

ZAC des Casernes Beaumont Chauveau

COMPTE RENDU DE LA REUNION PUBLIQUE du 8 FEVRIER 2023

ZAC CASERNES
BEAUMONT CHAUVEAU
TOURS

8 février 2023



VILLE DE
TOURS



CR REUNION PUBLIQUE DU 8 FEVRIER 2023 – ZAC des Casernes - Tours

1.	RAPPEL DU DISPOSITIF POUR LA RÉUNION PUBLIQUE	p.3
2.	PARTIE 1 - PRÉSENTATION	p.5
	a. Introduction de M. Le Maire et des Adjointes	p.5
	b. Présentation des programmes en cours par les promoteurs Cogedim et Quatro Promotion	p.6
	c. Présentation du nouveau plan guide par l'équipe d'architectes lauréate D&A	p.7
3.	PARTIE 2 : LES QUESTIONS POSÉES PAR LES HABITANTS ET LES RÉPONSES APPORTÉES	p.10
	a. Chantiers, travaux, risques et aléas	p.12
	b. Dates de livraisons et travaux	p.13
	c. Stationnement	p.14
	d. Vélo et partage des voies	p.15
	e. Sens de circulation et tramway	p.16
	f. Commerces, devenir du terrain des écoles, Health Tech, Maison du Bois	p.17
	g. Logements, forme urbaine et habitat participatif	p.18
	h. Végétalisation	p.19
	i. Tiers-Lieux	p.20
4.	Annexe	p.22

1. Rappel du dispositif pour la réunion publique

 Horaire : **18h30 à 20h45**  Ecole Maryse Bastié

 Public rencontré : **environ 200 personnes**

ORGANISATION DE LA RÉUNION

18h30 – 19h45

 Temps 1 : présentation en plénière en format classique

 **Introduction** par les élus (M. le Maire, Mme Savourey Adjointe aux Grands Projets Urbains, Mme Schaller, Adjointe à la Démocratie permanente) et la SET Mme Vanier

 Présentation des projets immobiliers déjà lancés par les promoteurs (lot 4 et lot 14)

 Présentation du projet lauréat du dialogue compétitif : l'Agence Devillers & Associés (Mme Volkwein).

19h45 – 20h45

 Temps 2 : échanges avec la salle en format « forum »

Intervenants pour la réunion publique

Maire de Tours, Emmanuel Denis

Adjointe déléguée à l'Urbanisme, Cathy Savourey

Adjointe déléguée à la Démocratie permanente, Annaelle Schaller

SET, Sarah Vanier

Promoteur lot 4, IDEC Santé

Promoteur lot 14, Cogedim et Quatro promotion D&A, Magali Volkwein

Également présents :

SET : Clément Mignet (Directeur de la SET), Anne-Marie GRANGE, Directrice opérationnelle

Ville de Tours : Maud Chenu, Pauline Occelli, Julien Palisson, Laetitia Pasquier, Benoît Turquois

Equipe D&A:

D&A, Louis Florentin

Bellastock, Louis Destombes

Repérage Urbain, Sophie Tartière, Léna Guillaume



ZAC des Casernes Beaumont Chauveau - Tours

COMPTE RENDU DE LA REUNION PUBLIQUE du 8 FEVRIER 2023

PARTIE 1 : PRESENTATION

2.a Introduction de M. le Maire et des Adjointes

M. le Maire a rappelé les actualités et l'historique du dialogue compétitif. Il a également évoqué les ambitions défendues par la ville de Tours et qui se retrouvent dans le projet retenu notamment la sobriété environnementale et la démocratie permanente.

De même, le lien à tisser entre les différents quartiers aux profils sociologiques différents a été réaffirmé :

« C'est un projet qui se veut engagé au regard des exigences climatiques, et qui porte les ambitions fortes de notre majorité. »

La ré-écriture de ce projet a été guidée par plusieurs lignes directrices, notamment la volonté de réaliser un véritable morceau de ville avec ses aménités, la ville des courts chemins, une ville empreinte de mixité fonctionnelle et sociale

Ainsi cette ré-écriture a permis d'y apporter plus de sens en y relocalisant les écoles Maryse Bastié et Mermoz, écoles qui doivent être reconstruites et agrandies avec le soutien de l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU). Cette relocalisation a été actée dans le cadre du Nouveau Programme de Rénovation Urbaine, avec un objectif d'ouverture de la nouvelle école pour la rentrée 2027. »

Mme Savourey a ensuite pris la parole pour revenir sur le projet urbain et son inscription dans le référentiel de la ville qui répond aux 6 principes suivants :

- La ville des courts chemins
- La ville qui respire
- La ville aimable
- La ville de l'action climatique
- La ville habitée
- La ville co-construite

« La ré-écriture du projet s'est également réalisée autour des différents axes du Référentiel pour un Urbanisme écologique et solidaire, et ce projet porte en lui toutes les valeurs de la ville aimable, de la cité Jardin Ligérienne, de la ville bioclimatique portées par la municipalité. »

L'enjeu ici est surtout de reconnecter et d'imbriquer cette pièce urbaine à la ville, de renouer le dialogue entre les différents quartiers Tonnellé / Maryse Bastié / Rabelais à travers elle.

