



— LE —
**GRAND
PARC**



On peut être pragmatique et rêveur...

Construire des logements pour accueillir la population, répondre à la demande soutenue des ménages du Grand Reims, c'est du pragmatisme.

Construire à Tinquieux un véritable ÉcoQuartier haut de gamme et labellisé qui renouvelle la façon d'habiter la ville en adoptant des normes de qualité, de confort et de développement durable très élevées, c'est du rêve.

C'est du rêve jusqu'à ce que l'on rencontre des professionnels sérieux, passionnés, disposant d'une forte assise locale et régionale, qui non seulement ont fait la preuve de leur savoir-faire et maîtrisent le sujet, mais qui comprennent et partagent nos hautes ambitions et sont prêts à s'engager avec la ville dans un projet d'autant plus complexe à mettre en œuvre qu'il est contraignant.

Pourquoi viser le label ÉcoQuartier ? Parce que c'est ce qui se fait de mieux et parce qu'il nous oblige à être meilleurs.

Avec 3B, Plurial Promotion et Nord Est Aménagement Promotion, nous avons voulu relever le défi, aidés en cela par les services de l'État qui suivent notre démarche de près et que je considère comme faisant aussi partie de l'équipe.

L'ambition que nous avons pour cet ÉcoQuartier est à relier aux aménagements et aux équipements publics innovants et de qualité que nous avons déjà réalisés à Tinquieux dans le secteur Beauséjour-Croix Cordier.

Elle est à relier également aux critères de ville durable déjà mis en pratique dans notre commune : déconstruire pour reconstruire de manière à ne pas prendre de terre agricole, densifier la ville – dans des conditions acceptables et souhaitables. L'ÉcoQuartier Le Grand Parc est en avance sur l'objectif ZAN (Zéro Artificialisation nette) avec comme principe fondateur la reconversion d'une friche municipale située en entrée de ville. L'objectif : Construire la ville sur la ville !

D'ici quelques années, notre ÉcoQuartier Le Grand Parc entrera dans la logique du bien vivre à Tinquieux, une logique qui n'oublie pas les enfants : bien dans son logement, bien dans sa crèche, bien dans son école, bien dans sa culture, bien dans sa ville.

C'est tout ce que je souhaite à ses futurs habitants, nos futurs concitoyens.

Jean-Pierre FORTUNÉ

*Maire de Tinquieux
Vice-président du Grand Reims*

sommaire

De l'intention aux actes p.06

01 Du parc de la Croix Cordier
à l'ÉcoQuartier LE GRAND PARC p.08

Dans un grand territoire
Rencontre avec les acteurs du projet
Dessine-moi un ÉcoQuartier

02 Un ÉcoQuartier à 100% p.22

Un label en plusieurs étapes
Source de bénéfices

03 Les 3 projets architecturaux p.32

Oslo architectes
Lucquet architectes
BLP-RRC architecture et patrimoine



De l'intention aux actes

L'ÉcoQuartier de Tinquieux n'est pas :

- Un programme immobilier agrémenté de quelques fleurs lui donnant une apparence favorable.
- Un ensemble de constructions uniquement basées sur des performances techniques.
- Un projet qui se contente de suivre les normes.
- Un quartier-dortoir, qui tourne le dos aux quartiers voisins et à la ville.

L'ÉcoQuartier de Tinquex est :

- Un nouveau modèle d'ÉcoQuartier qui porte bien son nom de « Grand Parc » car il se fonde dans le parc de la Croix Cordier et donne aux résidents la sensation de vivre au cœur de la nature.
- Une démarche globale qui prend en compte le changement climatique, fait la promotion de la mobilité douce, favorise aussi l'humain, le vivre-ensemble, les rencontres entre les habitants.
- Un projet fait pour durer dans le temps, qui va au-delà des obligations environnementales actuelles, en particulier s'agissant de la réglementation thermique.
- Un quartier vivant, largement ouvert sur son environnement et créant un nouveau lien entre la ville et son parc.

Les objectifs de l'ÉcoQuartier sont :

- Créer un cadre de vie apaisé pour les résidents, en relation directe avec le cadre verdoyant du parc.
- Limiter l'impact de la voiture au profit de lieux de vie, comme des jardins partagés, des allées piétonnes...
- Faire en sorte que les habitants vivent mieux, c'est-à-dire en harmonie avec la nature, en harmonie avec leurs voisins.

L'acte fondateur de l'ÉcoQuartier de Tinquex a été posé le 9 septembre 2022 à la Foire de Châlons-en-Champagne par tous les acteurs du projet lors de la signature de la Charte ÉcoQuartier.



