

4 Mars 2020

VILLE DE  
**TOURS**

# Appel à Projets Urbains Innovants

## Résultats des jurys

### CLUB IMMOBILIER DE TOURAINE



**DEVENIR.TOURS**  
8 SITES URBAINS  
8 DEFIS POUR DEMAIN



# Rappel de la démarche

- ✓ Créer un électrochoc pour rendre possible l'émergence de projets audacieux, inédits et mieux ancrés dans la Ville
- ✓ Concrétiser le projet urbain global du PLU
- ✓ Innover dans les programmes, les modes de faire, les techniques de construction, l'usage et la gestion
- ✓ Associer en profondeur la société civile dans des équipes d'un nouveau genre
- ✓ Accélérer la transformation des 8 sites en suscitant de nouvelles associations d'acteurs



# Calendrier : lancement API en janvier 2019

✓ **27 février 2019**

*API PARTY #1*

✓ **1er avril 2019**

*Remise des candidatures*

✓ **Mai 2019**

*Jurys - Sélection des finalistes*

✓ **Début juillet 2019**

*Dialogue intermédiaire avec chaque équipe*

✓ **15 octobre 2019**

*Remise des propositions finales*

✓ **Début décembre 2019**

*Jurys finaux pour choix des lauréats*

✓ **Janvier 2020**

*Annonce des lauréats*

✓ **5 FEVRIER 2020**

*API PARTY #2*

# Dévoilement des résultats



5 lauréats désignés



1 site infructueux



1 finaliste autorisé à poursuivre



1 site sans lauréat



## APPEL À PROJETS URBAINS INNOVANTS



# SAINT - SAUVEUR



# Saint-Sauveur : le site

Propriétaire : Ligéris | Surface : 15 886 m<sup>2</sup>

## Objectifs impératifs :

- ✓ Mixité fonctionnelle
- ✓ Pas de logements locatifs sociaux
  - ✓ Prix de réserve

10 candidatures

4 équipes finalistes :

- « Faubourg Citoyen » par Réalités
  - « E. City » par Artprom
  - « Projet 245 » par Vinci
  - « Share » par Linkcity







# Saint-Sauveur : « Share » par Linkcity





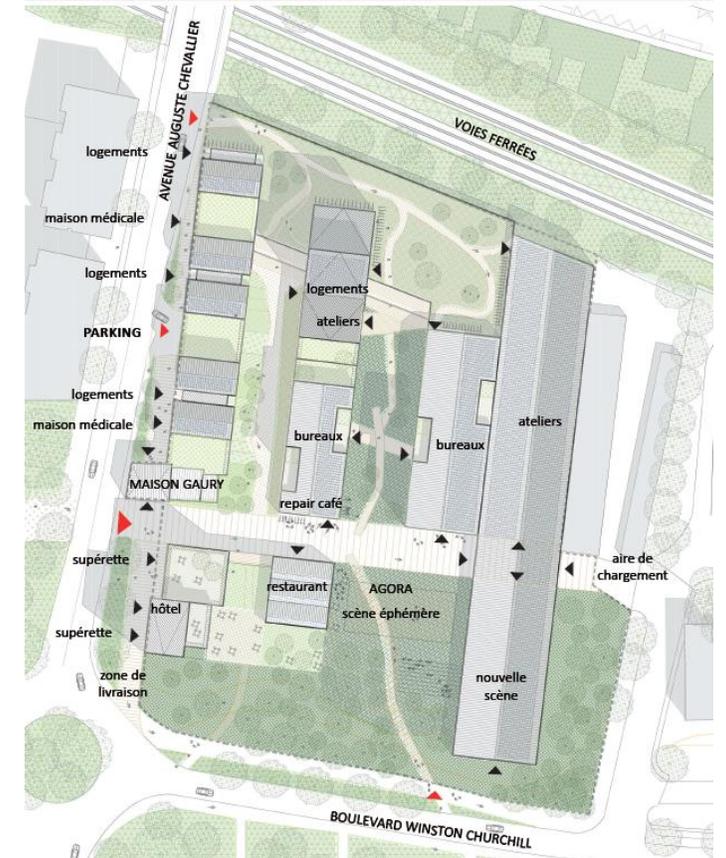
# Saint-Sauveur : « Share » par Linkcity

## Programme : 20 550 M2

- Bureaux et zones de coworking (6 000 m<sup>2</sup>)
- Logements en accession libre (76 lgts, 5 000 m<sup>2</sup>) et sociale (24 lgts, 1 500 m<sup>2</sup>)
- Résidence hôtelière (incluant un restaurant) (228 lits, 3 100 m<sup>2</sup>)
- **Ateliers Make Ici (2 000 m<sup>2</sup>) ; Ateliers d'artistes [studio de musique] (500 m<sup>2</sup>)**
- **Repair café – librairie (200 m<sup>2</sup>)**
- Maison médicale (300 m<sup>2</sup>)
- **Scène de théâtre (1 200 m<sup>2</sup>)**
- Une superette (750 m<sup>2</sup>)

## Innovations

- **Mutualisation des parking (de 440 à 280 places)**
- **Concept Make ici : réseau de manufactures collaboratives et solidaires pour les artisans, artistes, designers, startups et entrepreneurs**
- Reversibilité des parking en logements ou bureaux
- Performance énergétique + résilience écologique





# Saint-Sauveur : « Share » par Linkcity

## Architecture

- Rappelle le passé industriel avec l'utilisation de la brique en façade.
- Cherche à marquer l'entrée de la ville avec un signal urbain en réponse à la tour Lumière.
- Conservation de la halle Gaury dans son intégralité.
- Retrait du front urbain pour mettre en valeur la maison Gaury.