Pour en revenir au nouveau plan guide, à travers une trame, grande spécificité du projet et très favorable au bioclimatisme et à la mixité, à travers un jeu d'échelles subtiles, ce projet permet de retrouver l'écriture du particulier tourangeau, mais sous une forme réinventée, « aimablement » densifiée, contemporaine et résiliente. »

Mme Schaller a remercié les habitants ayant contribué au dialogue compétitif dans le cadre du jury citoyen en expliquant ce dispositif de participation inédit mis alors en place pour l'occasion. Elle annonce alors l'ambition de continuer à s'associer aux habitants lors de la conception du projet.

« La municipalité a également souhaité repenser ce projet en concertation étroite avec les habitants et les usagers du quartier. L'équipe et ce projet ont été retenus suite à une procédure particulière, appelée « dialogue compétitif ». (Procédure qui permet de mettre en compétition plusieurs équipes, en dialoguant avec elles). Cette procédure a été particulièrement enrichissante, notamment de par la composition du comité de dialogue qui intégrait des citoyens. »

Le comité de dialogue citoyen, dont l'investissement est salué (14 rencontres), a été associé tout au long de la démarche jusqu'au choix du projet final.

Pour rappel, composition du comité:

- 20 membres issus de la société civile, habitants et usagers (riverains, association de commerçants, parents d'élèves, Université, CROUS, équipe du CCNT, groupe de travail du NPNRU, Centre sociaux, Comité et Conseil de quartier, etc.).
- 7 membres (élues et techniciens SET et Ville)

L'ambition est également de ne pas s'arrêter à cette action de concertation, mais bien de continuer à associer les habitants autour de ce projet urbain. »

2.b Présentation des programmes en cours par Cogédim et Quatro Promotion

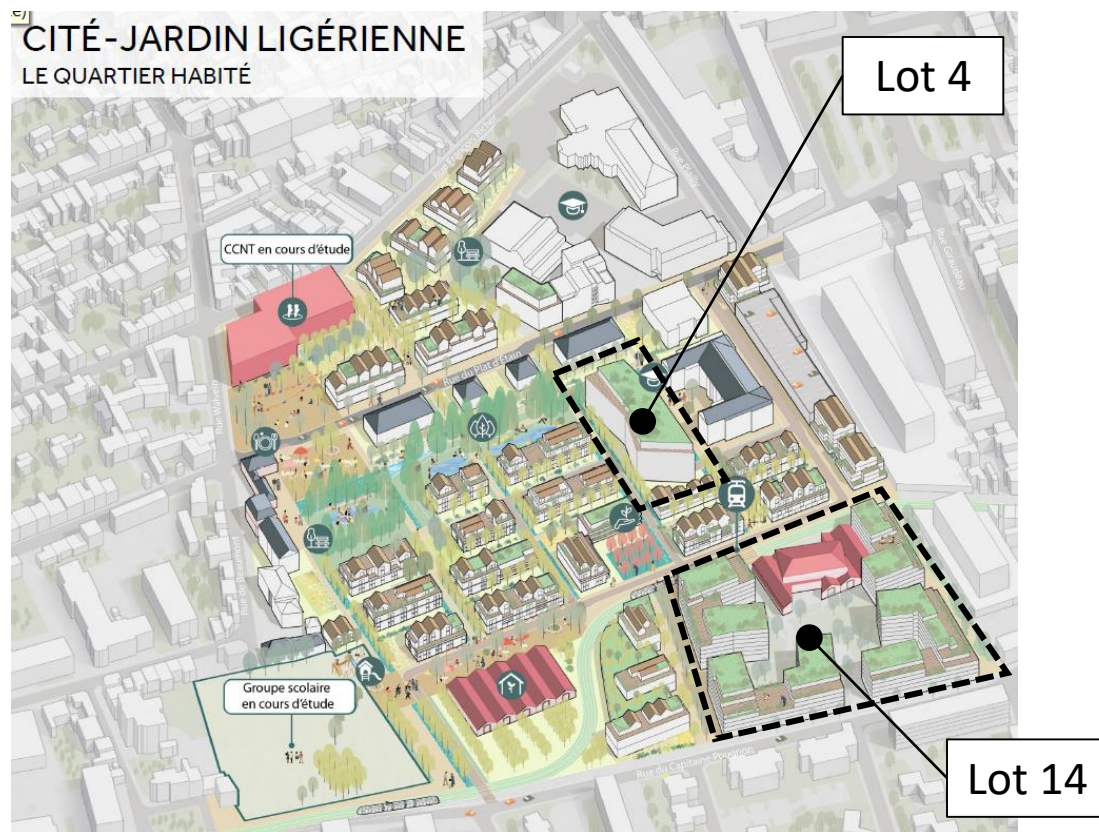
Des programmes immobiliers ont déjà fait l'objet de permis de construire délivrés et sont entrés en chantier.

Les 2 promoteurs concernés ont ainsi présenté les projets **sur les lots 4 et 14** conçus selon le plan masse de la précédente équipe d'urbanistes.

Sur le lot 14 (porté par Cogedim et Quatro promotion) sont prévus : un pôle tertiaire, des commerces et des services de proximité dont la « Maison du bois » ainsi que 301 logements (comprenant du logement social, intermédiaire, de l'accèsion libre et sociale).

