut de "laboratoire d'urbanisme" pour devenir banalement, selon Alain Goudeau, "un quartier comme les autres, ouvert sur l'extérieur".

Jean-Jacques Talpin
(Innovapresse / Orléans)

Cette diversité a permis d'associer les maîtres d'œuvre locaux à d'autres architectes nationaux comme Daniel Kahane, Michel Réjembal ou Nicolas Michelin. "Les architectes locaux se sont bien impliqués dans cette démarche", se félicite Pierre Schwab, "ils ont adhéré au projet, ce qui a contribué à le tirer vers le haut". De même, le quartier attire des promoteurs et investisseurs exté-

rieurs, à l'image d'ING Real Estate qui lancera en 2007 un programme de 200 logements, le plus important jamais construit d'un bloc en région. "Nous croyons à ce quartier qui a été bien conçu et qui est aujourd'hui un des plus attractifs de la région", explique Frédérique Monjanel, directeur-adjoint chez ING. L'innovation architecturale et environnementale sera au

MÊME SCHÉMA POUR MONCONSEIL

En s'appuyant sur l'expérience des Deux Lions, la ville souhaite réaliser un aménagement exemplaire sur la Zac Monconseil, au nord de la Loire. En partie construit, ce quartier de 20 ha (dont 13 urbanisables) abritera un jardin d'un hectare, une maison de retraite, un accueil petit enfance, un gymnase, un parc d'activités et près de 700 logements. Toutes ces fonctions seront étroitement imbriquées les unes aux autres au nom de la mixité urbaine et sociale. Réalisé selon la méthode HOE, l'aménagement du quartier reposera sur un maillage de circulations douces et sur la desserte du tram.



qui y emploie aujourd'hui près de 500 personnes. La réflexion architecturale a permis d'imbriquer parfaitement ce premier bâtiment tertiaire dans les immeubles d'habitat proches. Un montage semblable a été retenu pour créer les deux bâtiments d'un "business pôle" destiné à accueillir des PME.

Priorité aux espaces publics

En 1999, la SET lance une consultation pour sélectionner des architectes et urbanistes chargés de réfléchir sur les programmes à mettre en œuvre. Elle retient le cabinet Ivars et Ballat de Tours ainsi qu'Atelier T de Paris, chaque cabinet étant chargé d'intervenir sur une partie de la Zac. Pierre Schwab, d'Atelier T, se réjouit d'abord de l'animation et de la gestion du projet : "on travaille en

permanence en workshop où l'on parle de tout, avec tous les acteurs de l'aménagement du quartier. Cela permet de sortir des idées nouvelles, de lancer parfois des projets un peu fous. Rien n'est tabou, et surtout pas l'approche théorique de l'urbanisme". Pour chaque îlot, un programme est défini avec la densité, la hauteur des bâtiments, la Shon, le gabarit, les rapports à la rue, les matériaux. Et cela sans pour autant fermer la porte à la créativité des architectes ou des promoteurs. C'est autour de l'espace public que le quartier va se construire en particulier de part et d'autre d'une rambla, vaste avenue centrale arborée, maillée de salons-jardins et de kiosques pour accueillir animations, expositions ou simplement la vie du quartier. Cette avenue sera également traversée dans quel-

quière. Le stationnement sera enterré, avec un parc de 1 100 places, dont les travaux viennent de débuter et d'un coût de 12 M€ financé par l'agglomération et la ville. Le programme de bureaux verra le jour juste à côté. Pour porter ce projet, difficilement accepté par le milieu du commerce local et des communes proches, la ville a dû cependant quelque peu aménager son projet pour séduire les investisseurs. "On aurait préféré plus de densité", regrette Pierre Schwab d'Atelier T, "comme en centre-ville où les bureaux et les commerces auraient été davantage imbriqués les uns dans les autres". Mais ce grand projet commercial marquera véritablement la dernière étape du quartier. Le conseil régional du Centre plantera également à proximité un centre international de musique ancienne avec un auditorium pour accueillir des manifestations. Le quartier vivra alors sur ses trois pieds : l'habitat, le travail, les loisirs.

Ultime étape : le commerce

Pour les 5 000 étudiants de la Faculté de droit, les Deux Lions représentent un quartier agréable où il fait bon travailler et qu'il est facile de rejoindre en bus ou à vélo. Mais beaucoup se plaignent pourtant d'un manque de vie et d'animation : pas un seul café ou un boulanger pour acheter ses croissants.

En 2008, ce mauvais souvenir sera effacé avec l'ouverture du centre commercial "L'Heure Tranquille" porté par Apsys. Ce centre regroupera 11 moyennes surfaces et 31 boutiques pour un total de 14 400 m² de surfaces de vente dont un supermarché alimentaire Monoprix. "Ce projet", poursuit Alain Goudeau, "résume bien l'urbanisme que nous voulons aux Deux Lions avec un concept de centre commercial situé à mi-chemin entre une galerie parisienne et Bercy village, où l'on vient pour acheter, mais aussi pour se rencontrer".

Le projet repose donc sur des rues intérieures, une place centrale, des terrasses, sans hypermarché ni parking de surface comme en péri-