



Eco-Quartier de la Guignardière

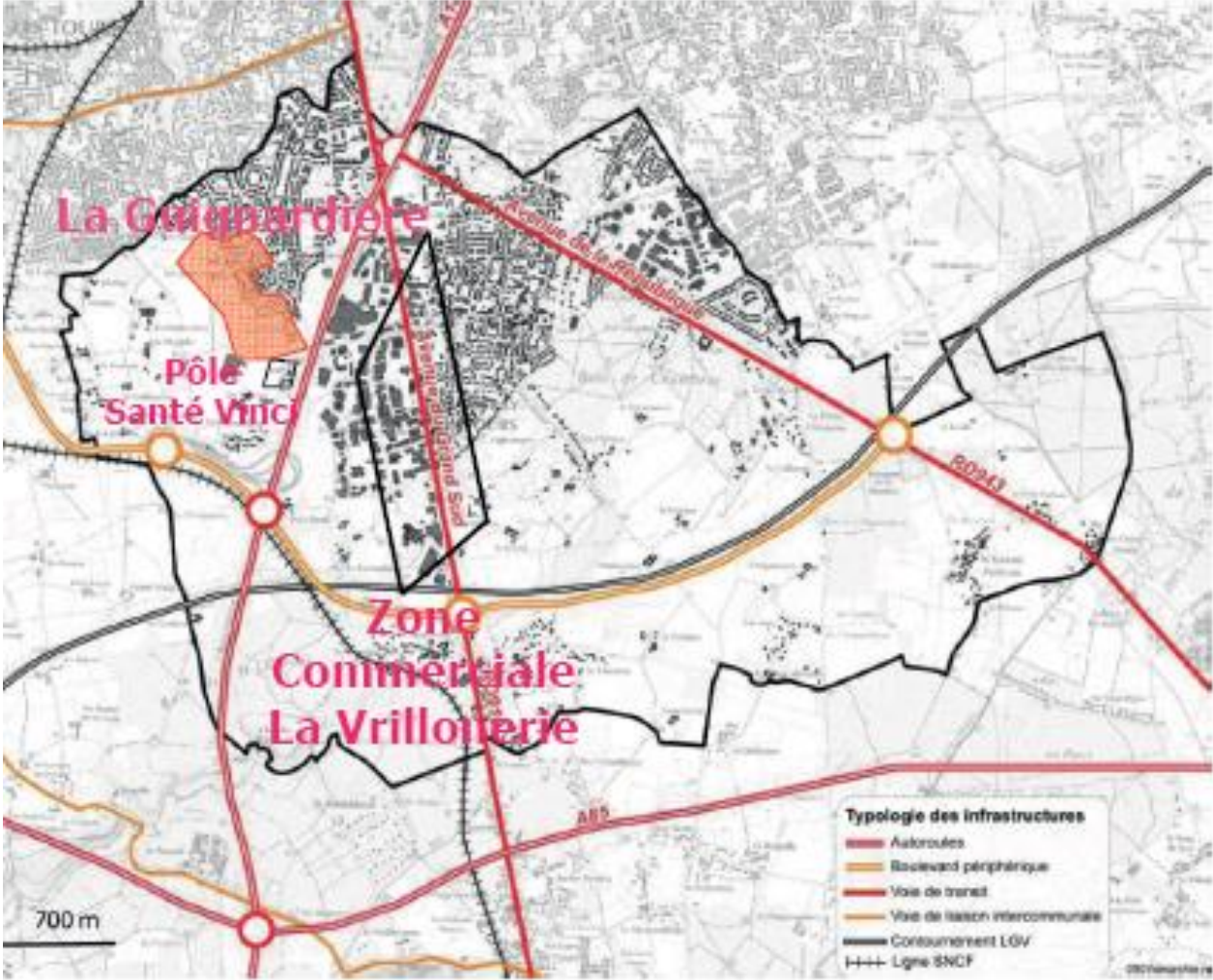
PRÉSENTATION

Contact :

Responsable des opérations d'Aménagement Mairie de Chambray-lès-Tours :

