TOURS, LA VILLE EN FABRIQUE

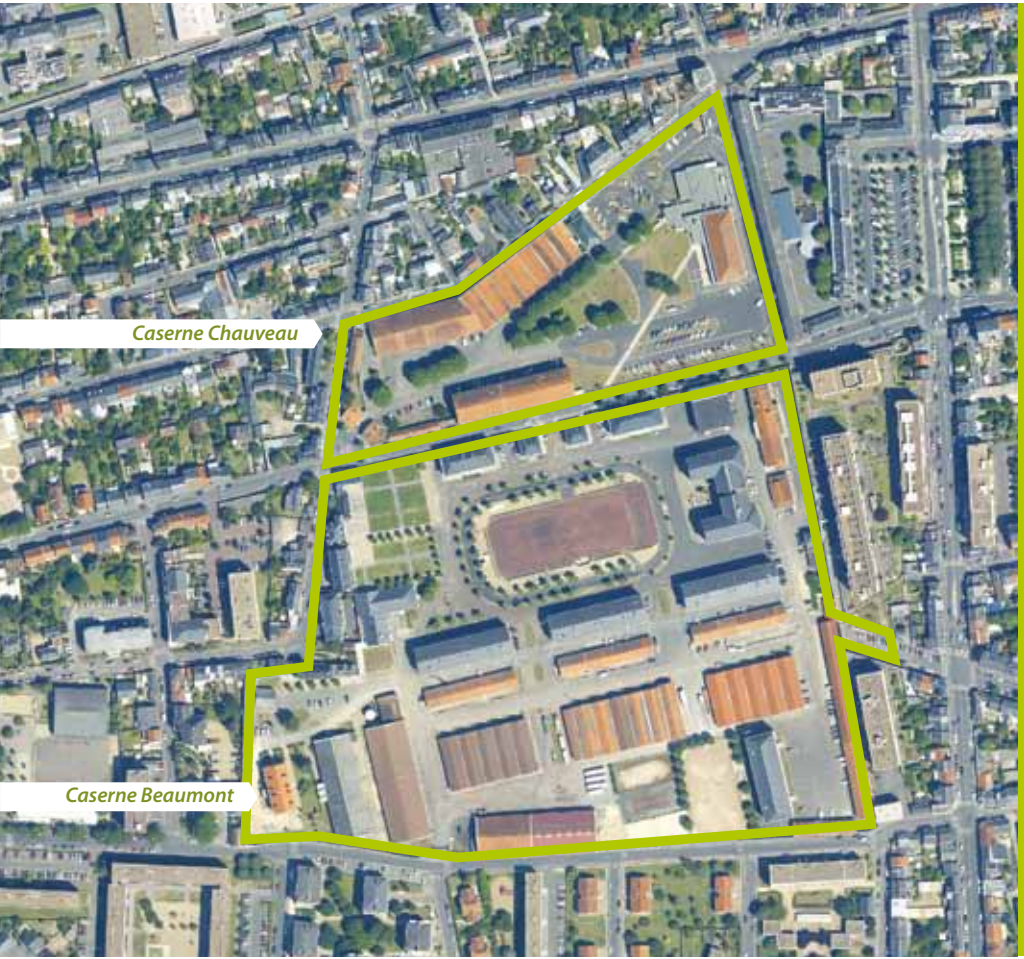
Les Casernes : un nouveau quartier se dessine

Reconversion de 10 hectares en plein cœur de Tours

Les Casernes

www.tours.fr

Ville de Tours



Plan non définitif

Un nouveau quartier se dessine

Les Casernes représentent une opportunité rare alors que les espaces disponibles dans la ville se réduisent. Sur cette réserve foncière de 10 hectares en plein cœur de Tours (soit la surface du Botanique et des Prébendes réunis), un nouveau quartier va pouvoir émerger. Les Casernes permettront de répondre à l'accroissement de la population et à une forte demande de logements, de bureaux et de locaux d'activités en centre-ville.

2011

Création de la ZAC (Zone d'Aménagement Concerté).

2012

Désignation de la SET comme aménageur du site.

2013

Poursuite des études préalables et des autorisations administratives. Démarche participative avec la population. Enquête publique.

