Quand jardiner permet de s'élever : les Jardins Perchés de Tour(s) Habitat

Fin 2014, la ville de Paris appelait architectes et autres porteurs de projet à « Réinventer Paris », à en « biodiversifier » les constructions et réintroduire l'agriculture en ville par le bâti ou la reconversion de friches urbaines. Ainsi, dès 2018, la capitale va progressivement voir sortir de terre les 22 projets lauréats, tous plus innovants les uns que les autres. Les écosystèmes humains et vivants qui se créent autour de ces projets vertueux nous passionnent tout particulièrement chez Florès : concepteurs, associations, scolaires, habitants, startupers, jardiniers du dimanche et de la semaine entière, poules, légumes, poissons... Alors quand on a la chance de voir fleurir des projets de ce type en Province, près de chez nous, on s'empresse d'aller interroger les porteurs de projet : **Rencontre avec Aline ROLLIN, Adjointe Direction du Développement et de l'Aménagement de Tour(s) Habitat, OPH de Tours Métropole Val de Loire,**

pour le projet des « Jardins Perchés ».

Prenons de la hauteur avec les Jardins Perchés

Le chantier de la résidence « Les Jardins Perchés » a démarré en novembre 2017 dans le nord de la ville de Tours. Vous avez dernièrement reçu le Prix européen de l'innovation urbaine par « LE MONDE Smart cities » – catégorie Habitat.

Expliquez nous le projet en quelques mots :

En chiffres

> 1200 m² de surfaces cultivées au sol
> 996 m² de surfaces cultivées en toiture :
- 776 m² sous serres
- 220 m² hors serres
> 170 m² de locaux techniques

« Il s'agit d'un projet de construction de 76 logements sociaux auxquels nous avons associé à la fois des espaces cultivables en pleine Terre au sol, mais aussi en toiture sous serre, sans oublier les locaux pour permettre l'installation d'un maraîcher. »

Maître d'Ouvrage:
Tours Habitat

Architectes:
Atelier AFA & Pierre Bourlois

Pour en savoir plus: www.les-jardins-perches.fr

Le montage du projet

D'où vous est venue cette idée novatrice?

« Il s'agissait à la base d'une demande de notre Vice Présidente, Mme Schalk Petitat, élue de la ville de Tours, de faire rimer performance énergétique avec une présence végétale forte et assumée. De ce fait, nous avons envisagé plusieurs pistes pour répondre à sa demande.

> développer des espaces verts autour de la résidence ? Cela induit directement des surcoûts importants pour leur entretien, à la charge des locataires.

> créer des jardins partagés à destination des locataires ? Nous avons déjà expérimenté ce principe, mais la gestion associative n'aurait malheureusement pas permis au projet de perdurer.

> Aussi nous avons imaginé développer des espaces verts qui permettraient à un professionnel d'en vivre pour ainsi assurer la pérennité du système. Nous étions ouverts à toutes formes du d'activités du moment que la faisabilité économique du projet était avérée (maraîchage, champignonnière, ruches, aquaponie...) »

C'est un modèle encore peu expérimenté à ma connaissance. Comment vous êtes-vous entourés pour monter et préfigurer ce projet ?

« D'abord, nous avons choisi de missionner un **AMO spécialisé** pour nous accompagner dans la définition des espaces à destination du maraîcher jusqu'à la livraison du bâtiment.
Nous nous sommes aussi entourés d'experts reconnus localement ou nationalement parmi lesquels la Chambre d'agriculture 37, le lycée agricole de Fondettes, l'INRA à travers AgroParisTech. **Nous les avons réunis aux étapes clés du projet** pour croiser leurs approches et retours d'expérience forts utiles dans ce genre de projet innovant. »

AMO: Ferme d'avenir
Experts associés: Chambre d'agriculture 37, INRA, Lycée agricole de Fondettes

Ses particularités

En quoi le programme ou les principes constructifs sont-ils différents de vos opérations de logement habituelles ?