Éric PERRIN

Directeur Immobilier
Crédit Agricole Nord-Est

Johnny HUAT

Directeur Général
de Plurial Novilia

Jean-Pierre FORTUNÉ

Maire de Tinquex

Georges BOUSLEIMAN

PDG de 3B

01

Du parc
de la Croix Cordier
à l'ÉcoQuartier
LE GRAND PARC

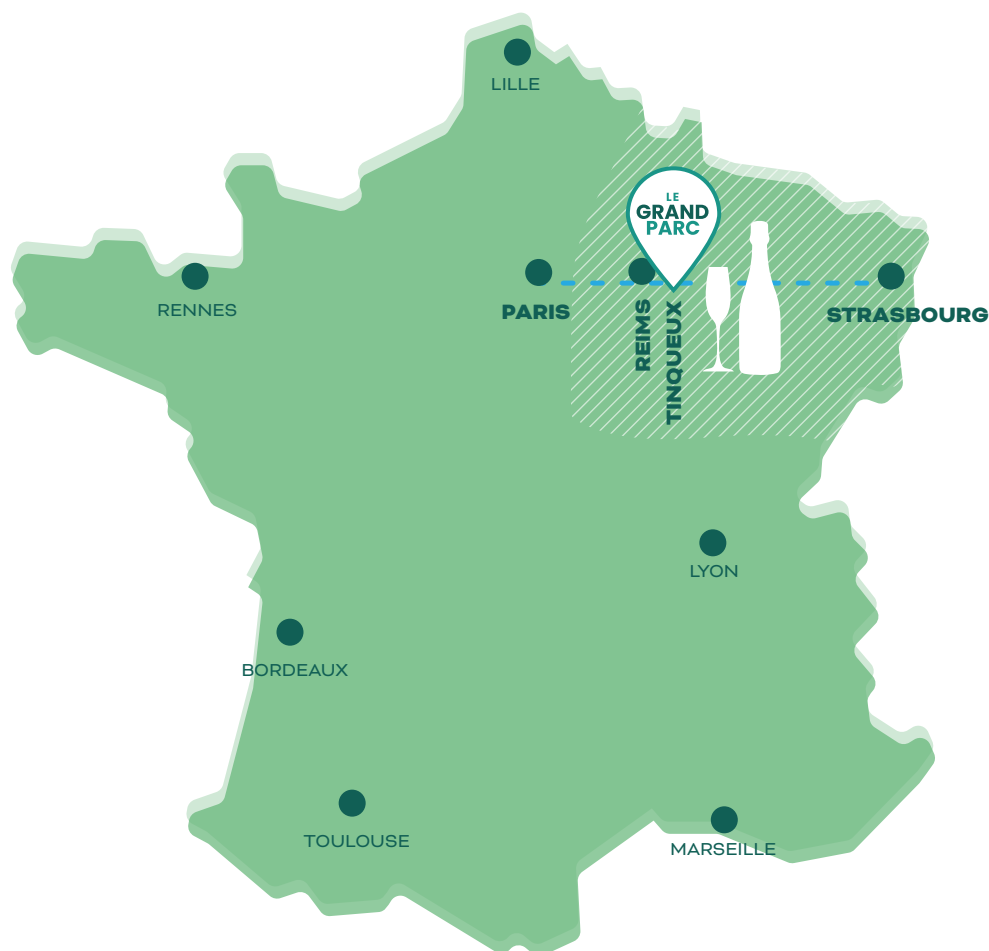
Un grand territoire

Tracez une ligne droite entre Paris et Strasbourg : elle traverse la grande partie charnue que forme la région Grand Est, la plus européenne de France par ses frontières ouvertes sur quatre pays voisins.

Dans les baromètres d'opinions, plus des trois quarts de ses habitants déclarent être heureux d'y vivre, en raison notamment de ses paysages et de sa situation environnementale, et c'est sur leur haute appréciation du « vivre ensemble » que la région devance toutes les autres.

Le Grand Est fait montre d'une forte sensibilité à l'environnement, comme en témoignent la labellisation de six Parcs Naturels Régionaux et d'un Parc National de forêts, en partage entre la Champagne et la Bourgogne, de même que sa place de deuxième région éolienne de France.

Dans ce cadre privilégié, le Grand Reims fait valoir ses propres atouts.



Dans le Grand Reims

Porte d'entrée ouest de la région Grand Est, le Grand Reims est la plus grande communauté urbaine rurale de France, organisée autour de l'agglomération de Reims, d'une constellation de petites communes et de bourgs.

Desservie par deux gares TGV, l'agglomération rémoise n'est qu'à 45 mn de Paris, 30 mn de l'aéroport Roissy-CDG, 1h20 de Strasbourg, 1h30 de Lille, 4h de Nantes, 4h de Bordeaux, en liaisons directes.

Reims est une agglomération à haut niveau de service : université pluridisciplinaire et grandes écoles (Sciences Po, Neoma BS, Centrale Supélec, AgroParitech...), hôpital universitaire et première clinique privée de France, réseau de transports en commun équipé d'un tramway, etc.





Jean-Pierre FORTUNÉ
Maire de Tinquieux
Vice-président du Grand Reims

Parler de Tinquieux, c'est parler du Grand Reims. Raisonner de manière hyperlocale ne veut plus rien dire. C'est en tout cas ainsi que je vois les choses et que les gens vivent le territoire : avec une vision élargie, territoriale. Les habitants de Tinquieux se disent de Reims. Normal puisque peut-être ils y travaillent, y étudient, y consomment, s'y font soigner, etc. En retour, notre ÉcoQuartier n'est pas seulement destiné aux habitants de Tinquieux, mais à tous ceux de l'agglomération - et au-delà - qui souhaiteront y vivre. Mon vœu est que ceux qui achèteront un appartement au Grand Parc seront enclins à rester. C'est en proposant des projets qualitatifs comme celui-ci que l'on réussit à fixer les populations sur un territoire. »



Pour la partie culturelle, Reims dispose de scènes nationales et régionales, de festivals de musique et de cinéma, d'un grand complexe aqualudique, et s'est doté d'une Arena de 9 000 places qui accueille aussi bien des compétitions sportives que les stars de la musique ou des productions à grand spectacle.



Inscrit au Patrimoine mondial de l'UNESCO pour sa cathédrale, sa basilique et ses Coteaux, Maisons et Caves de Champagne, le Grand Reims ajoute à ces identités remarquables l'agrément d'une vaste Coulée verte qui, entre le canal et la Vesle, offre à ses habitants une continuité de jardins, espaces naturels et promenades - coulée verte qui passe notamment par Tinquieux, 2^e plus grande ville de cette communauté urbaine après Reims.

Dans la ville de Tinquieux

C'est à Tinquieux que l'on bénéficie d'une accessibilité maximum grâce à la proximité du nœud autoroutier A4-A26 et que l'on entre dans l'agglomération rémoise par son flanc ouest.

C'est à Tinquieux que le chef Arnaud Lallement a successivement gagné les trois étoiles attribuées par le guide Michelin à son Assiette Champenoise qui attire une clientèle nationale et internationale.

C'est à Tinquieux qu'une politique artistique et culturelle avant-gardiste s'est développée en faveur des enfants dès la naissance, et se poursuit en s'appuyant sur le Centre de Créations pour l'Enfance-Maison de la Poésie et sur le Carré Blanc qui propose une programmation à l'année, notamment pour le jeune public.

C'est à Tinquieux que se disputèrent les épreuves de tir lors des Jeux Olympiques de Paris en 1924, la commune continuant de nos jours à déployer une grande activité dans le domaine sportif, aujourd'hui sous le label Terre de Jeux 2024.



Ludocrèche NOVA - Crèche nouvelle génération développée autour d'une pédagogie basée sur trois grands principes : la libre circulation des enfants, la création d'univers ludiques et le fait que l'enfant soit auteur de son jeu.



Ludocrèche NOVA



Spectacle Beatles for babies
Le Carré Blanc



Équipement éducatif et culturel Le Carré Blanc



Vélos Zebulio en libre-service

Tinqueux, ville innovante

- Avec le bâtiment contemporain du Carré Blanc qui marque l'entrée Est de la rue Croix Cordier et où sont réunis, pour mieux communiquer et interagir, une école maternelle et une école primaire, une médiathèque, une salle de spectacle et un hall d'exposition.
- Avec la Ludocrèche NOVA, voisine du parc de la Croix Cordier, qui a été conçue et qui fonctionne sur le modèle novateur de « l'itinérance ludique ».
- Avec la reconstruction du groupe scolaire Pont de Muire qui va favoriser une nouvelle pédagogie propice aux apprentissages en lien avec la culture, l'environnement, le sport et le numérique.