2014

Acquisition du foncier, dépollution, démolitions, archéologie…

2015

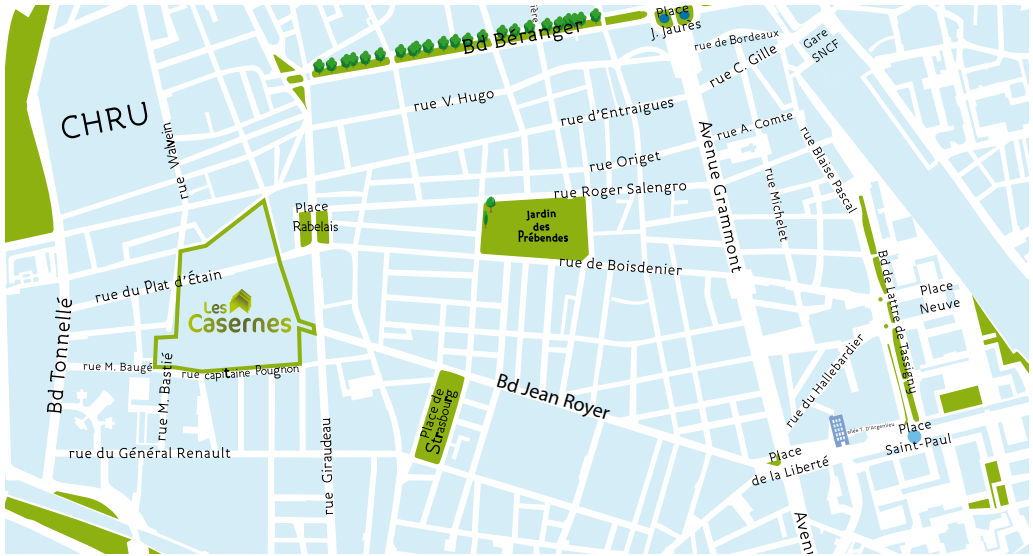
Premiers travaux d'aménagement et de construction. L'ouverture du site sera progressive. Les premiers travaux préfigureront les espaces publics du futur quartier. Les nouveaux espaces qu'offrent les Casernes seront intégrés petit à petit au tissu urbain de la Ville.

10 hectares en cœur de ville

La reconversion des Casernes en quartier durable illustre parfaitement les enjeux urbains d'aujourd'hui : l'impératif pour les villes de se renouveler sur elles-mêmes en construisant dans le tissu urbain existant et la nécessité de faire émerger des projets durables dans toutes leurs dimensions : environnementale, mais aussi sociale, économique, patrimoniale…

Repenser notre façon de vivre en ville

Chaque nouveau projet urbain est aussi l'occasion de nous interroger sur nos pratiques de la ville, nos façons d'habiter, de nous déplacer, de travailler, de vivre en ville. L'ambition forte pour l'aménagement de ce site porte sur la sobriété énergétique et la faible émissivité en gaz à effet de serre. Cela passe par une grande exigence dans la performance thermique des constructions, des modes innovants dans la production d'énergie, mais également dans l'essor des mobilités durables qui doit permettre de réduire la place de la voiture en ville.



Plan non définitif

Quels outils pour reconvertir les Casernes ?

Le renouvellement urbain est un exercice complexe. Il faut composer avec l'existant, arbitrer sur les éléments à préserver, à réaffecter, sans perdre de vue les objectifs du projet : renforcer habitat et activités en maintenant la qualité de vie des habitants.