Tamara GIAMMEI – tgiammei@ville-chambray-les-tours.fr – 02 47 48 45 65

Plan de situation

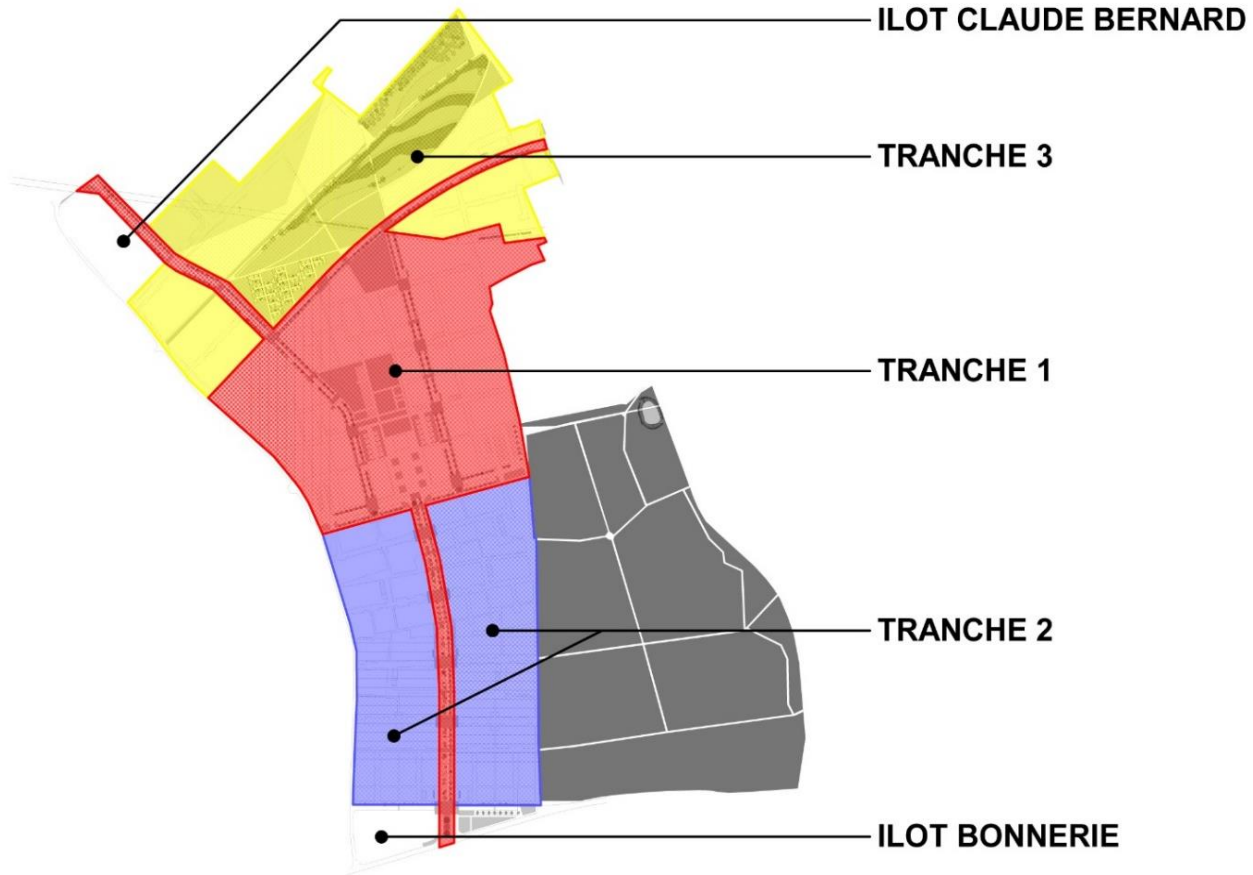


Les chiffres clés

Le programme comprend :

- 55 000 m² de surface de plancher affectés aux logements, soit 600 logements dont 25% de logements sociaux, 30% de logements maîtrisés et 45% en accession libre. Cette répartition présente une typologie des logements mixtes avec 40% de logements collectifs et intermédiaires et 60% de logements individuels,
- 1300 m² pour une place sur laquelle est implantée une maison de quartier de 270 m² de surface de plancher,
- 1200 m² de surface de plancher destinés aux activités professionnelles qui seront situés prioritairement en rez-de-chaussée.
- 1500 m² de squares sur une surface de,
- 8000 m² de jardins familiaux équipés (petit cabanon, clôture et récupérateur d'eau de pluie...) sur une surface,
- 4350 m² d'un parc,
- Une coulée verte intégrant le bassin de rétention de l'opération,
- Des abris vélos sécurisés à proximité des arrêts de bus.

Plan de phasage et plan global de l'opération

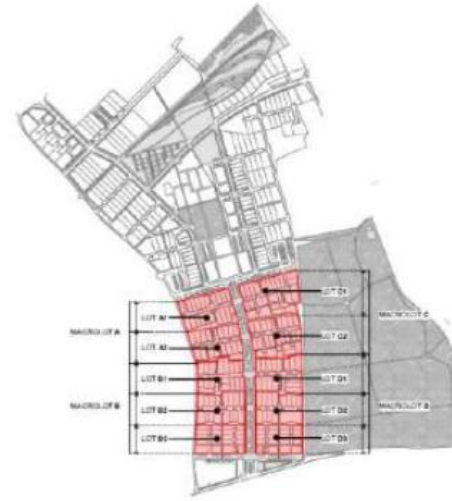


- Le projet a été découpé en macrolots et sous macrolots :

Plan Guide : exemple de répartition par lots
TRANCHE 1



Plan Guide : exemple de répartition par lots
TRANCHE 2



Plan Guide : exemple de répartition par lots
TRANCHE 3



Le programme de
construction
et de
commercialisation

Le programme : un habitat pour tous

Un programme de 600 logements

Un programme d'habitat diversifié dans ses formes urbaines, ses typologies afin de répondre aux besoins de chacun et permettre le parcours résidentiel au sein du quartier.

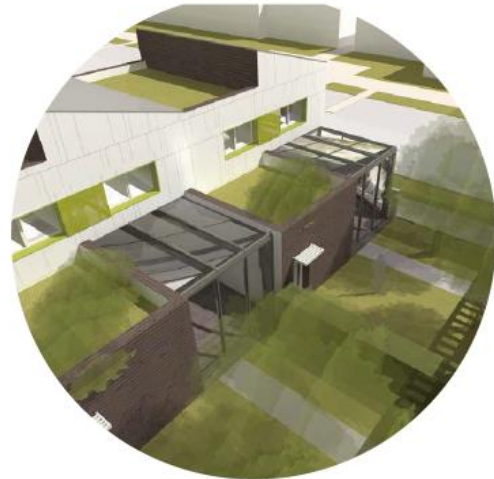
• Statuts d'occupation

- 30% de logements à prix maîtrisés
- 45 % en accession libre
- 25% de logements sociaux

• Typologies bâties

- 60% de logements individuels
- 40% de logements collectifs (et intermédiaires)