Sur le lot 4 (porté par IDEC Santé et un investisseur privé) est prévu un lieu dédié à la recherche en laboratoire pharmaceutique et aux bio-médicaments (Health Tech).

Des participants sont alors intervenus spontanément pour questionner les hauteurs des bâtiments et leur localisation exactes. Une projection a permis de mieux appréhender ces éléments.



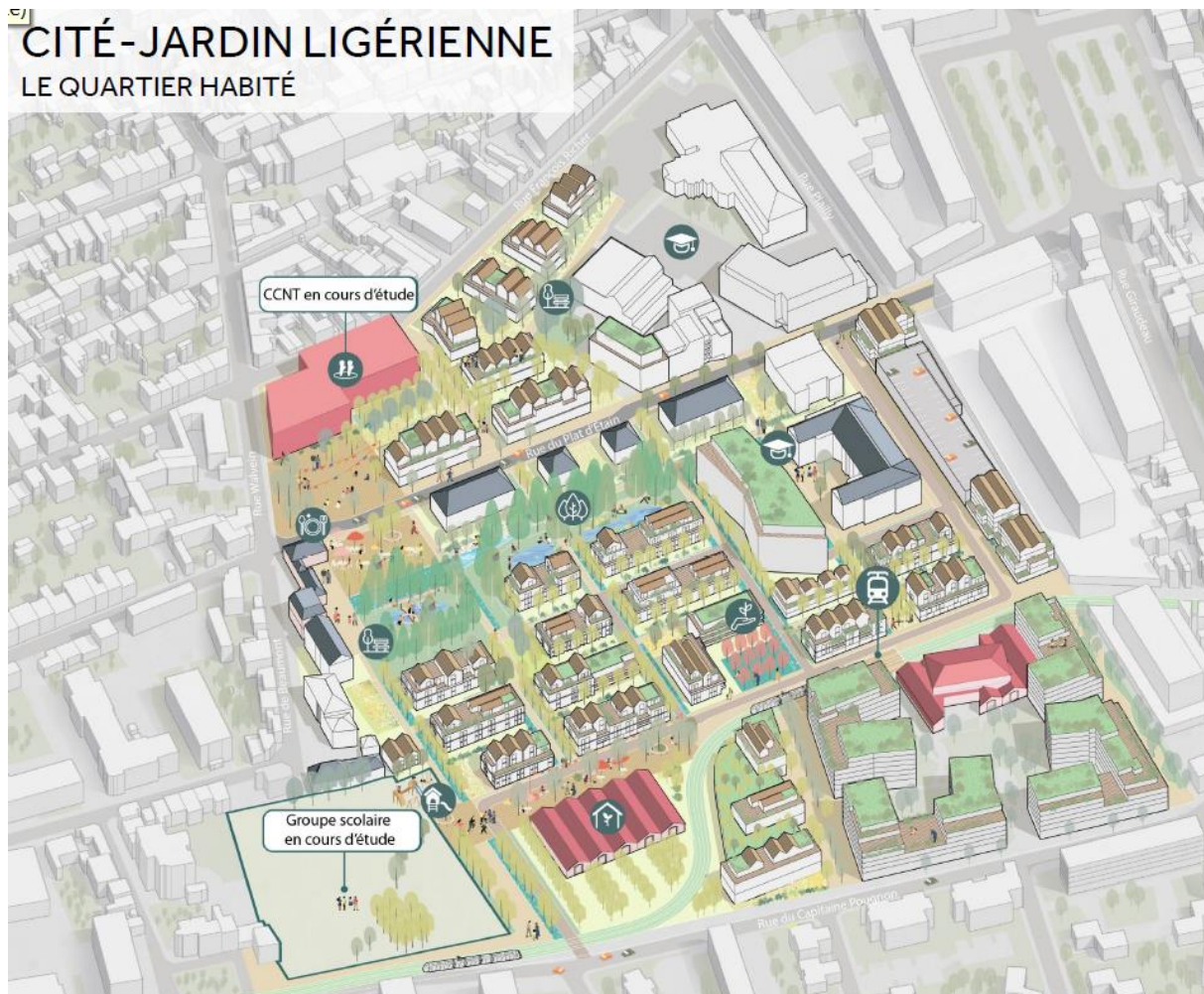
Plan d'ensemble issu de la présentation de D&A

2.c Présentation du nouveau plan guide par l'équipe lauréate D&A

Mme Magali Volkwein, présidente de D&A a ensuite exposé, support à l'appui, le projet lauréat.

La présentation s'est organisée en différentes thématiques :

- l'histoire du lieu,
 - les principes qui ont guidé les propositions de l'équipe,
 - le projet tel que retenu par la ville,
 - les logements,
 - les espaces publics,
 - les nouveaux équipements du projet - les écoles Maryse Bastié et Mermoz seront reconstruites au Sud-Ouest de la ZAC, en face du Tiers lieu qui continuera dès ce printemps à faire vivre ce nouveau quartier.
- Le CCNT (Centre Chorégraphique National de Tours) trouvera sa place au Nord du site face au pavillon de Condé pour lequel la programmation est encore à l'étude.



Plan d'ensemble issu de la présentation de D&A

2.c Présentation du nouveau plan guide par l'équipe lauréate D&A

Enfin un **jardin urbain généreux** au centre du site viendra compléter l'offre d'aménités disponible sur le quartier.