Du point de vue urbain et réglementaire :

« Le site avait une constructibilité identifiée lors de son acquisition. Il n'était pas question de descendre en deçà. Or il était nécessaire de libérer de l'emprise au sol pour permettre de cultiver une partie du terrain. Les gabarits des bâtiments sont plus compacts que s'il n'y avait pas eu d'exploitation maraîchère.

De plus, les bâtiments ont été implantés à l'ouest dans le but que les cultures profitent d'un maximum d'ensoleillement, surtout le matin. On limite ainsi les maladies cryptogamiques.

Ensuite nous voulions proposer un maximum de surfaces cultivables, y compris celles situées en toiture. La maîtrise des coûts d'installation des serres impose la continuité des niveaux de toiture. Or, une continuité bâtie à l'échelle du piéton n'est pas heureuse et aurait nui à la qualité urbaine de la résidence. De fait, seul le plancher haut du dernier niveau est continu, permettant l'existence de différents volumes de bâtiments tout en assurant la continuité des espaces maraîchers en toiture. »

Du point de vue fonctionnel :

Il a fallu se poser la question de la gestion des flux professionnel/matériaux/habitants. Peut-on mutualiser les dessertes verticales ? Comment limiter les nuisances des uns vers les autres ?

L'un des objectifs était aussi que le fonctionnement des logements soit indépendant de l'activité maraîchère. Si l'exploitant maraîcher venait à se retirer, il serait possible de développer de nouvelles activités sous serre (restauration, ateliers d'artistes ...) ou démonter les serres.

Du point de vue technique :

La toiture doit supporter le poids d'un substrat gorgé d'eau. Le plancher haut du dernier niveau est dimensionné pour recevoir une charge permanente de 1000 kg/m² là où classiquement on peut se limiter à 450 kg/m². Une aire de réception y est encore renforcée pour récupérer des big bags amenés par un palan (approvisionnement, évacuation de substrats, déchets etc)

Le choix du dispositif de protection de l'étanchéité en toiture a nécessité plusieurs scénarios pour finalement choisir une dalle sur plots présentant l'avantage d'un niveau continu et horizontal ainsi que d'une accessibilité aisée à l'étanchéité en cas de problème.

Enfin, nous mixons dans un même bâtiment des locaux de type ERP et code du travail, les répercussions en termes de sécurité incendie sont à bien anticiper. »

NB : Le volume de rétention d'eau sur site réglementaire a aussi été doublé et complété d'un forage pour l'arrosage des cultures.

Le bilan à mi-parcours

Quels seraient vos conseils aux Maîtres d'ouvrage qui souhaiteraient se lancer dans un projet similaire?

« > Bien **maîtriser les interfaces entre serres, étanchéité et gros œuvre** : nous sommes passés par un lot qui regroupe ces compétences.

> Ne pas faire un projet pour un seul exploitant, **viser la polyvalence de l'outil** parce que la durée de vie d'un bâtiment (min 50 ans) n'est pas la même que celle de l'activité maraîchère.

> Veiller à ce que **les logements fonctionnent de manière autonome**, y compris en cas de défaillance de l'activité maraîchère.

> Viser la **simplicité des volumes** pour maîtriser les coûts.

> **Bien s'entourer** : Le montage opérationnel « multi-acteurs » a permis de travailler de manière itérative par une étroite collaboration entre l'AMO, la Maîtrise d'ouvrage et le Maître d'œuvre. Sans cela difficile d'affiner les hypothèses de dimensionnement et d'équilibrer les surcoûts de l'opération ! Nous voulions vraiment fournir un outil efficace pour le maraîcher. »

Pour les intéressés :
Sachez que ce bâtiment, dont l'inauguration est prévue en octobre 2019, a été pensé pour permettre des visites publiques de l'exploitation en toiture.
A vos agendas !

Merci à A. ROLLIN pour cette interview!
Tours Habitat

C. GIROD
Florès

powered by PIKTOCHART

Cet article vous est proposé par Florès AMO - flores-amo.fr

C.G.