Une architecture contemporaine et novatrice

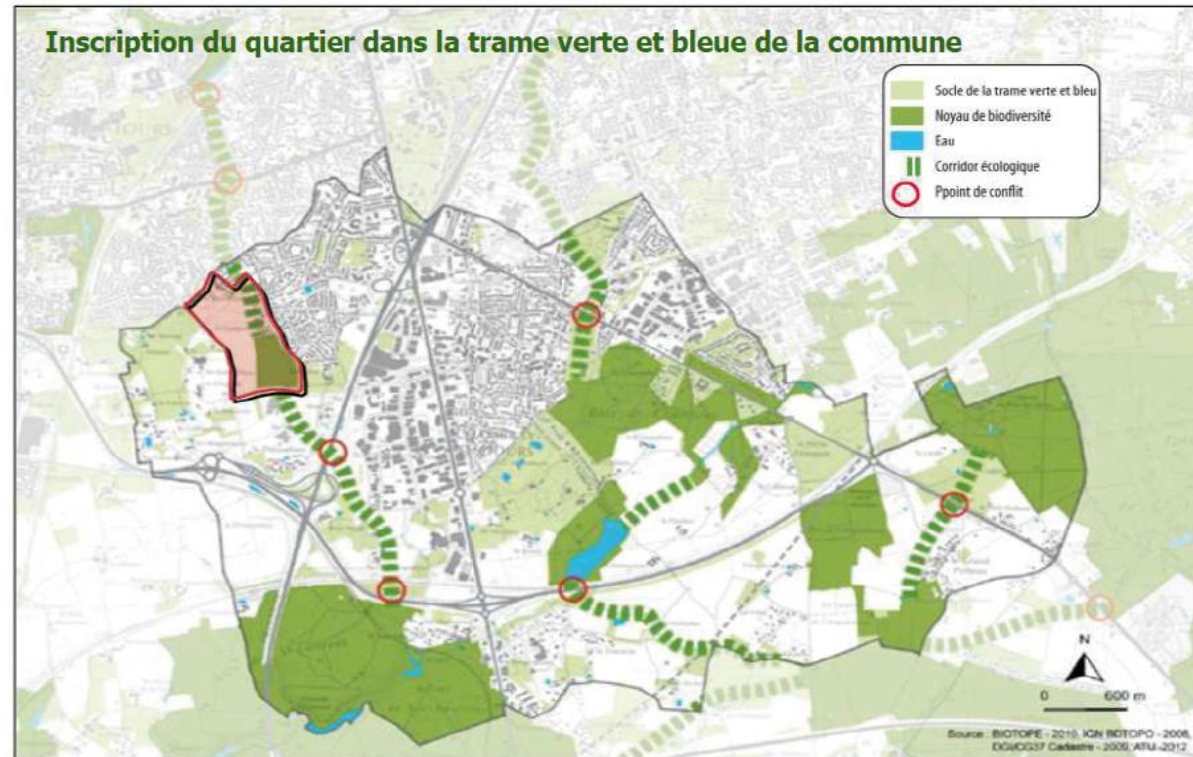
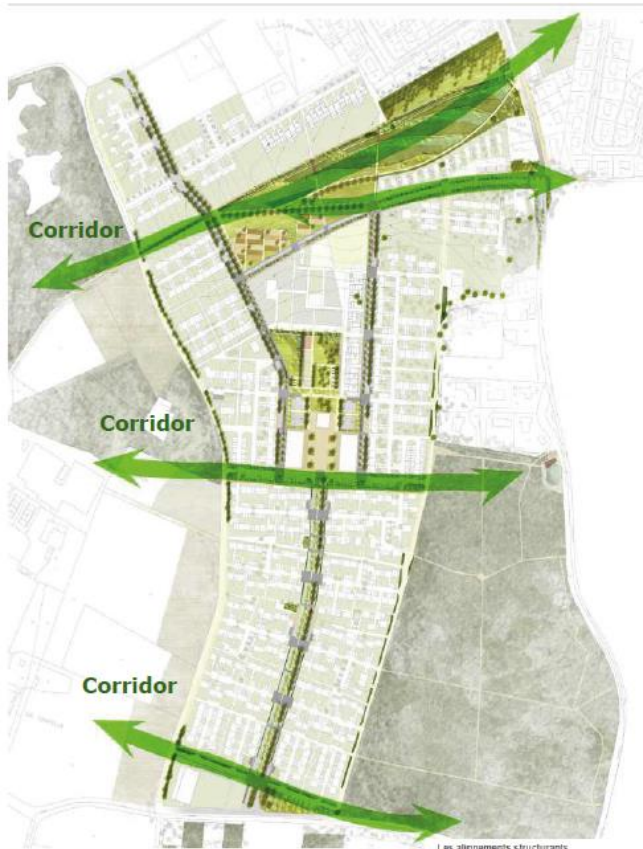


- Parcelles individuelles
- Maisons de ville
- Logements intermédiaires
- Logements collectifs

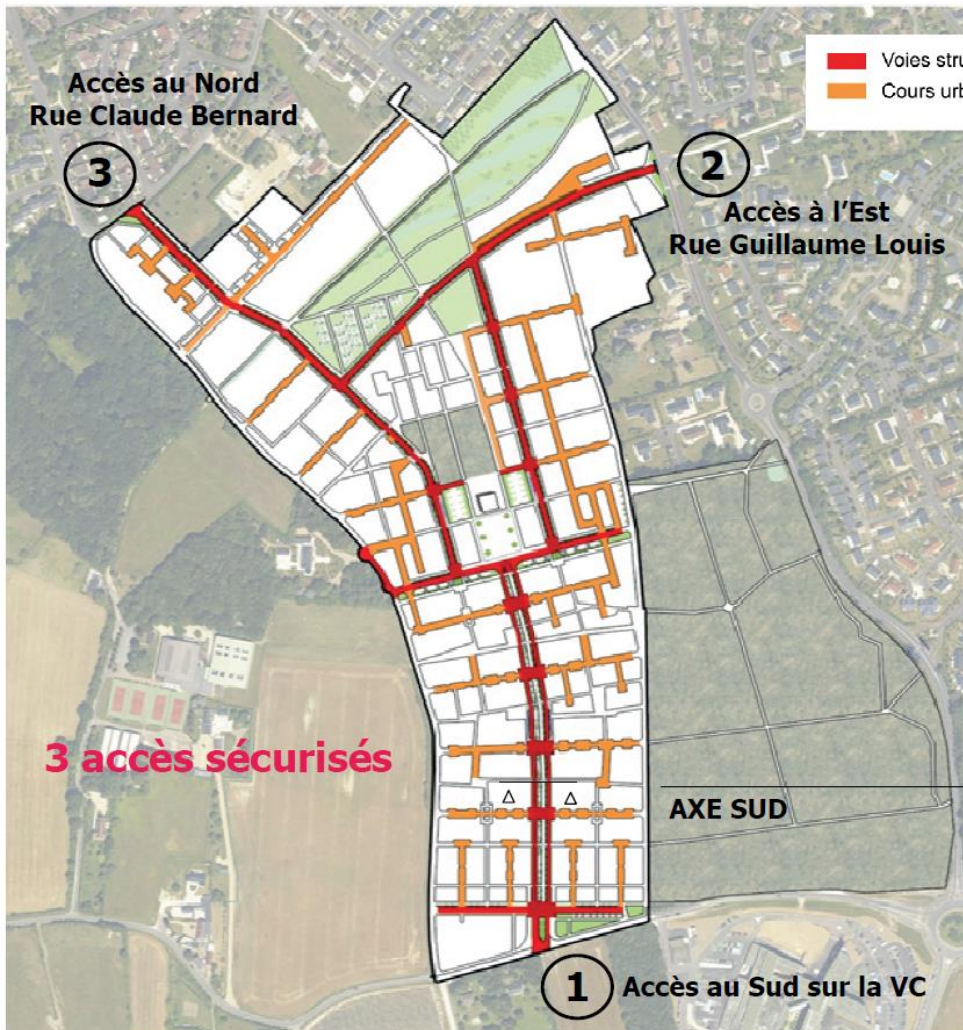
Le programme : un quartier respectueux de l'environnement