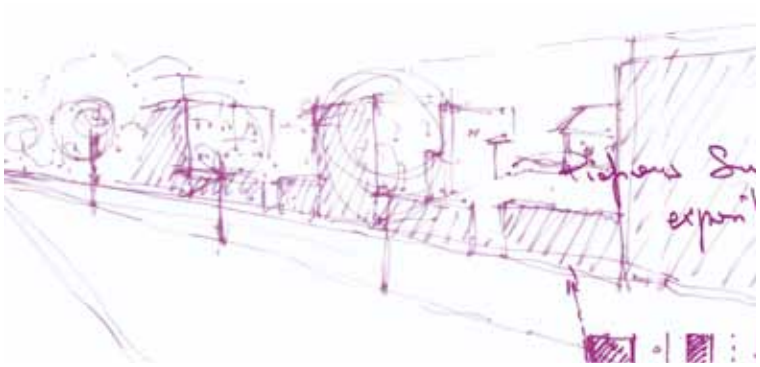
Maîtriser la reconversion du site

Le projet s'inscrit dans une procédure de **Zone d'Aménagement Concerté** (ZAC). En créant une ZAC sur le site des Casernes, la ville peut maîtriser avec précision le programme d'urbanisation, son contenu, sa densité, la forme, la typologie des logements, dans une concertation avec les opérateurs privés. C'est une alternative au lotissement, d'initiative privée. Cela facilite également un aménagement en cohérence avec les quartiers voisins (Tonnelé, Maryse Bastié, Rabelais…). La Ville de Tours a approuvé le dossier de création de ZAC en juillet 2011.

Faire émerger le meilleur projet

A l'issue d'un concours lancé en 2011, la municipalité a retenu, parmi 29 dossiers, le projet de **Bruno Fortier**. Cet **architecte-urbaniste**, Grand Prix d'Urbanisme en 2002, est reconnu pour la qualité et l'élégance de ses réalisations. Son projet respecte l'esprit des lieux et allie intensité urbaine et qualité de vie. En cela, il est en adéquation avec les attentes de la Ville.

La SET (Société d'Equipement de Touraine) a été désignée comme aménageur en 2012. Elle est en charge de la mise en œuvre. Sur la base du projet proposé par le Cabinet Fortier, elle coordonne actuellement les études portant sur les choix énergétiques, les emprises et les hauteurs des futures constructions, le dessin des espaces publics, l'implantation des cheminements doux, des stationnements et du futur transport en commun.



Le plan guide

Le plan guide est le document de référence pour la conception du quartier des Casernes. Il est le fruit d'un travail étroit entre l'architecte-urbaniste, la Ville de Tours et la SET. Réalisée par l'équipe de Bruno Fortier, cette « feuille de route » est en cours de finalisation, avant son approbation définitive par le Conseil Municipal.

Ouvrir les Casernes sur la ville

Ces casernes, véritables «enclaves» dans la ville, ont fortement marqué le paysage urbain en y créant des ruptures. L'un des enjeux de la reconversion de ce site est de l'ouvrir sur la ville.

Reconnecter les Casernes au quartier

Enclavé, contourné par les voies cyclables et les transports en commun, ce site est également contraignant pour les déplacements à pied. Faire tomber le mur d'enceinte ne suffit pas. Les circulations doivent être repensées pour connecter les casernes aux rues environnantes. A court terme :

- le boulevard Jean-Royer sera prolongé et traversera le site.
- la rue du Plat d'Etain va devenir une véritable voie urbaine inter-quartier.
- des cheminements piétons et vélos connecteront les Casernes au Cher et aux quartiers voisins (Maryse Bastié, Tonnelé, Rabelais…).
- une plateforme de bus à haut niveau de service sera réalisée.

Ouverture des casernes côté rue du Plat d'Etain, une nouvelle perspective dans le quartier.

Vue actuelle

Vue prospective

Quand faire tomber les murs ?

Les murs sont le symbole fort de cette enceinte militaire. Ils seront supprimés dès que seront réalisés la majorité des démolitions, l'installation des grands réseaux, les travaux préparatoires au prolongement du boulevard Jean-Royer. Ils atténueront les nuisances du chantier.

Plan non définitif

Recréer de la ville

Autre enjeu de la reconversion : donner aux Casernes de nouvelles fonctions urbaines (habitat, activités, université, jardin, services publics...). Conçu avant tout comme un lieu de vie agréable autour d'un parc, le projet offre une «bouffée d'air» pour accueillir étudiants, entreprises, habitants et fait vivre le patrimoine du site.

Un projet d'aménagement mixte

Le programme de construction représente un potentiel total de plus de 100 000 m² répartis sur 10 hectares.