Tinqueux, ville accueillante

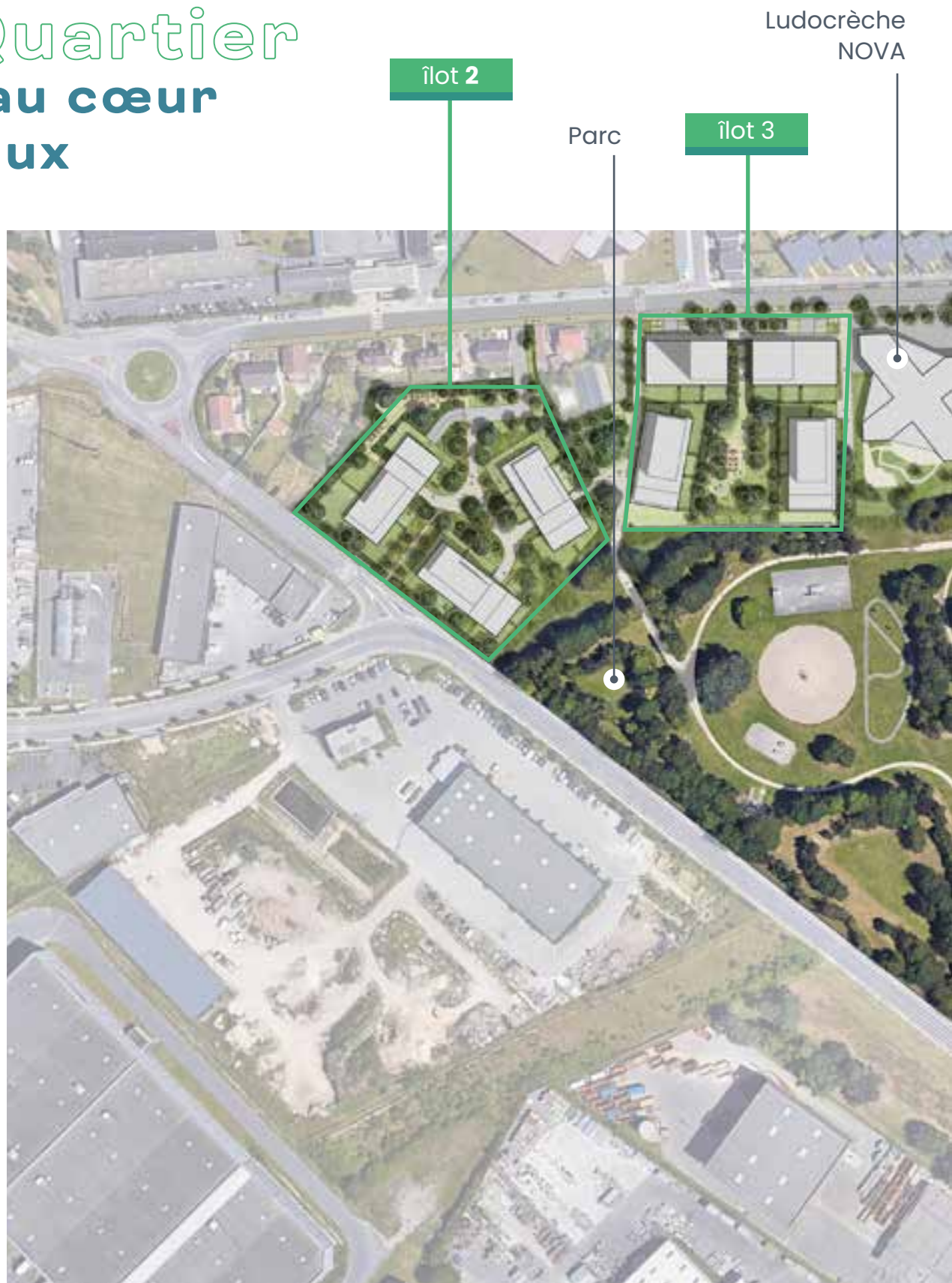
- Avec ses pôles commerciaux, associant commerces de proximité et grandes surfaces.
- Avec ses pôles de loisirs et sa vie associative très riche.
- Avec ses nouveaux programmes immobiliers qui répondent aux besoins de toutes les situations familiales et des seniors.

Tinqueux, ville durable

- Avec ses espaces verts de proximité répartis dans la commune qui vont s'enrichir dans les prochaines années du parc de la Muire pour lequel la ville a un grand projet de revalorisation.
- Avec son réseau de voies cyclables qui va être triplé d'ici 2025 et des stations de location de vélos à assistance électrique qui favorisent les mobilités non polluantes.
- Avec l'ÉcoQuartier Le Grand Parc qu'elle présente au label national ÉcoQuartier.

L'ÉcoQuartier

Le nouveau cœur de Tinguieux



Maison
des Associations

Gymnase

Équipements
Sportifs

Le Carré Blanc

îlot 4



Rencontre avec les acteurs du projet

Les acquis de l'expérience

Depuis sa création en 2000, 3B aménage et construit des ÉcoQuartiers en avance sur leur temps et participe à la reconstruction de la ville sur elle-même.

3B a ainsi porté la première reconversion d'une friche industrielle en programme immobilier résidentiel dans le Grand Est. Depuis, la société a développé son savoir-faire dans des opérations éco-responsables et démonstratrices.

L'expérience d'aménageur est essentielle, et chaque projet, quel qu'il soit, devient une précieuse source d'enseignements et d'inspiration pour les suivants. Pour autant, chaque projet est unique, adapté à son lieu, à son territoire, aux besoins de ses habitants, et aux évolutions de la société. Autrement dit, l'ÉcoQuartier Le Grand Parc à Tinquieux ne ressemblera à aucun autre !

Fidèles à la méthode de 3B, les premiers traits de ce projet ont été tracés par un paysagiste-concepteur, avant toute autre intervention. Cette priorité donnée au paysage avant le bâti est une singularité de 3B qui tient à mettre en valeur les lieux et à préserver l'existant.

Le parc de la Croix-Cordier et son paysage est la pierre angulaire de cet ÉcoQuartier. Il a guidé l'aménagement des espaces et l'architecture des lieux.