■ Préservation et développement de la biodiversité

- 50 % d'espaces verts
- Bois de la Guignardière
- Alignements d'arbres et bandes plantées en accompagnement des axes de circulation
- Palette végétale pour l'ensemble du quartier
- Zéro produit phytosanitaire, gestion différenciée

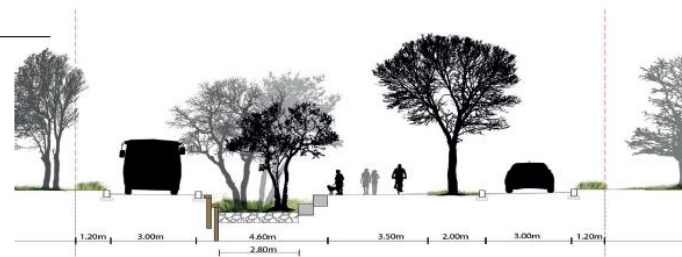


Le programme : priorité aux modes de déplacements alternatifs



► Circulation hiérarchisée et apaisée

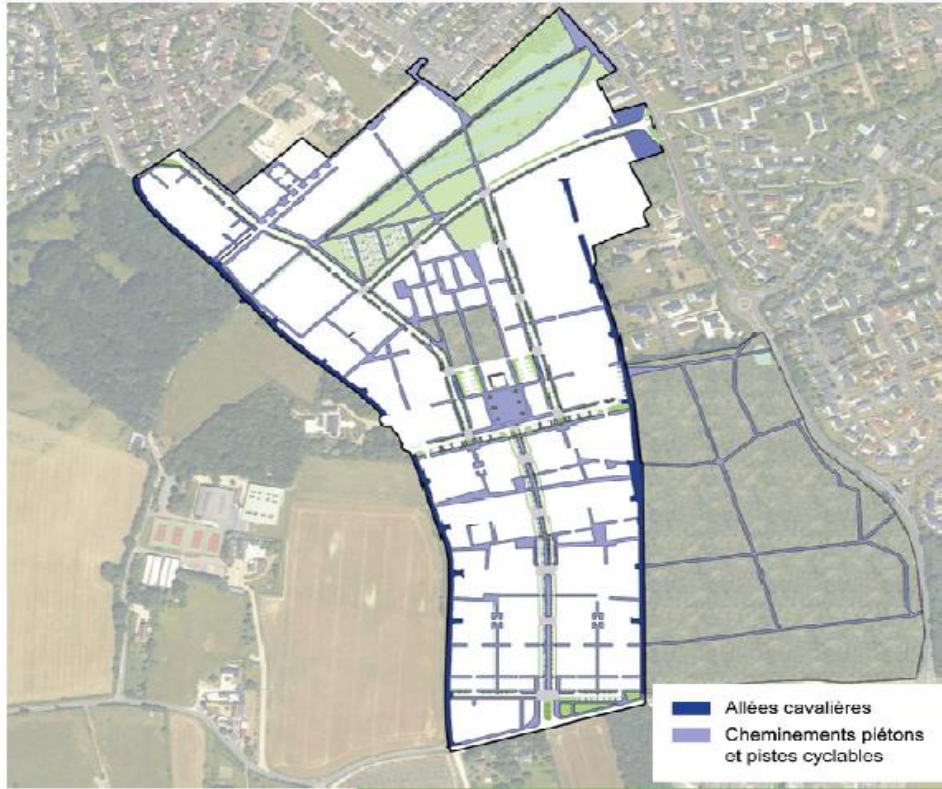
- **Voies structurantes** qui assurent l'accessibilité principale du quartier
- **Voies secondaires** appelées « cours urbaines » qui desservent les logements
- Vitesse de circulation réduite (zone 30 et zone de rencontre)



AXE SUD

Maillage dense de liaisons douces

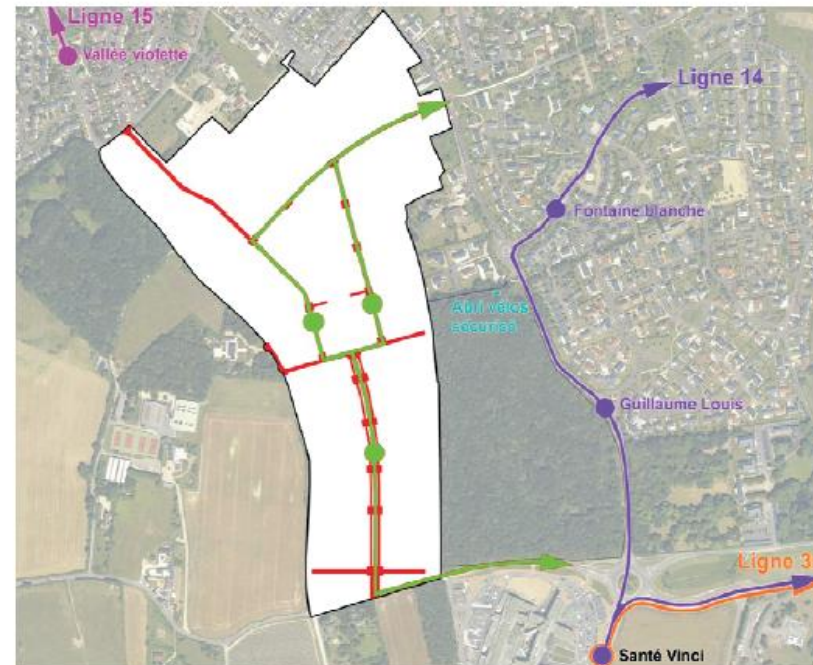
- Allées piétonnes requalifiées au sein du bois de la Guignardière
- Allées cavalières en bordure du quartier
- Allées vertes structurantes le long des principales voies de circulation
- Sentiers/venelles à l'intérieur des secteurs résidentiels