Tous ces éléments ont été pensés dans le respect du Référentiel *pour un Urbanisme écologique et Solidaire* de la ville de Tours évoqué par Mme Savourey en début de réunion.

Sur la question des mobilités, des participants sont intervenus là encore de manière spontanée, pour exprimer leurs inquiétudes notamment par rapport aux nouvelles voies, au sens de circulation, au report de la circulation sur les quartiers alentours et au stationnement.

Les Casernes comporteront ainsi au total et à terme 780 logements, dont 300 pour le lot 14, et environ 150 logements sociaux.



Plan d'ensemble issu de la présentation de D&A

ZAC des Casernes Beaumont Chauveau - Tours

COMPTE RENDU DE LA REUNION PUBLIQUE du 8 FEVRIER 2023



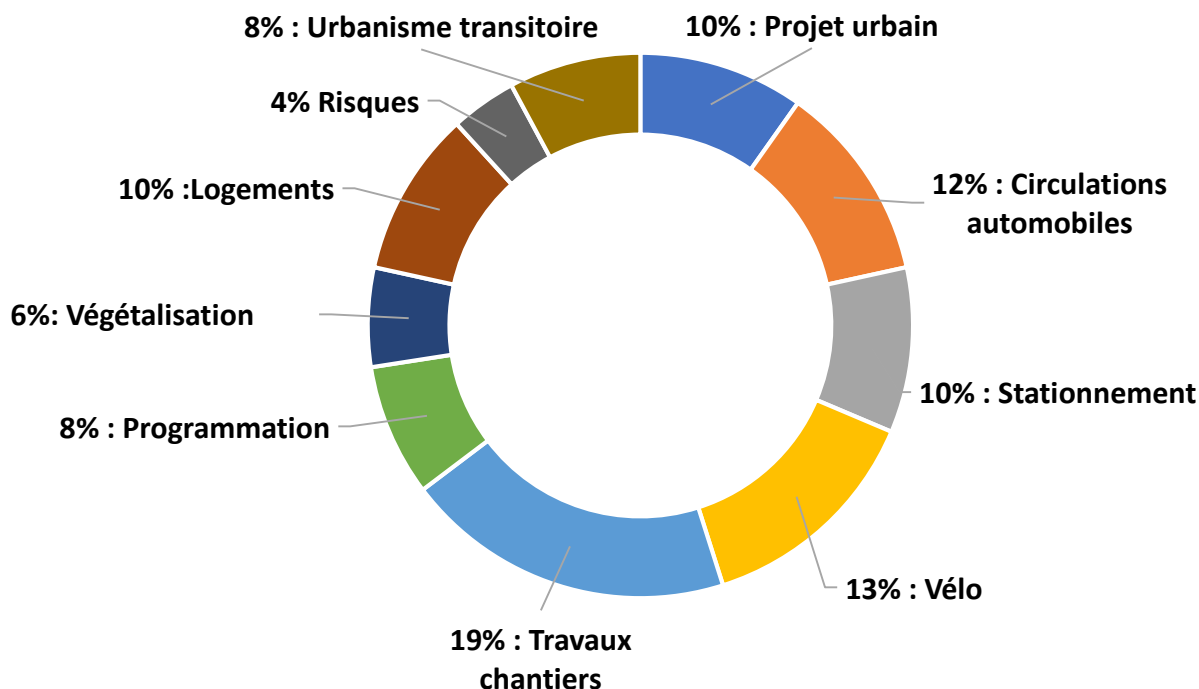
PARTIE 2 : LES QUESTIONS POSÉES PAR LES HABITANTS ET LES RÉPONSES APPORTÉES

3. Les questions posées par les habitants

Au-delà des interventions et échanges pendant la réunion publique, 51 participants ont pu poser leurs questions ou remarques par écrit, dont la synthèse est restituée ci-après.

Différentes thématiques ont été relevées notamment **celles des travaux** (leur durée, leur impact sur la vie locale) **et de nombreuses interrogations sur les mobilités** (notamment le vélo), **circulations et stationnements**.

THEMATIQUES DES QUESTIONS RECUEILLIES (en %)