Georges BOUSLEIMAN
PDG de 3B



« L'humain et la prise en compte de l'environnement sont à la base de notre vision d'un ÉcoQuartier. Celui de Tinquieux rappellera spécialement que nous faisons partie d'une chaîne complète, celle de la nature.

Nous voulons construire de l'intemporel, du résilient et du durable, répondre aux besoins présents et futurs, et offrir la possibilité d'habiter des logements de qualité et un environnement apaisant. Il s'agit aussi pour nous d'imaginer une vie à l'intérieur de ce quartier, de la convivialité, grâce à des lieux d'échanges comme des jardins partagés. Les gens qui choisiront de vivre au Grand Parc achèteront plus qu'un appartement, ils achèteront un nouvel art de vivre. »

Éric PERRIN
Directeur Immobilier
Crédit Agricole Nord-Est



« Si nous sommes très axés sur l'aménagement durable depuis de très nombreuses années, c'est la première fois que nous intervenons en co-promotion sur un ÉcoQuartier labellisé. Ce projet résonne avec nos valeurs : le développement de notre territoire et le bien vivre ensemble. Il nous engage fortement aussi car, dans notre métier et en tant qu'acteur local, nous sommes jugés sur le long terme. Le Grand Parc répond à un double enjeu : l'exigence de qualité et la possibilité pour la population locale d'acheter pour y résider. J'espère constater dans quelques années que ce quartier fonctionne bien, que ses habitants y vivent bien. Ce sera une fierté d'y avoir contribué. »

Caroline LOISELEUR
Directrice Générale
de Plurial Promotion

Plurial Promotion

« La contribution de Plurial Promotion à la dynamique de labellisation de l'ÉcoQuartier de Tinquieux était une évidence. Notre parfaite connaissance du territoire et des enjeux sociaux et environnementaux est un atout majeur pour co-construire un projet de cette envergure. Le groupe Plurial étant partenaire historique de la Ville de Tinquieux, œuvre à cœur pour un urbanisme écologique, responsable, tourné vers une ville durable. C'est dans notre ADN. Ce projet fondateur d'une ville plus durable se veut exemplaire. Il vise à créer une harmonie entre l'humain, le bâti et le végétal, pour offrir un confort et une qualité de vie exemplaire aux futurs propriétaires. »

Pour mener à bien cette opération structurante, 3B a fait le choix de s'associer à Plurial Promotion et Nord Est Aménagement Promotion pour leur connaissance fine du territoire. L'objectif est de s'enrichir les uns les autres des expériences vécues et de proposer une réponse globale à la hauteur des attentes de la commune.

À la ville de Tinquieux, Le Grand Parc donnera une image de modernité, d'innovation et témoignera de son engagement environnemental en poursuivant les ambitions de la commune pour ce quartier. À ses habitants, il permettra un mode de vie durable, une qualité de vie améliorée, et des opportunités de rencontres et de partage.

L'expertise locale

Le groupement qui intervient en aménagement et en promotion sur l'ÉcoQuartier Le Grand Parc, est composé de deux acteurs locaux expérimentés, reconnus dans leur domaine. Ces spécialistes apportent leurs compétences et leur connaissance du territoire, du marché et des attentes de leurs clients : Plurial Promotion et Nord Est Aménagement Promotion, filiale à 100 % du Crédit Agricole du Nord-Est. Pareillement attachés au développement de leur région d'implantation, ils travaillent régulièrement en partenariat, tel qu'actuellement sur une opération de reconversion de friche industrielle en entrée de ville à Tinquieux (Orion).

Plus récente, leur collaboration avec 3B s'est amorcée avec succès à Bezannes (Le Fairway et Entre Vignes et Golf) pour la construction d'ensembles immobiliers donnant sur le golf et se poursuit aujourd'hui, à partir d'une même vision qualitative de l'immobilier et de l'urbanisme, sur l'ÉcoQuartier Le Grand Parc à Tinquieux.

Dessine-moi un ÉcoQuartier

Premier regard



Aux prémices du projet, c'est à un paysagiste qu'il a été demandé d'envisager la transformation urbaine du secteur choisi pour accueillir l'ÉcoQuartier de Tinquieux. Pourquoi un paysagiste ? Parce qu'il va organiser d'abord le végétal avant de calibrer l'architecture, et pas l'inverse. Parce qu'il va regarder, sentir, écouter le lieu avant de faire des propositions d'évolution qui rendront ce projet unique.