Le programme : priorité aux modes de déplacements alternatifs

Desserte en transports en commun

- Dimensionnement des voiries pour permettre à terme le passage du bus
- Emplacements prévus pour les arrêts de bus
- Accessibilité piétonne et cyclable facilitée jusqu'aux arrêts de bus proche du quartier (en attendant la desserte ultérieure au coeur du quartier)

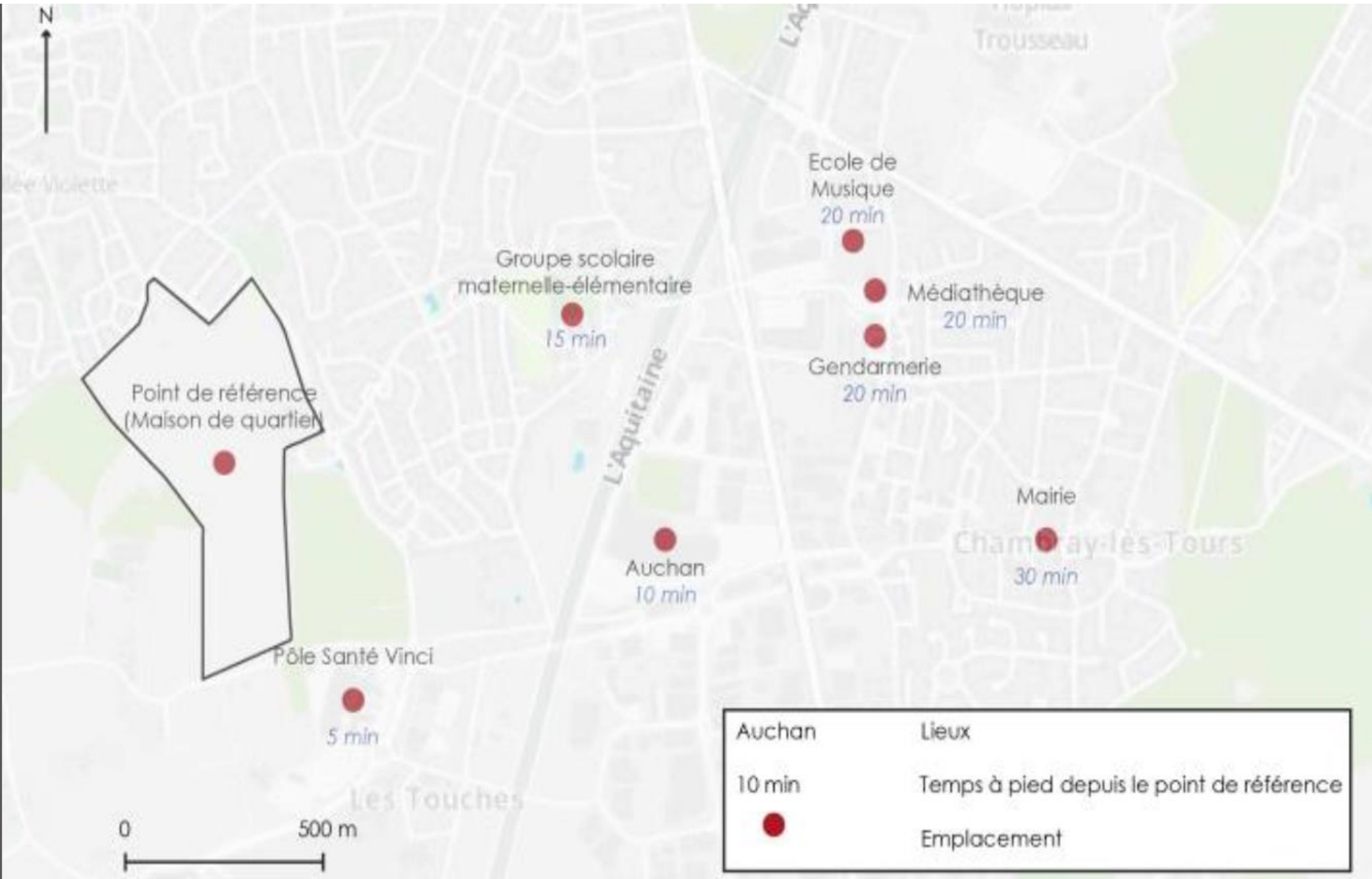


Liaisons entre l'Ecoquartier et le territoire communal :



Afin de pouvoir appréhender l'interaction entre le projet d'Ecoquartier et le reste de la commune, voici pour exemple une indication du temps de marche nécessaire pour accéder aux différents arrêts de bus à proximité, ces derniers permettant de lier le projet au reste du territoire.

Liaisons entre l'Ecoquartier et le territoire communal :



Afin de pouvoir appréhender l'interaction entre le projet d'Ecoquartier et le reste de la commune, voici pour exemple une indication du temps de marche nécessaire pour accéder aux différents centres névralgiques de la collectivité.