3.a. Les questions des habitants : Chantiers, travaux, risques et aléas

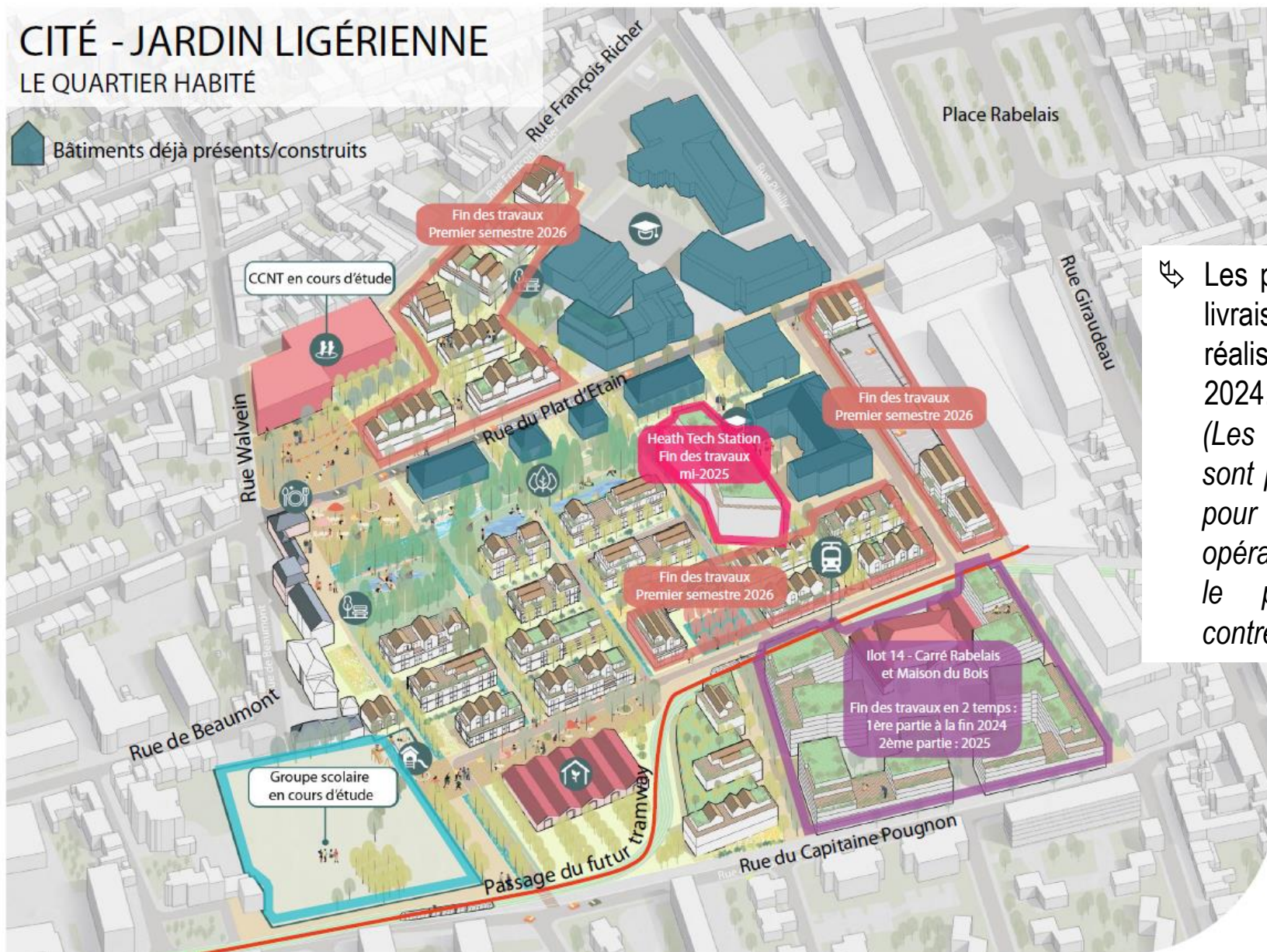
A propos du chantier et ses potentiels désagréments

- ✎ Par rapport aux désagréments évoqués sur la rue François Richer et de manière générale sur l'ensemble du site le SET rappelle qu'il existe un **site internet où faire ses réclamations** (sav@set.fr) avec des réponses garanties sous 48h.

Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) et les aléas sismiques ont-ils bien été pris en compte dans le projet ?

- ✎ L'ensemble des contraintes liées au PPRI est pris en compte. En particulier, un logement à rez-de-chaussée devra être en duplex de sorte à ce que la moitié de sa surface ne soit pas vulnérable aux risques d'inondation, tout en jouissant d'un jardin privé.
- ✎ Sur les vibrations, des constats appelés « référés préventifs » ont été réalisés avant les travaux de démolition pour constater l'état des constructions voisines. S'il y a des dégradations constatées dans les habitations il faut les signaler aux assurances des propriétaires afin qu'ils se rapprochent des entreprises qui réalisent les travaux, et en informer la SET et la Ville.

3.b. Les questions des habitants : Date de livraisons et travaux



➤ Les premières livraisons se réaliseront fin 2024.
(Les dates sont précisées pour chaque opération sur le plan ci-contre)

3.c. Les questions des habitants : Le stationnement

Beaucoup de participants se sont interrogés sur la place du stationnement dans le futur quartier,

Sur le stationnement, il est rappelé que :

- Actuellement le PLU prévoit 1 place de parking par logement. 780 logements sont prévus donc plus de **780 places de parking seront construites, enterrées au nord sous les constructions (Chauveau) en parking silo au sud (Beaumont)**
- Les parkings silos sont calibrés pour accueillir les véhicules des futurs habitants et leurs visiteurs.
- **L'accès parking de la Résidence Perrault sera reconstitué** dans tous les cas, et sa configuration sera à confirmer avec la Métropole et les équipes en charge de la réalisation du tramway.
- Le flux et stationnement générés par le CCNT sont à l'étude sur le parking silo. La proximité du tramway devrait néanmoins favoriser ce mode de déplacement.