- LOGEMENT
- UNIVERSITÉ - PROJET
- UNIVERSITÉ - EXISTANT
- AUTRES - ÉQUIPEMENT
- ACTIVITÉS - TERTIAIRE
- ARTISANAT
- AUTRES ACTIVITÉS
- PARKINGS

Plan non définitif

48 000 m²
de logements
(environ 550 logements)

35 000 m²
d'activités tertiaires

12 000 m²
d'espaces publics

8 000 m²
d'extension pour l'Université et la formation

5 000 m²
de locaux artisanaux

7000 m²
d'équipements publics

Un quartier pour tous les logements

48 000 m² de logements, soit environ 550 logements dont 40% de logements sociaux

Près de **550 logements** seront construits sur le site des Casernes. A l'instar de toutes les opérations d'urbanisme d'ampleur conduites dans la ville, le projet offrira des logements socialement accessibles tant à la vente qu'à la location. Une réflexion particulière est menée sur des formes d'habitat inédites dans l'agglomération : **l'habitat coopératif** (conçu et promu par les habitants) ou **l'autopromotion** (regroupement de particuliers pour concevoir, financer, réaliser ensemble un projet immobilier).

Un pôle Université et Éducation

8 000 m² d'extension de l'Université

Un Tourangeau sur cinq est étudiant. C'est une dynamique forte de Tours. L'atout : une université en cœur de ville. Les Casernes viennent renforcer cette capacité d'accueil et les services en matière de formation.

Présente sur ce site depuis 2011, l'Université y a regroupé sa Présidence et l'ensemble de ses services administratifs, créé un restaurant universitaire. Elle prévoit de construire sur le site des Casernes de nouveaux bâtiments pour accueillir notamment **l'Institut Français des Bio médicaments et bioactifs Cosmétiques** (I.F.B.C.), ainsi qu'une **résidence étudiante d'environ 150 logements**. Par ailleurs, un projet d'**Ecole de la 2ème chance** et **d'Hôtel de l'alternance** est en cours d'étude.

Des espaces pour entreprendre

35 000 m² d'activités tertiaires avec quelques commerces en rez-de-chaussée et 5 000 m² de locaux artisanaux

Plus d'un tiers du programme sera composé de bureaux pour répondre à la demande forte dans l'agglomération. Une offre particulière sera consacrée aux activités émergentes. Le projet intègre également des locaux dédiés à l'artisanat.

Des équipements de proximité

7000 m² d'équipements publics

Ce nouveau quartier accueillera des équipements publics à destination des nouveaux résidants et des habitants à proximité, dont une structure d'accueil pour la petite enfance (crèche ou halte garderie), des locaux pour le centre social, des locaux associatifs, un espace dédié aux activités physiques diverses, une antenne pour un service municipal.

La grande Halle

Les anciennes écuries

Un patrimoine conservé pour le moment et dont les futures fonctions restent à définir

Prendre le temps

Le projet prend le temps de voir le site évoluer et tient compte des usages. Certains bâtiments militaires conservés dans le cadre du projet ne sont pas encore affectés : le pavillon de Condé, la grande halle, les anciennes écuries… Ils pourront faire l'objet de discussions entre la Ville de Tours, la SET et les habitants.

Le vaste parc central et la diagonale piétonne dans le prolongement du boulevard Jean-Royer contribueront à un cadre de vie apaisé et favoriseront les déplacements non motorisés.

Un nouveau parc urbain

Plan non définitif

Vastes étendues engazonnées, jardin à la Française réinterprété, place, parvis : en concevant des espaces publics à usages multiples, l'objectif est de créer un cœur de quartier permettant à chacun de profiter des lieux. Sur plus d'un hectare, ils structurent le quartier par leur conception et leur aménagement.

Un parc central citadin et ligérien d'environ 11 000m² (soit la superficie du jardin de la place de Strasbourg) formera une trame verte orientée Nord-Sud. Il dessine des perspectives depuis et vers le quartier. L'utilisation d'une palette de végétaux locaux permettra un réensemencement spontané et le maintien d'une faune locale, elle minimisera les procédés d'aide au développement des espèces (pas d'arrosages, ni engrais, ni tonte...).

Un jardin « classique » réinterprétant les codes du jardin à la française valorisera les façades. Situé à proximité de la future structure d'accueil pour la petite enfance, il intègrera des jeux.