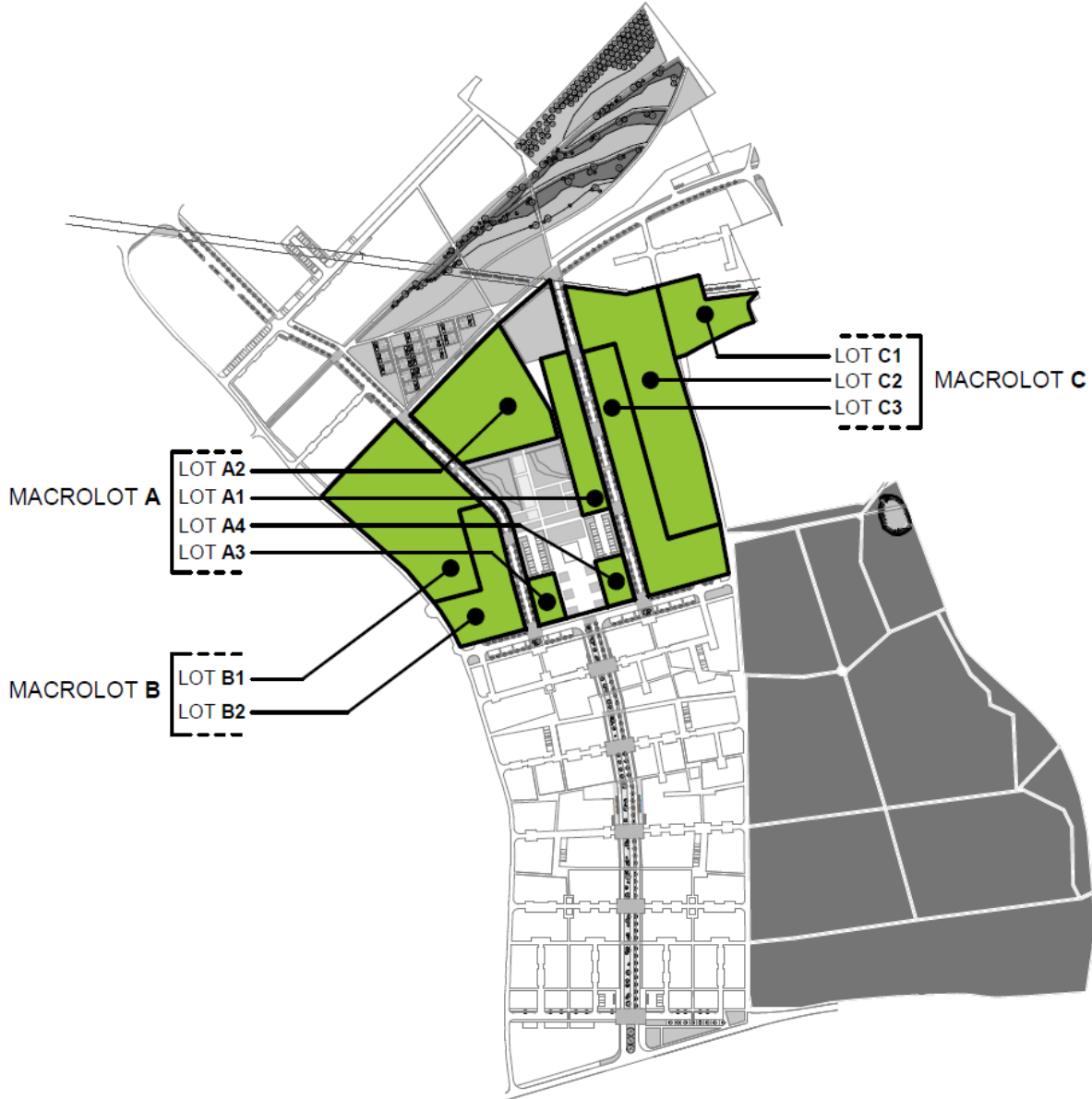
Présentation de la première tranche

Cette première phase concerne le cœur du projet avec sa place centrale autour de laquelle s'organisent équipement public, commerces, logements et parc urbain. Elle présente différentes formes urbaines et toutes les typologies de logements proposées dans l'éco-quartier: logements collectifs, intermédiaires, habitat participatif, maisons de ville et parcelles individuelles

Cette première tranche est répartie en 3 macro-lots:

- le **macro-lot A** divisé en 4 lots (A1, A2, A3 et A4) concerne la partie centrale avec des **logements collectifs et intermédiaires**.
- le **macro-lot B** divisé en 2 lots (B1 et B2) est situé à l'Ouest de la première tranche et propose deux formes de logements individuels (**maison de ville / maison individuelle**)
- le **macro-lot C** divisé en 3 lots (C1, C2 et C3) présente lui aussi deux typologies de logements individuels (**maison de ville / maison individuelle**) et un lot dédié à **l'habitat participatif**

Pour la réalisation des constructions, la Ville procède par le biais d'appels à projets, à l'échelle de chaque macrolot de chaque tranche, permettant ainsi de sélectionner une équipe par macrolot et d'avoir à l'échelle de chacun d'entre eux : 1 Promoteur/ 1 Bailleur / + BET et 3 architectes différents (exigence du règlement de consultation rédigé par la Ville). Chaque macrolot doit ainsi respecter l'ensemble des préconisations architecturales, environnementales et énergétiques ainsi que la programmation de 25% log' sociaux, 30% de log' à prix maîtrisés et 45% de log' en accession à prix libres.



Démarche participative

DEMARCHE PUBLIQUE - VILLE

Démarche descendante

Réunions publiques : 3

Enquêtes publiques : 2

Démarche ascendante

Ateliers thématiques : ++

Fête annuelle sur le terrain de l'opération – « Un Dimanche au Vert » avec une 15zaine d'ateliers participatifs et créatifs en lien avec le développement durable (1 en 2016 et 1 en 2017)

Elaboration et co-construction/rédaction des guides « Habiter la Guignardière » avec l'école Polytech

DEMARCHE PRIVÉE - PROMOTEURS

Démarche des constructeurs sélectionnés

Ateliers participatifs

Ateliers de co-construction de certains espaces de vie (salle commune, cours urbaines, espaces verts...)

Initiatives multiples et variées ...