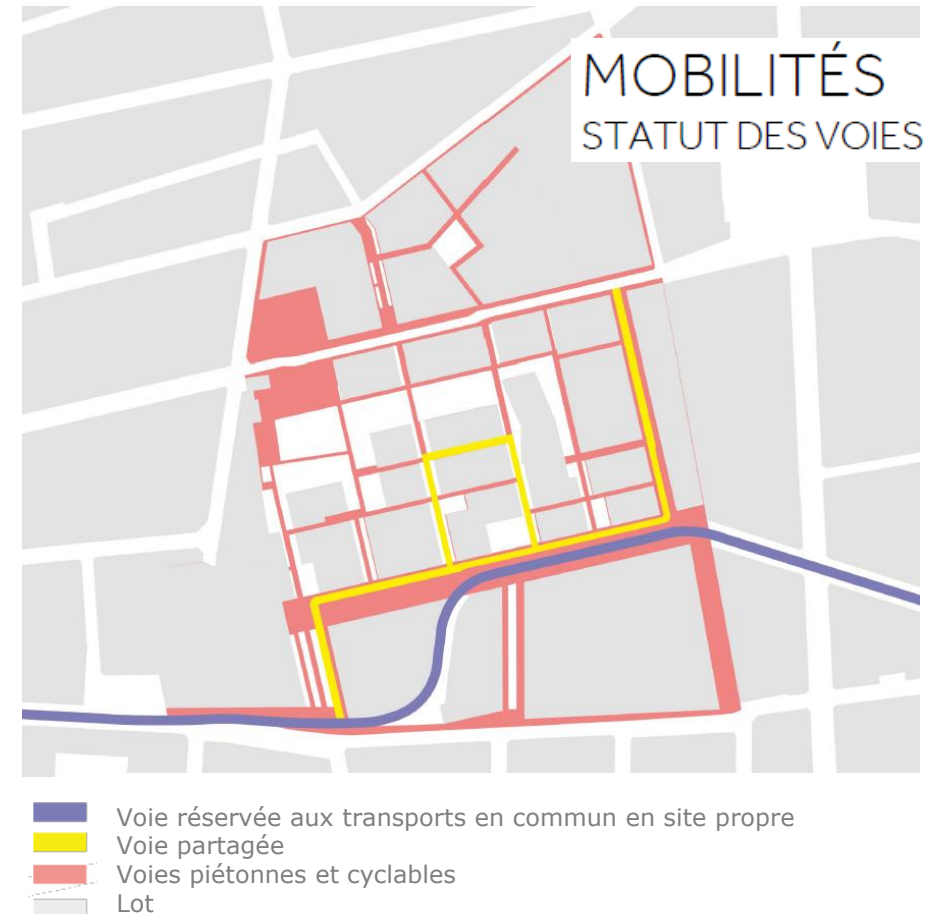


Plan issu de la présentation de D&A

3.d. Les questions des habitants : Circulation vélo et partage des voies

Le sujet spécifique du vélo a également interpellé les participants. Sur la place du vélo, il est rappelé que :

- Les vélos pourront se déplacer **le long de toutes les venelles qui traversent la ZAC** en adaptant leur allure dans l'optique d'un quartier apaisé (principe de partage de l'espace qui pousse chacun à faire attention à l'autre). Des voies cyclables sont situées autour de la ZAC pour des déplacements rapides, à l'échelle de la ville. De nombreux locaux vélos ainsi que quelques ateliers et locaux destinés aux modes actifs seront également situés dans le nouveau quartier.
- Sur le partage des voies, les véhicules motorisés sont limités à rouler au pas sur la voie partagée, de sorte que tous les modes puissent l'emprunter en toute sécurité. L'absence de délimitation impose de faire attention aux autres et à son environnement.
- Sur le stockage des vélos : **Chaque construction devra proposer des locaux vélos privés**, conformément au Plan Local d'Urbanisme (PLU)¹. D'autres locaux pourront être situés au rez-de-chaussée des parkings silos. Des attaches seront également prévues dans l'espace public.



¹ PLU : Les projets doivent obligatoirement intégrer une surface dédiée au stationnement des vélos conformément à l'article UM 12. 2. 2.