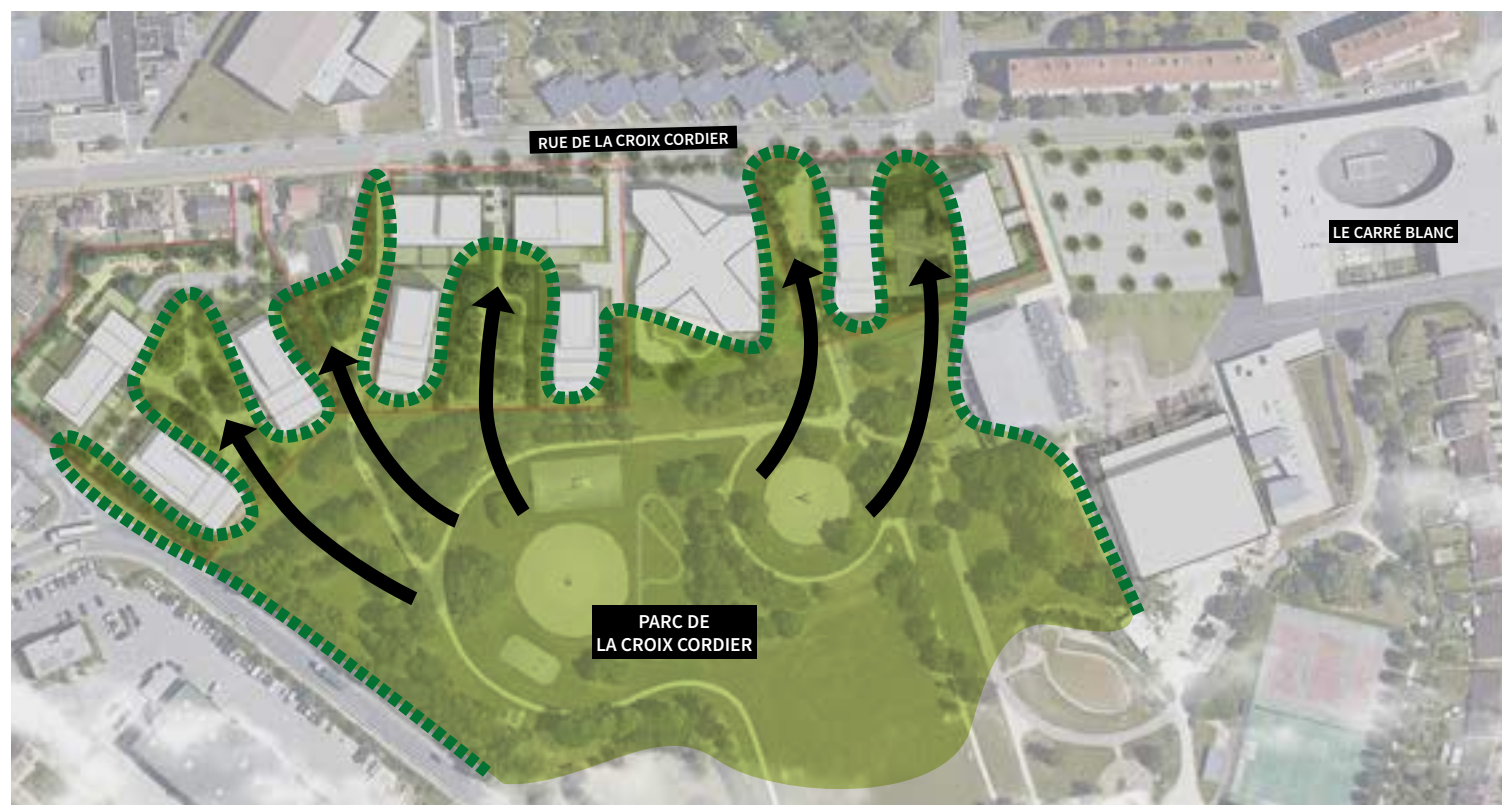
Collaborant avec 3B depuis 20 ans, l'agence acte2paysage est partie de l'état initial du territoire de projet et de son environnement en cherchant comment améliorer l'ensemble. Elle s'est posé la question de l'histoire, de la composition et de l'avenir du parc de la Croix Cordier - comment le faire redécouvrir, le magnifier, mieux l'associer à l'espace public, développer et mieux marquer ses portes d'entrée -, s'est posé la question aussi de la fonction d'entrée de ville du secteur, du fonctionnement de la rue de la Croix Cordier et de tout le quartier Croix Cordier-Beauséjour. La présence de nombreux équipements publics et la proximité de rues commerçantes forment un ensemble urbain à fort potentiel. Tel que le conçoit l'agence, l'ÉcoQuartier va s'y insérer en

lui apportant de la fluidité et de la cohérence. Elle a proposé notamment de réaménager la rue de la Croix Cordier en donnant plus de place au paysage, aux piétons et aux cycles et en renforçant la centralité autour du Carré Blanc, de profiter de l'orientation du quartier pour l'ouvrir sur les vues lointaines et le mettre en connexion avec les sentiers de promenade environnants.

Serge GROSS
acte2paysage
Paysagiste concepteur de l'ÉcoQuartier

« Nous avons été les premiers à prendre position sur le terrain en nous affranchissant de toute contrainte, de toute réglementation architecturale et urbaine, de façon à soumettre à la ville de Tinquieux un projet avec notre vision du paysage, de l'environnement, de la qualité de vie, d'espace public et d'espace à vivre, avant de parler d'architecture, de construction, de voiture, de sous-sol, d'étage, de toit plat, de toit à double pente... On peut qualifier d'urbanisme végétal notre approche du projet. »

Du parc au Grand Parc



Comme dans les jeux pour enfants qui consistent à relier des points en respectant l'ordre numéraire pour voir apparaître le dessin caché, le parc de la Croix Cordier est le premier point sur lequel Serge GROSS de l'agence acte2paysage a posé son crayon avant de le relier aux éléments attendus de l'ÉcoQuartier. Ce parc municipal est l'âme et le fil conducteur du projet. Aménagé en 1977 sur d'anciennes gravières et étendu en 1992, il est composé de grandes surfaces herbeuses, de bouquets de grands arbres et d'arbustes, d'un grand bassin et d'une fontaine, d'une plaine de jeux pour enfants et d'allées piétonnes. « *Le parc est une découverte et une grande chance.* » Dans les esquisses de Serge GROSS, ce vaste espace vert sort de sa coquille, vient se glisser à l'intérieur de l'ÉcoQuartier, s'infiltrer à travers les architectures jusqu'à la rue, s'ouvrir à la ville.

« Nous avons vu comme une évidence que l'ÉcoQuartier devait se mettre en étroite relation avec le parc de façon à le compléter et à le prolonger par des séquences de jardin, mais aussi de façon à l'amener jusqu'à la rue de la Croix Cordier en créant, par l'orientation des bâtiments, des ouvertures qui offrent des perspectives sur le parc. »

Ce parti pris de porosité, de pénétration, de continuité, de transparence, avantage les résidents de l'ÉcoQuartier qui peuvent occuper leur jardin en pied d'immeuble puis rejoindre l'espace plus vaste qu'est le parc, passer tout naturellement de l'un à l'autre selon qu'ils cherchent le calme et l'ombre, le soleil et le grand champ. Et il profite aux usagers du secteur qui, pour la première fois, peuvent avoir un contact visuel ainsi qu'un accès direct au parc depuis la rue de la Croix Cordier.

Trois îlots apaisés



Le travail du paysagiste sur les perspectives et les transparences l'ont conduit à décomposer l'espace de l'ÉcoQuartier en trois îlots articulés, chacun jouant sa propre partition architecturale et végétale, mais participant du même hymne à la nature et à la qualité de vie. Les mêmes règles du jeu s'y appliquent. Celles de la mobilité durable pour commencer. Pour en faire un quartier apaisé, la voiture n'entre pas dans le périmètre,

elle s'évapore dans des parkings enterrés où pénètrent la lumière naturelle et la végétation.

Les circulations au sein de l'ÉcoQuartier se font douces et actives. On marche, on pédale, on trotte sur des allées de pleine terre qui traversent les îlots, sillonnent le parc. Les enfants y marchent, y courent, y jouent en sécurité. L'ÉcoQuartier est ouvert sur le paysage et la botanique, mais aussi sur la culture, avec la

présence du Carré Blanc et de la médiathèque, et sur l'enfance avec les écoles Beauséjour et la Ludocrèche NOVA. « C'est une chance aussi d'avoir ces équipements publics à toute proximité. Quand on crée des lieux de destination comme ceux-là, on crée de la vie. » De la vie, il s'en crée aussi par l'échange entre voisins, qu'on retrouve sur les lieux de rencontres et de partages.