La mise en œuvre d'une forte démarche participative constitue un de nos critères de sélection des opérateurs et en l'occurrence, le promoteur sélectionné pour 2 des macrolots (B et C de la Tranche 1) – le groupement REALITES – a mandaté à cet effet la structure Wigwam

Démarche participative – Ateliers thématiques Ville

Ateliers 2016

Atelier 1 : 26 janvier 2016
Espace verts et environnement

Atelier 2 : 28 janvier 2016
Communication

Atelier 3 : 1^{er} mars 2016
Déchets verts et gestion du compostage

Atelier 4 : 29 mars 2016
Maison de quartier – choix des usages

Atelier 5 : 28 avril 2016
Les jardins collectifs

Atelier 6 : 15 juin 2016
Visite des jardins familiaux
de St-Pierre-des-Corps

Atelier 7 : 7 octobre 2016
Présentation de la maison de quartier par
l'architecte

Atelier 8 : 9 décembre 2016
L'habitat participatif

Ateliers 2017

1. Atelier sur la maison de quartier (présentation du
projet et du calendrier)

2. Atelier sur les dénominations de voiries de la tranche
1 de l'Ecoquartier

3. Atelier sur l'habitat participatif

4. Atelier sur les mobilités douces et la gestion du
parcours cyclable (priorités, caractéristiques) au sein du
quartier + échanges sur les stationnements vélos
préconisés par les habitants

5. Atelier de présentation du site internet dont le
rubricage a été co-construit avec les habitants et atelier
d'échange sur des idées d'ateliers pour la 3^{ème} édition
d' Un Dimanche au Vert

6. Visite de chantier avec les enfants de la commune dans
le cadre des TAPS

Démarche participative – Ateliers thématiques Ville Illustrations



Le choix de la Ville pour ses ateliers :

Chaque atelier a une thématique spécifique, un degré d'implication différent et projeté à l'avance selon les sujets traités (de la concertation à la codécision) ainsi qu'une méthode de participation citoyenne innovante et distincte pour chaque atelier (technique du débat mouvant, de travail en tables rondes sur paperboard, de la boîte à idées, de post-it, etc.)




Démarche participative – Présentation des Guides « Habiter la Guignardière »

3 scénarios et 3 guides :

- 1- Le scénario de référence
- 2- Le scénario de la participation
- 3- Le scénario des initiatives

*« Le guide ne doit pas se résumer à une simple formalité d'accueil des habitants, mais il devra mettre en exergue **un nouveau mode de vie durable** et toutes les attitudes qui en découlent. »*






Issu du cahier des charges

-  Agir de chez soi
-  Mobilité
-  Vivre en communauté
-  Education de la jeunesse
-  Cadre de vie
-  Formation



Flashez-moi !
Lien vers le site de
covoiturage de la ville

Se repérer avec les symboles

-  Se former
-  Préserver l'environnement
-  Economiser son argent
-  Rencontrer des personnes
-  Favoriser les mobilités durables



Démarche participative – Présentation des Guides « Habiter la Guignardière : Exemple d'un guide

Voir document ci-joint

Scénario de référence

Scénario de l'implication

Scénario des initiatives



J'habite mon écoquartier :

Objectif : guider, informer et permettre l'implication

- Implication de l'habitant : plutôt limitée
Le quartier fonctionnera quelle que soit cette implication
- Statut d'écoquartier, agréable à vivre et qualité de vie supérieure
- Ecoquartier avec du potentiel, à approfondir par la suite



Scénario de référence

Scénario de l'implication

Scénario des initiatives



Je m'implique dans mon écoquartier

Habiter la Guignardière

Chambray-Lès-Tours



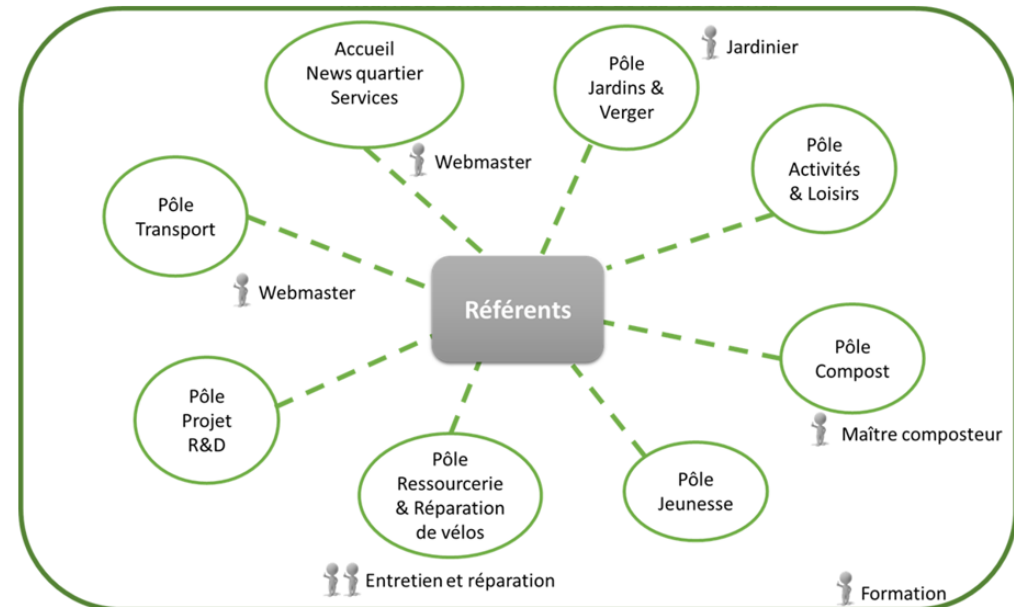
Mairie :

- Définition des **objectifs globaux**
- Prise de **décisions**
- **Incitation au montage de projets** via des financements et locaux
- **Encourage** le développement de pôles
→ Habitants **impliqués et responsables**
- **Formation** de certains habitants
→ **Acteurs** dans le quartier

Structure "PARTICIP'ACTION" :

- **Interlocuteur** reconnu et légitime
- **Interface** mairie / habitants
- Porteuse de **projets** et d'**initiatives**