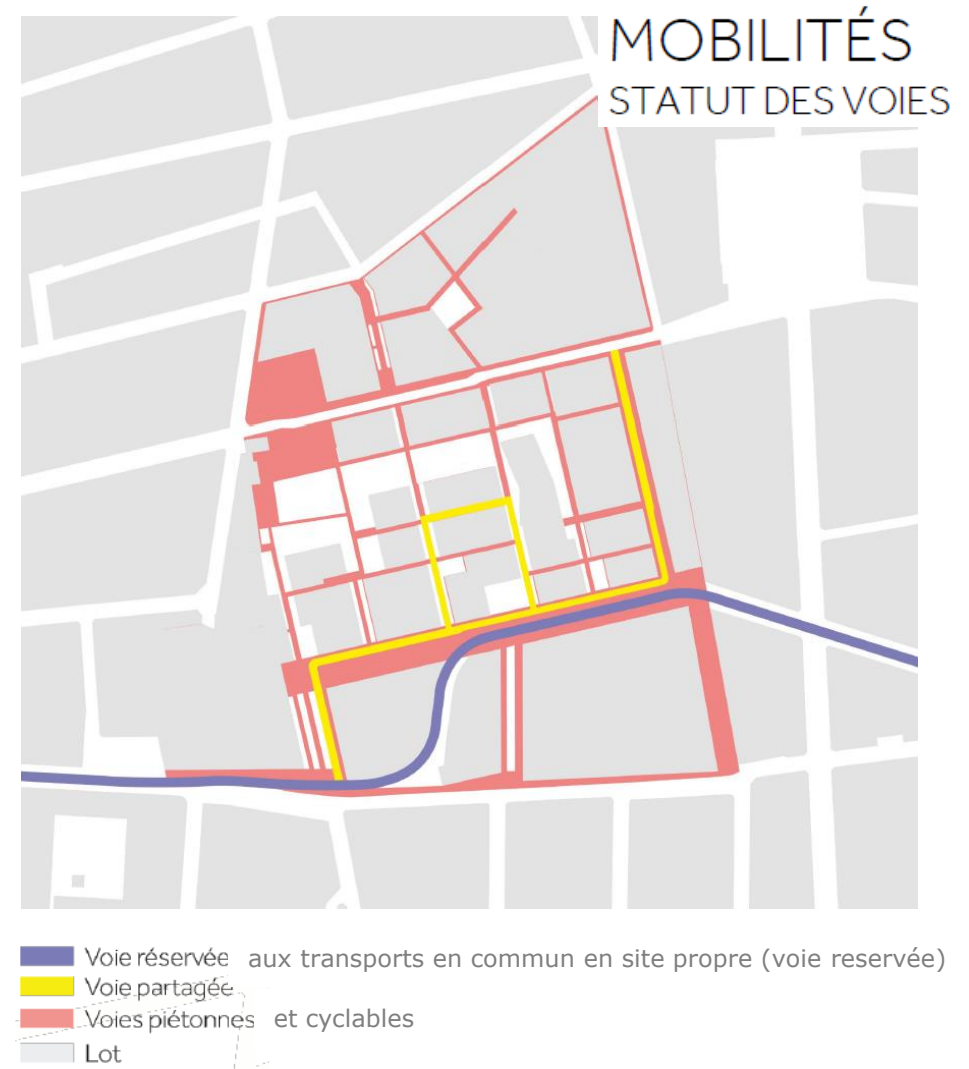
Par exemple, pour les logements : 5% minimum de la surface de plancher, avec au minimum un local sécurisé et accessible de 10m² pour toute opération de plus de 2 logements. Pour les opérations de plus de 10 logements, en plus des 5%, des locaux des emplacements vélos spéciaux devront être prévus, à raison d'1 place par tranche de 10 logements.

3.e. Les questions des habitants : Sens de circulation - Tramway

La question des mobilités dans le quartier : sens de circulation, voies vélos, tramway, là aussi une thématique qui a interpellé les participants.

↳ Sur cette thématique il est rappelé que :

- À l'intérieur du site, les futures rues sur lesquelles il sera possible de circuler en voiture **seront en sens unique pour la quasi-totalité des voies**. Le sens de circulation n'est pas encore définit.
- L'arrivée du tramway devrait par ailleurs **inciter aux mobilités douces**, c'est l'esprit du projet.
- Une réflexion est menée actuellement par la ville sur un plan de circulation à l'échelle des quartiers,



3.f. Les questions des habitants : Commerces, devenir du terrain des écoles, Health Tech Station, Maison du Bois

Des questions sur la programmation, commerces, activités dans le quartier :

- Sur la question d'implantation d'activités médicales, il est rappelé que personne ne peut forcer un praticien à venir exercer dans un lieu. En revanche **toutes les conditions seront mises en œuvre pour faciliter leur implantation.**
- De mêmes les commerces et services de proximité ou activités libérales/petit artisanat sont souhaités mais le type exact d'activité ne peut être décrété à priori. Les porteurs de projet seront accompagnés dans leur projet d'installation.
- Enfin une vigilance particulière sera portée sur **la non concurrence par rapport aux activités et commerces existants** : le projet devra veiller à ne pas déstabiliser l'offre existante, mais venir en complément.

L'incubateur Heath Tech Station (Lot 4) et la Maison du bois (Lot 14)

- Concernant l'incubateur Heath Tech environ **400 à 500 personnes** sont attendues pour y travailler à terme et les parkings sont prévus.
- La maison du bois est envisagée comme un lieu de rencontre et de mutualisation des ressources pour les acteurs (sociétés et associations) dont l'activité concerne l'animation d'une filière bois et des matériaux bio-sourcés.

Le devenir du site actuel des écoles (après sa reconstruction)

- Le devenir du site des écoles n'est pas encore défini précisément. Une étude urbaine va être prochainement lancée par la Ville. Le projet intégrera a minima **une opération de 25 logements** pour Action Logement (engagement contractuel avec l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine - ANRU).



3.g. Les questions des habitants : Logements, forme urbaine et habitat participatif

Les formes urbaines et la programmation de logements :

La question de l'absence de maisons individuelles a été interrogée.

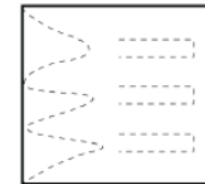
- ↪ La possibilité d'accueillir quelques lots pour des projets individuels est en réflexion,
- ↪ Il faut pouvoir néanmoins produire suffisamment de logements pour tous, tout en limitant au maximum notre impact sur l'environnement.
- ↪ Le projet **propose ainsi des formes urbaines variées, des logements en duplex aux surfaces assez généreuses** (jusqu'à 15 % de surface de plancher au-dessus de la moyenne). En ce qui concerne la typologie des duplex, celle-ci se prête davantage aux grands logements (plus de trois pièces).