Ma vie dans un jardin

Faisons un bond en avant dans le temps, avançons nos montres de quelques années et plongeons-nous dans l'atmosphère du Grand Parc. Le vert est la couleur de la vie dans mon ÉcoQuartier exemplaire. Un vert qui présente autant de nuances que de sortes d'essences, réparties sur différentes strates qui se multiplient, s'associent les unes aux autres pour me donner l'impression d'être lové, enveloppé dans la nature comme dans un jardin luxuriant. De la terrasse végétalisée de mon appartement, je jouis des vues champêtres qui s'ouvrent vers le sud et des points de vue sur le parc revigoré. Je vis dans le paysage, dans de la biodiversité, dans des lieux de fraîcheur où l'on collecte les eaux pluviales pour irriguer les plantations au pied de mon immeuble.

La place de la voiture est la plus mesurée possible. Je me déplace principalement à pied sur les allées piétonnes pour rejoindre la crèche, l'école, les commerces, et parfois avec mon vélo que je peux ranger en sécurité dans des locaux accessibles. Le week-end, je cultive mon jardin dans le potager partagé, je m'assieds sous un arbre pour lire, je discute avec mes voisins, j'organise le goûter d'anniversaire des enfants dans le jardin plutôt que dans l'appartement, je fais mon jogging dans le Grand Parc...

Mon ÉcoQuartier, où architecture et paysage sont en osmose, ressemble à un espace vert, à un espace sobre, à un espace apaisé, à un espace sociable. En l'habitant, je limite mon impact environnemental, je fais des économies d'énergie, j'entretiens du lien social, j'améliore ma qualité de vie.

02

Un ÉcoQuartier à 100 %



L'ÉcoQuartier LE GRAND PARC



Îlot 2

Lucquet
architectes
associés



Îlot 3

os|o
architectes



Îlot 4

BLPRRC
architecture & patrimoine







Le développement des ÉcoQuartiers en France masque une réalité : il y a « Écoquartier » et « ÉcoQuartier ».

Le premier est un projet d'aménagement urbain qui se veut vertueux et exemplaire dans la réduction de son empreinte écologique. Même chose pour le second... sauf qu'il s'inscrit dans une démarche de labellisation encadrée, qui pousse les collectivités et les aménageurs à viser des objectifs élevés et les soumet à une obligation de moyens et de résultat, ceux-ci étant évalués à plusieurs étapes du projet, y compris après que le quartier a commencé à prendre vie, que ses habitants se le sont approprié.

La ville de Tinquieux et le groupement d'aménageurs et des opérateurs immobiliers régionaux qui l'accompagnent ont fait le choix du second. Le choix de l'exigence, de l'excellence, de l'amélioration continue qui mène à la délivrance du label d'État. Le choix de porter l'ÉcoQuartier Le Grand Parc au plus haut degré d'un aménagement durable, tant du point de vue des enjeux environnementaux et de son intégration dans la ville que de la qualité de vie et de la qualité d'usage pour ses futurs habitants.

L'équipe du projet doit aujourd'hui prendre position sur les 20 engagements du référentiel national ÉcoQuartier qui comporte quatre dimensions :

DÉMARCHE ET PROCESSUS

CADRE DE VIE ET USAGES

DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL

ENVIRONNEMENT ET CLIMAT

Pour affirmer ses engagements dans chaque thématique, elle travaille sur les spécificités du site de Tinquieux et s'appuie sur ses atouts.

En particulier :

- Un cadre de vie valorisé par la présence d'un parc verdoyant dont le paysagiste et les architectes ont su tirer le meilleur parti.
- La richesse multifonctionnelle du quartier qui, en permettant aux habitants d'accéder sans voiture à de nombreux services, loisirs et équipements dont ils ont besoin au quotidien, permet de limiter l'impact de leurs déplacements.
- Le raccordement du quartier au réseau de bus urbains qui offre une véritable alternative aux modes individuels motorisés pour leurs allées et venues dans l'agglomération de Reims.
- Une requalification de friche et une densité, subtilement traitée par des formes architecturales en osmose avec l'environnement, qui vont à l'encontre de l'extension urbaine et de l'artificialisation des sols.

Les acteurs sont pleinement mobilisés, les services de l'État sont à leurs côtés, le projet est maintenant sur les rails de la labellisation.



ÉcoQuartier

Le processus de labellisation



LA SIGNATURE DE LA CHARTE ÉcoQuartier

- **On se porte candidat** : un dossier décrivant le projet et les ambitions pour cet ÉcoQuartier est déposé. Les services de l'État leur font un retour favorable et les invitent à poursuivre.
- **On signe** : les parties prenantes signent officiellement la Charte ÉcoQuartier dans le cadre de la Foire de Châlons-en-Champagne le 9 Septembre 2023.
- **On s'engage** : par cette signature, tous s'engagent à mettre en œuvre les 20 engagements du référentiel national et à respecter le processus de labellisation.
- **On est accompagné** : le projet acquiert le statut d'« ÉcoProjet » qui permet à la collectivité de bénéficier d'un accompagnement des services de l'État pour faciliter la mise en œuvre.



LA REVUE D'ÉcoProjet

- **On répond** : avec l'assistance technique du bureau d'études EODD Ingénieurs Conseils, les porteurs du projet apportent des réponses aux 20 engagements du référentiel et définissent pour chacun leurs propres objectifs chiffrés.
- **On améliore** : des experts mandatés par l'État analysent la qualité des réponses et émettent des recommandations, voire des pistes d'amélioration.
- **On valide** : on passe avec les référents ÉcoQuartier départementaux et nationaux une « revue d'ÉcoProjet ». Elle permet de valider l'ensemble des objectifs qui doivent être ambitieux, mais réalistes et réalisables.
- **On tient les délais** : la « revue d'ÉcoProjet » est valable trois ans. Elle peut être prolongée de 3 ans pour la phase de chantier.