Interface entre la Mairie et les habitants



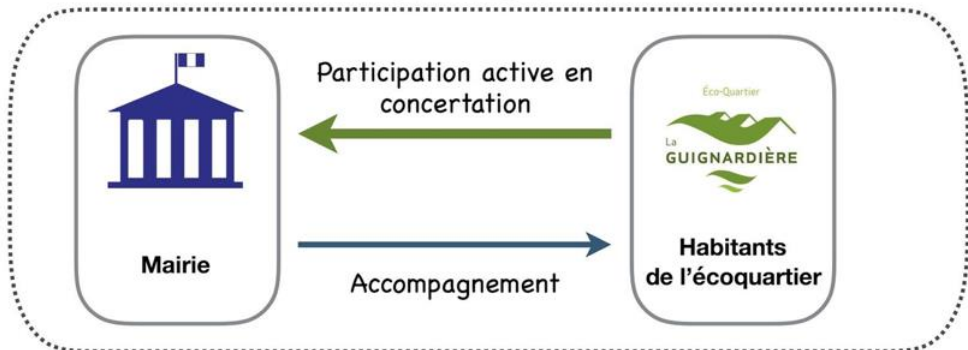
Scénario de référence

Scénario de l'implication

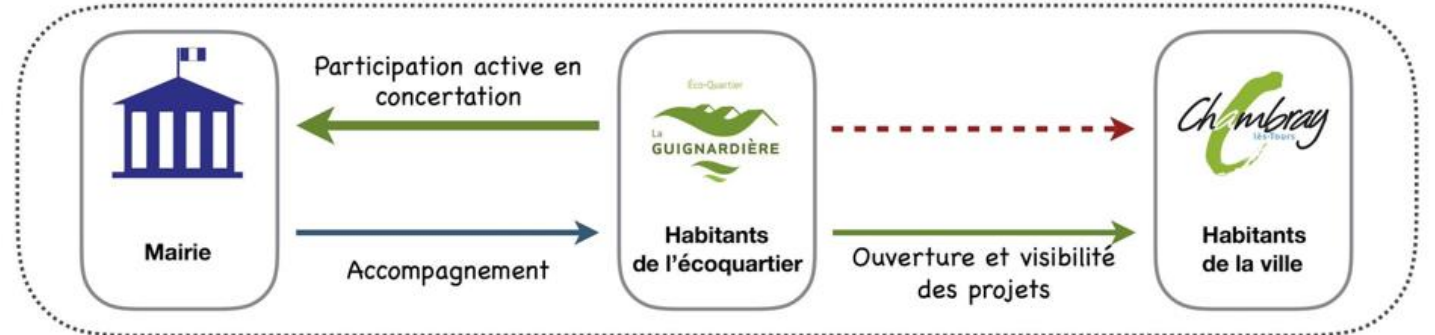
Scénario des initiatives



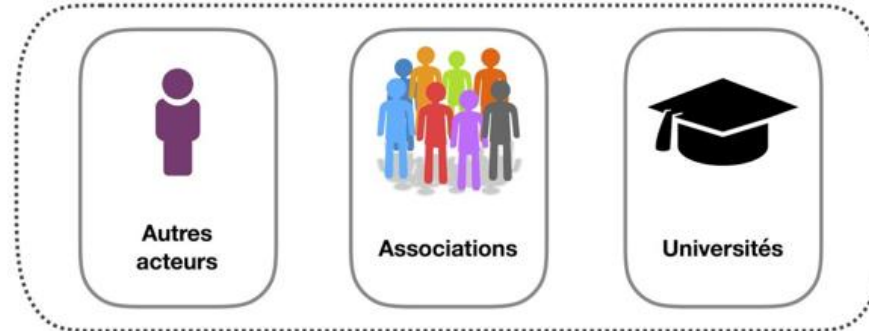
ACTEURS CLES



ACTEURS CLES



Fait appel à



PARTENAIRES



- Rayonnement de l'écoquartier
- Actions des habitants
- Actions de la Mairie
- Interactions avec les acteurs secondaires

Démarche participative

Conclusion des Guides « Habiter la Guignardière »

| | Impacts Développement Durable | Implication des habitants | Implication de la Mairie | Points Forts | Points Faibles |
|----------------------------------|---|---------------------------|--|--|--|
| Scénario de référence | Variable en fonction des choix de la Mairie mais limités selon le comportements des habitants | Limitée | Modérée : solutions techniques, information et communication | <ul style="list-style-type: none"> • Mise en place simple et rapide • Faible dépendance à l'implication de l'habitant | <ul style="list-style-type: none"> • Faible dimension sociale et collective • Impacts DD limités. |
| Scénario de l'implication | Forts | Modérée à forte | Forte : sensibilisation, formation, incitation | <ul style="list-style-type: none"> • Dynamique sociale et collective • Formation des habitants | <ul style="list-style-type: none"> • Pérennité qui dépend de la Mairie |
| Scénario des initiatives | Forts | Mobilisation importante | Forte : démarche participative, accompagnement | <ul style="list-style-type: none"> • Pleine appropriation par les habitants <ul style="list-style-type: none"> • Créativité • Pérennité • Rayonnement | <ul style="list-style-type: none"> • Dépendance importante à l'implication des habitants • Changement des « habitudes politiques » |

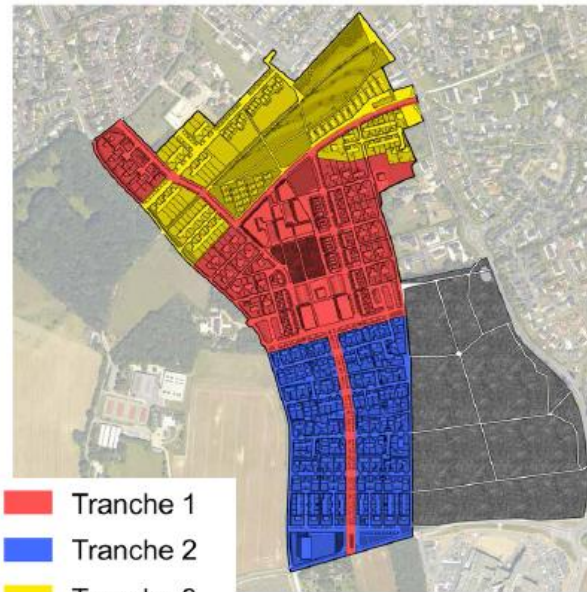
Le planning de l'opération

Montage opérationnel

La commune de Chambray-lès-Tours est propriétaire des terrains.

Elle a opté pour le montage opérationnel suivant :

- **Un permis d'aménager, une étude d'impact**
- **Une cession des terrains à des aménageurs promoteurs par macrolots**



2016 - 2017

Démarrage des travaux de viabilité des voiries primaires et de l'ensemble des espaces publics du quartier

2017-2018

Construction de la maison de quartier

2019-2020

Construction du programme de la Tranche 1

2021 - 2023

Construction du programme de la Tranche 2

2023 - 2026

Construction du programme de la Tranche 3