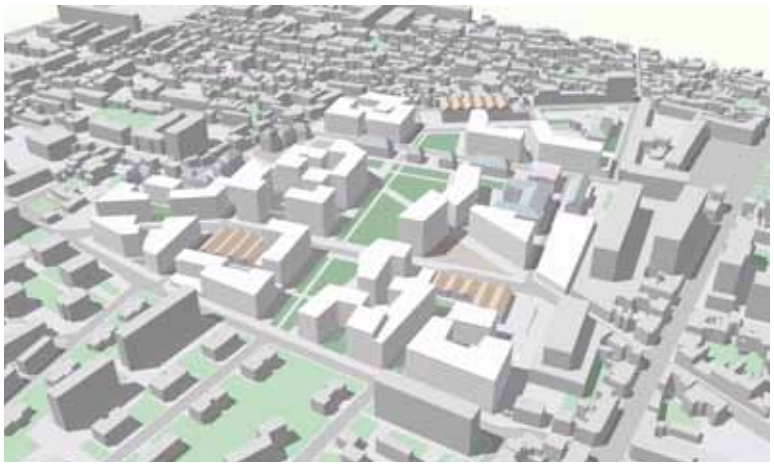
Un parvis à proximité du pavillon de Condé (classé Monument Historique) rappellera la configuration intime et minérale de la cour de l'ancienne abbaye du 11e reconstruite en 1786 après un incendie. De cette époque date le logis abbatial, dit Pavillon de Condé, un jardin et l'ancienne chapelle, derniers souvenirs de la vocation religieuse des lieux.

Une Place, plus minérale, se dessinera à l'articulation du boulevard Jean-Royer qui sera prolongé pour traverser les Casernes. Lieu d'attractivité et de rencontre, cet espace pourrait abriter des activités commerciales et économiques.

Un parvis à proximité du pavillon de Condé rappellera la configuration intime et minérale de la cour de l'ancienne abbaye de Beaumont.

Imaginer le premier quartier-climat de l'agglomération

Expérimenter de nouvelles façons de concevoir la ville pour un quartier sobre, apaisé, solidaire, en un mot responsable : le futur quartier des Casernes est pensé comme un laboratoire du Plan Climat Energie adopté par Tour(s)plus au printemps 2011.



Plan non définitif

Tisser la ville sur elle-même

Pour être durable, la ville doit répondre aux besoins actuels et anticiper les mutations à venir. La reconversion des Casernes va renouveler la ville sur elle-même, la densifier, permettre d'accueillir des logements, de générer de l'activité économique dans le tissu urbain existant pour éviter l'étalement. Cela se fera dans le respect du patrimoine militaire et religieux du site, mais aussi des quartiers environnants, dans un souci constant de qualité de vie pour les habitants.

Adapter les hauteurs

Les hauteurs des nouveaux bâtiments seront ajustées en fonction de leur environnement. Sur les franges de la ZAC, les hauteurs seront calées sur celles des immeubles alentours. A l'intérieur du quartier, les hauteurs seront plus importantes et pourront atteindre 23 mètres (R+4 à R+6). Au cœur du projet, s'ouvrant sur le parc, un bâtiment constituera un repère plus haut d'environ 34 mètres (R+7).

Tendre vers l'autonomie énergétique

L'énergie est un enjeu majeur pour le premier quartier climat de l'agglomération. Une attention particulière sera portée à la sobriété énergétique des bâtiments et aux sources d'énergies utilisées. Certaines constructions pourront même être passives en matière de consommation.

La récupération de chaleur des eaux usées :

sous la chaussée de la rue d'Entraigues, située à proximité des Casernes, court l'une des canalisations d'eaux usées les plus importantes de l'agglomération. L'idée est de récupérer les calories de ces eaux pour produire de l'énergie.

La biomasse :

ce procédé basé sur la récupération des déchets bois pourrait être mis en œuvre pour les Casernes ou à une échelle dépassant le quartier.

La géothermie :

la chaleur souterraine du sol ou des nappes phréatiques pourrait être récupérée pour chauffer les bâtiments.

Le solaire thermique :

cette solution technique pourrait être mise en œuvre sur ce site dont l'essentiel des toitures sera en terrasse.

Des solutions à l'étude

Les études portant sur les choix énergétiques se poursuivent. Le quartier des Casernes sera aliménté par une ou plusieurs de ces sources énergétiques durables.