À VENIR
(2 ANS)

LE LABEL ÉcoQuartier LIVRÉ

- **On livre** : le chantier d'aménagement et de construction est mené à bonne fin.
- **On est contrôlé** : à la livraison, une expertise est réalisée pour s'assurer que les résultats correspondent aux objectifs de performance, qualitatifs et quantitatifs, qu'on s'était fixés.
- **On évolue** : les experts peuvent proposer des pistes d'amélioration au regard du référentiel ÉcoQuartier.
- **On est labellisé** : la commission nationale délivre le « label ÉcoQuartier livré ».



À VENIR
(5 ANS)

LE LABEL ÉcoQuartier VÉCU

- **On contrôle** : trois ans après la livraison, l'ÉcoQuartier fait l'objet d'une nouvelle évaluation basée sur le fonctionnement du quartier et le vécu des habitants.
- **On ajuste** : en fonction des résultats, et dans une logique d'amélioration continue, on peut procéder à de nouveaux questionnements, à des ajustements.
- **On confirme** : après présentation des conclusions des experts, la commission nationale délivre le « label ÉcoQuartier vécu », stade ultime de la démarche.

ÉcoQuartier

Source de bénéfices

1

Vivre en pleine ville avec les avantages de la campagne :



Emeline ORGEBIN
Chargée de projets
Aménagement Durable
chez EODD Ingénieurs
Conseils de l'équipe
Projet.

« La labellisation ÉcoQuartier est une démarche exigeante, fortement axée sur la qualité de vie des habitants. Ce sont eux qui sont au cœur des enjeux de la ville durable. Il n'est pas possible de viser l'excellence sur tous les enjeux du référentiel national. Un site parfait où l'on peut créer un projet parfait, ça n'existe pas. Pour chaque site, il faut tenir compte des contraintes et s'appuyer sur ses points forts. Il ne s'agit pas non plus de mettre en place des systèmes hyperperformants dans les logements si, au final, ils n'apportent que peu de confort supplémentaire. Ce que veulent la Ville de Tinquieux et ses partenaires, c'est se fixer les bonnes ambitions, celles qui comptent vraiment pour les usagers. »

2

Vivre en pleine ville avec les essentiels près de chez soi :

C'est bon pour le quotidien, c'est bon pour la famille !

À la lisière de l'ÉcoQuartier Le Grand Parc sont concentrées les commodités de la vie courante et familiale. En bas de chez soi, on peut déposer les enfants à la crèche ou à l'école, se promener dans le parc de la Croix Cordier, emprunter des livres à la médiathèque, assister à un concert au Carré Blanc, jouer aux échecs à la Maison des Associations, pratiquer le ju-jitsu au complexe sportif... Le shopping center n'est qu'à deux pas.



3

Vivre en pleine ville à l'écart des flux de voitures :

C'est bon pour la tranquillité, c'est bon pour la sécurité !

Aucune voirie, aucune circulation motorisée ne vient traverser l'ÉcoQuartier Le Grand Parc. Les véhicules des propriétaires sont canalisés dans les parkings sous terre. En s'effaçant de la surface, ils libèrent l'espace pour des activités de plein air et des formes de mobilité non polluantes. Des liaisons douces permettent de cheminer à pied ou à vélo sans nuisance à l'intérieur des îlots, entre les îlots, vers le parc comme vers les services de proximité.

4

Vivre en pleine ville en accueillant la biodiversité :

C'est bon pour l'équilibre, c'est bon pour la vie !

Un havre pour les citadins, un refuge pour les espèces : dans l'ÉcoQuartier Le Grand Parc, l'un ne va pas sans l'autre. Ce qui verdit et adoucit le cadre de vie des habitants préserve et favorise la faune et la flore urbaines. Denses, luxuriants, diversifiés, les nouveaux espaces de nature connectés au parc de la Croix Cordier forment un véritable écosystème, riche en biodiversité, où chacun – individus, animaux, champignons, bactéries... – a sa place.

5

Vivre en pleine ville en atténuant le changement climatique :

C'est bon pour la planète, c'est bon pour nos enfants !

L'ÉcoQuartier Le Grand Parc n'offre pas seulement un environnement privilégié et doux pour ceux qui y résident. Il est aussi une arme puissante contre le changement climatique en milieu urbain. Plus de végétaux et d'espaces verts, c'est moins d'artificialisation des sols et moins de risques d'inondation, c'est plus de fraîcheur à opposer aux épisodes de canicule, c'est une meilleure protection contre la pollution atmosphérique.



03

Les 3 projets **architecturaux**



3 îlots, 3 architectes, 1 même ambition

D'un côté, le parc de la Croix Cordier. De l'autre, la rue de la Croix Cordier. Et entre les deux, le site du Grand Parc qui prend une direction contraire à la facilité en visant le label ÉcoQuartier.

Le projet global a été ébauché et balisé par le paysagiste-concepteur qui a défini les principes d'aménagement et subdivisé le terrain en trois parcelles, avec un mot d'ordre : valoriser dans l'ÉcoQuartier ce trésor urbain qu'est le parc.

La mise en scène de cet assaut de verdure a été laissée à l'interprétation de trois agences d'architecture de façon à obtenir, à l'intérieur d'un canevas paysager unique, des écritures architecturales différentes.

Certaines réflexions ont été menées en commun, à propos du choix de matériaux de qualité le plus vertueux possible ou du réemploi dans le projet des terres de chantier. BLP-RRC architecture et patrimoine et Oslo ont travaillé ensemble sur l'alignement sur rue pour créer une continuité bâtie harmonieuse ; Lucquet et Oslo se sont accordés sur un traitement en gradins des façades plongeant sur le parc et sur la placette centrale qui relie leurs deux îlots.

Les trois architectes (Oslo Architectes, Lucquet Architectes, BLP-RRC architecture et patrimoine) ont imaginé dans ce cadre apaisant des logements d'exception, avec des prolongements extérieurs très généreux et ouverts sur le paysage, dans des copropriétés qui concilient intensité, bien vivre ensemble et respect de l'environnement.

3 îlots

9 immeubles

249 logements neufs

44% d'espaces de pleine terre

Le projet architectural



Oslo Architectes

Quatre bâtiments composent l'îlot 3 qui occupe la partie centrale de l'ÉcoQuartier et présente la plus large section sur le parc et sur la rue. Premier sujet traité par l'agence Oslo : la relation au parc. « *Pour pouvoir proposer à l'ensemble des logements une vue dégagée sur cet espace vert, nous avons choisi non pas de dresser un large front bâti face au parc, mais de faire entrer le parc à l'intérieur de l'îlot ce qui, par symétrie, suggère que les bâtiments font partie du parc* », explique Laurent Fleury, architecte associé. L'architecture en gradins côté parc participe à cette transition douce entre paysage et constructions et permet d'offrir des logements d'exception avec de larges terrasses orientées plein sud. Tous les appartements bénéficient de pièces confortables, regardant vers le parc et prolongées d'espaces extérieurs qui constituent des pièces à vivre d'été. Les chambres à coucher sont au maximum tenues à l'écart de la rue.