Enfin, sur la typologie de logement il est rappelé que le projet prend bien en compte la mixité des publics, le projet du promoteur Cogedim (ilot 14 – carré Rabelais) par exemple intègre justement une programmation de colocation notamment pour des étudiants.

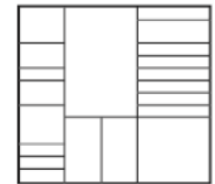
Quelques questions sur la possibilité de créer des parcelles en habitat participatif ont été relevées.

- ↪ La structuration des parcelles permet justement à des habitants de se regrouper pour initier un projet d'habitat participatif, un tel projet pourra donc être étudié. **Il faut contacter la Set** (communication@set.fr)

TRAME URBAINE
REGULARITE VS DIVERSITE



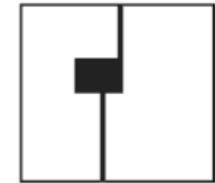
UN TISSU ORIENTÉ
SOLEIL +
VUES/PARC



UN PARCELLAIRE
MUTABLE



UN TISSU ORIENTÉ



DES RACCOURCIS

LA SET / VILLE DE TOURS

LA STOCK / REPERAGE URBAIN

3.h. Les questions des habitants : La végétalisation

Sur le thème de la végétalisation et la place de la nature en ville, plusieurs réponses à apporter également...

Sur la question de la végétalisation des parkings silo notamment celui entre l'université et la copropriété Rabelais Perrault,

- ↳ différentes pistes sont à l'étude pour rendre le parking silo le moins impactant possible pour la copropriété Rabelais, notamment un principe de pergola végétalisée. Cela reste néanmoins à préciser.

De manière générale sur la végétalisation des bâtiments,

- ↳ le projet met l'accent sur le travail de la ligne de ciel, en proposant une variété de toitures. La priorité est de garantir le « **droit au ciel** » pour tous les logements, notamment par des **toitures terrasses accessibles**. On retrouve également un grand nombre de toitures à deux pans, qui développent un vocabulaire de « maisons sur le toit » et qui peuvent être support de panneaux solaires.

Les autres toitures non accessibles devront être végétalisées. Est précisé que les **surfaces d'espaces verts sont équivalentes entre l'ancien et le nouveau projet**; elles sont simplement organisées différemment : dans le nouveau projet les espaces verts sont situés essentiellement devant le pavillon de Condé et en limite sud des bâtiments de l'université

ESPACES PUBLICS
PLACES-PARVIS, SQUARES, NOUËS, JARDINS

5 300 m²

1,5 ha



LA SET / VILLE DE TOURS



3.i. Les questions des habitants : Le Tiers-lieu

La Ville et la SET ont initié une expérimentation avec une mise à disposition d'espaces au sein des Beaumonts pour des initiatives des associations et des habitants sur un principe tournant (durée d'1h à 3 mois). **Le modèle de fonctionnement pérenne du tiers-lieu va être progressivement défini.** La SET est aujourd'hui propriétaire et anime la **phase de préfiguration du projet** ; à terme, une hypothèse peut être qu'un groupement associatif se constitue pour gérer le tiers-lieu – avec certaines activités fixes sur site.

Dans le cadre de la concession d'aménagement, la SET a mené **des travaux de réhabilitation minimaux sur le bâtiment** (clos couvert et mise en accessibilité ERP). Le bâtiment n'est donc pas isolé. Tous travaux supplémentaires dépendront de la programmation finale retenue et le portage des coûts reste à définir. Pour d'éventuelles activités hivernales dans le lieu non chauffé, la SET est ouverte aux propositions si une association est prête à gérer l'ouverture et la fermeture du site et l'accueil du public sous sa responsabilité. Le site ne peut pas être ouvert sans surveillance. **La phase de test paraît la plus appropriée à la belle saison.**

Le tiers-lieu accueille des « **usages test** » qui permettront de définir la programmation finale. La programmation musicale restera occasionnelle cette année. Si les futurs gestionnaires souhaitent organiser des événements musicaux, ils auront à charge de prévoir des travaux d'isolation phonique ad hoc. **Le tiers-lieu n'est toutefois pas envisagé comme une nouvelle salle de spectacles à ce jour.**



Vernissage de l'exposition « Maryse B passe le mur »
aux Beaumonts – 09/09/2022 © Ville de Tours – F. Lafite

ZAC des Casernes Beaumont Chauveau - Tours

COMPTE RENDU DE LA REUNION PUBLIQUE du 8 FEVRIER 2023

ANNEXE

Glossaire

ZAC : zone d'aménagement concerté prévue par le code de l'urbanisme comme « les zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, [...] en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés »

SDP : surface de plancher = surface intérieure des bâtiments une fois les murs et l'isolation déduits

ANRU : l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine

PPRI : plan de prévention du risque inondation

CCNT : centre chorégraphique national de Tours

PLU : plan local de l'urbanisme

SET : Société d'Équipement de Touraine – aménageur à qui la ville a concédé l'aménagement de la ZAC des Casernes Beaumont Chauveau

Pour plus d'informations :

 : communication@set.fr

 : 02.47.80.44.44