Favoriser les déplacements propres

L'objectif : encourager les habitants à réduire l'usage de la voiture au profit de moyens de locomotion propres.

Encourager l'usage des transports en commun

Le quartier sera traversé par un transport en commun en site propre sur un axe Est-Ouest. La ligne permettra de relier le centre ville par le boulevard Tonnelé et de rejoindre la première ligne de tramway sur l'avenue de Grammont.

Plus de cheminements piétons et vélos

Des **voies cyclables et piétonnes** relieront les Casernes aux quartiers Maryse Bastié au Sud, Rabelais à l'Est, au CHRU, à la place de la Liberté ainsi qu'au stade Tonelé. Il s'agit de créer un cadre de vie apaisé et des **liaisons avec les quartiers environnants par des modes doux.**

Des voies cyclables et piétonnes dans le quartier pour relier en mode doux les quartiers environnants.

Plan non définitif

Des aménagements qui limitent l'usage de la voiture

Le vaste parc central, la diagonale piétonne dans le prolongement du boulevard Jean-Royer, la présence de commerces de proximité ou encore la place minérale sont autant d'aménagements publics qui favoriseront les déplacements non motorisés.

Limiter la place de la voiture

Côté voiture, **une place de stationnement par logement** et **des parkings mutualisés** à l'échelle du quartier sont préconisés. Aux Casernes, les mêmes ratios que ceux appliqués dans le corridor du Tramway seront en vigueur. Les parkings (en étage ou enterrés) sont prévus pour être occupés en journée par les personnes qui travaillent sur place et le soir par les habitants. Par ailleurs, les stationnements seront totalement intégrés aux volumes bâtis afin de limiter l'impact visuel de la voiture sur ce quartier.

Au-delà, d'autres projets autour de la mobilité (autopartage, livraisons…) sont à l'étude.

Prendre en compte le risque d'inondation

Les casernes sont situées en zone inondable (comme une grande partie de la ville entre la Loire et le Cher). Cela n'interdit pas de construire mais suppose de se conformer aux règles du Plan de Prévention des Risques d'Inondation. La conception du nouveau quartier intègre cette vulnérabilité et va même au-delà. Le grand jardin favorisera la rétention d'eau et agira comme une zone d'expansion de crue, les équipements et locaux techniques (notamment l'alimentation électrique des bâtiments) se situeront au dessus des plus hautes eaux connues.

Plan non définitif

principaux axes routiers.

Liaison bus à haut niveau de service

Les Casernes

TOURS

atu. Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours

laSet FABRIQUE D'ALLIANCES URBAINES

Engagez-vous…!

La ville n'est pas qu'une affaire de spécialistes

Ambition énergétique, place de la voiture, taille des logements, hauteurs des bâtiments, programme d'équipements publics… les grands principes d'aménagement et le programme du futur quartier des Casernes ont été définis par la Ville. Pour autant tout n'est pas figé. Il s'agit maintenant d'enrichir et d'affiner le projet urbain en impliquant les Tourangeaux, qui pourront exprimer leurs perceptions du site, leurs attentes et partager leurs idées sur les Casernes.

Comment vivez-vous le quartier aujourd'hui ? Comment faciliter la circulation des piétons et des vélos ? Quels seront les usages du parc ? Peut-on mutualiser le stationnement ? Quels sont les besoins en commerces et services... ? Autant de questions qui seront abordées dans le cadre de cette démarche participative lors :

- **d'ateliers avec un groupe d'habitants,**
- **d'échanges avec le Conseil de Vie Locale Ouest et le conseil de développement de l'agglomération tourangelle,**
- **de balades sur le site,**
- **et de rencontres avec les institutions riveraines (les écoles, l'Université, le centre social Giraudeau-Maryse Bastié …).**

POUR EN SAVOIR PLUS SUR LA DÉMARCHE PARTICIPATIVE :

- Contactez l'agence d'urbanisme de l'agglomération de Tours au **02 47 71 70 70**
- Ecrivez à **casernes@ville-tours.fr**
- **Ou rendez-vous sur www.tours.fr**

Crédits photos : Bruno Fortier Architecte, Yves Brault - Ville de Tours, CIB/AIR VISION

Kabitat 02 47 73 02 05