Le projet met aussi l'ensemble du quartier en relation avec le parc grâce à des ouvertures visuelles et des cheminements. Les hauteurs s'échelonnent en fonction des architectures voisines, s'abaissant pour s'accrocher à la crèche d'un côté (R+3) et aux maisons individuelles de l'autre (R+4) et remontant au centre (R+5) pour pouvoir densifier et créer un épannelage intéressant. Le jeu d'échelles se poursuit dans la structure même. Les bâtiments sont élevés sur un socle qui recouvre l'essentiel du stationnement au rez-de-chaussée. Le 1^{er} étage se glisse en retrait, tandis que les étages supérieurs se réalignent sur le plan du socle. Cet effet « joint creux » permet de donner de la légèreté à la silhouette des immeubles, compacts sans être massifs, denses, mais aériens.







Le projet architectural



Lucquet Architectes

L'îlot 2 accueille trois immeubles que l'agence d'architecture strasbourgeoise Lucquet Architectes Associés a articulés de telle sorte qu'ils entrent le plus possible en communication avec le parc, se laissent caresser par lui, donnant aux résidents la sensation de vivre dans son giron et, inversement, repoussant vis-à-vis des usagers du parc les limites visuelles de leur lieu de promenade.

Ce résultat est favorisé par l'implantation du pignon en front de parc et par des dégradés en terrasses jouant sur les vides et sur une verticalité qui se dérobe. Les façades principales, s'étirant à l'arrière, contribuent par des halls traversants et des vues croisées à la pénétration de la verdure en cœur d'îlot. Situé en léger recul, le 3^e bâtiment tourne, lui, sa façade principale vers le parc.

Les deux premiers niveaux s'affirment au contact des jardins avec un parement de brique qualitatif, alors que les niveaux supérieurs, traités deux par deux grâce à des décrochements de façade, s'effacent dans la canopée et permettent de proposer de généreuses terrasses ou des loggias ouvertes sur le parc. Ces espaces extérieurs qui sont travaillés comme des prolongements des logements augmentent l'espace à vivre et la perception des volumes. « Nous avons aussi une réflexion sur la modularité des espaces intérieurs pour qu'ils puissent évoluer dans le futur selon les envies des acquéreurs, indique Guillaume Bourdin, architecte associé. Par exemple, dans un T4 on propose une pièce en relation avec le séjour pour pouvoir l'agrandir au besoin. »

Dans cet îlot, une parcelle de terrain a été réservée pour un potager partagé mis à la disposition des habitants qui peuvent la cultiver dans une logique de circuits courts et y vivre des moments de convivialité.







Le projet architectural

BLP-RRC
architecture & patrimoine

BLP-RRC architecture et patrimoine

C'est à BLP-RRC architecture et patrimoine qu'ont été confiés l'îlot 4 et ses deux immeubles. L'agence rémoise est à l'aise dans ce projet de recomposition urbaine et de renaturation d'un site qu'elle connaît bien pour avoir travaillé sur la restructuration du complexe sportif à toute proximité.

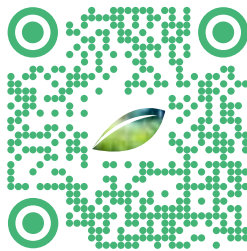
Après plusieurs simulations d'implantation, BLP-RRC architecture et patrimoine a décalé les deux plots l'un par rapport à l'autre, les a structurés autour d'un lieu central et placés dans le sens de la profondeur côté rue et côté parc, les grandes longueurs étant orientées sur un axe est-ouest. Grâce au principe de double orientation, tous les appartements bénéficient du soleil à un moment dans la journée.

Le point haut des immeubles est situé sur la rue Croix Cordier. À l'opposé, un gradinnage avec des volumes en terrasses orientées au Sud vient sculpter et adoucir la façade en regard du parc. En dehors des terrasses, tous les espaces privatifs extérieurs sont traités en creux pour mieux préserver l'intimité des occupants.

La ligne architecturale est d'une sobriété voulue et assumée. « Le principal jeu, note Frédéric Coqueret, architecte associé, vient de l'articulation entre le soubassement, le corps principal des bâtiments et le traitement des attiques qui sont en retrait. On a à la fois des éléments verticaux, plus dynamiques, et des parties plus horizontales qui résonnent avec les retraits successifs des terrasses. »

Attentive à la qualité des halls d'entrée qui sont « la première pièce du logement », l'agence BLP-RRC architecture et patrimoine les a dessinés généreux et traversants, pour que les deux immeubles dialoguent. Des cheminements les relient à l'intérieur de l'îlot et permettent l'accès au parc. Plutôt que de créer du stationnement couvert entre les deux plots, elle a imaginé un dispositif partiellement ouvert et végétalisé qui laisse passer la lumière naturelle et donne au parking une belle qualité paysagère.





www.legrandparc-tinqueux.fr

REMERCIEMENTS : Monsieur Jean-Pierre Fortuné, Maire de Tinqueux, et à l'ensemble des services de la ville de Tinqueux.

Les services de la DREAL et de la DDT.

Architectes : Oslo Architectes, Lucquet Architectes, BLP-RRC architecture et patrimoine

Paysagiste-concepteur : Acte2Paysage

AMO ÉcoQuartier : EODD Ingénieurs Conseils

DIRECTION DE LA PUBLICATION : Georges Bousleiman

COORDINATION : Geoffrey Bonal, Thierry Vellard et Julien Winter

CRÉDITS PHOTOS ET IMAGES : Serge Gross – Acte2Paysage – Ville de Tinqueux – AdobeStock

RÉDACTION : Catherine Rivière

CRÉATION : Champagne Création – Reims

PERSPECTIVES : Illustrations non contractuelles, dues à une libre interprétation de l'artiste et susceptibles de modifications financières et administratives.

PERSPECTIVES COMMERCIALES : NH Images Strasbourg, Lucquet architectes, BLP-RRC architecture et patrimoine.

IMPRESSION : Ce livre est imprimé sur des papiers certifiés FSC par l'imprimerie Leclerc, certifiée Imprim'vert et membre du RSE Imprimfrance.





— LE —
GRAND
PARC