# Saint-Sauveur : « Share » par Linkcity

## Les idées phares :

- ✓ **L'Atelier MAKE ICI** s'étendra sur 2.000 m<sup>2</sup> : c'est un réseau de manufactures collaboratives et solidaires pour les artisans, artistes, designers, startups et entrepreneurs
- ✓ **Un amphithéâtre de verdure** avec une scène de théâtre, avec le théâtre Olympia, de 1.200 m<sup>2</sup>



APPEL À PROJETS URBAINS INNOVANTS



# HANGAR COL

[WWW.DEVENIR.TOURS/API](http://WWW.DEVENIR.TOURS/API)

VILLE DE  
**TOURS**



# Hangar Col : le site

Propriétaire : Ville de Tours | Surface : 3.878 m<sup>2</sup>

## Objectifs impératifs :

- ✓ Proposer des logements en accession sociale
- ✓ Mixité fonctionnelle

10 candidatures

4 équipes finalistes :

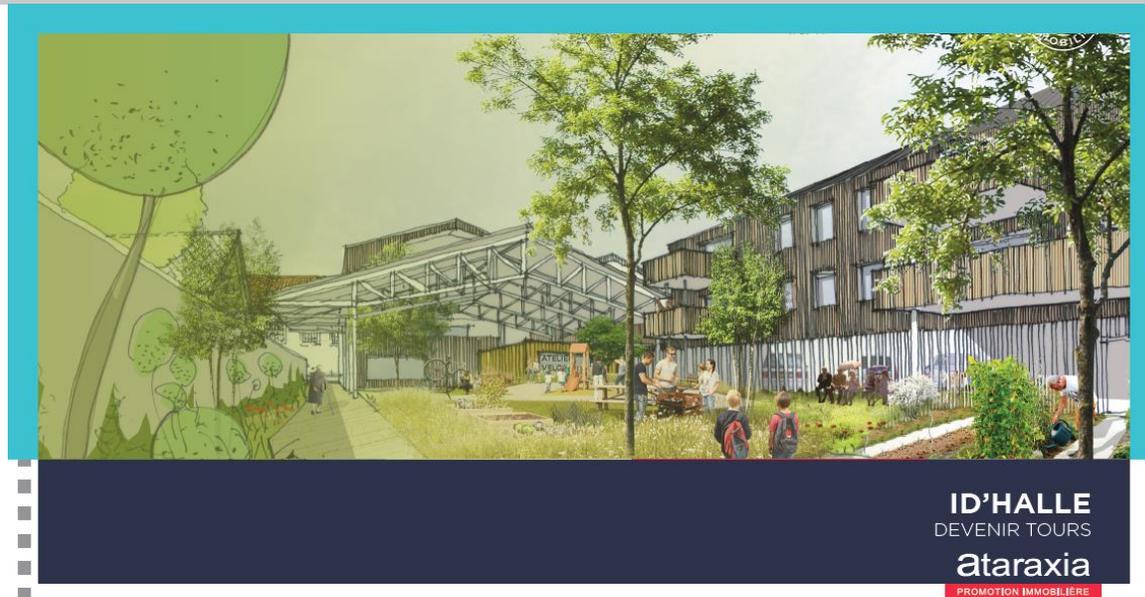
- « Un air de famille » par Quatro
- « La Calypso » par MB Kag-Calypso
  - « Cabanes » par Artprom
  - « ID Halles » par Ataraxia





# Hangar Col : « ID Halles » par Ataraxia

Le projet ID Halles répond à un besoin essentiel du quartier :  
créer un cœur de vie en **favorisant le vivre-ensemble**





# Hangar Col : « ID Halles » par Ataraxia





# Hangar Col : « ID Halles » par Ataraxia





# Hangar Col : « ID Halles » par Ataraxia

## Programme

- 39 logements : (différentes typologies dont quelques logements adaptés aux personnes âgées)
  - 31 en accession libre (2 224 m<sup>2</sup>)
  - **8 en accession Sociale – PSLA (574 m<sup>2</sup>)**
- **Locaux d'activités, « à programmer » (220 m<sup>2</sup>)**
- **Une salle de quartier (105 m<sup>2</sup>)**
- Locaux vélo et techniques (220 m<sup>2</sup>)
- Jardin ouvert sur le quartier (potentiels jeux pour enfants, potagers, tables de pique-nique ...) et participatif
- **Halle couverte pour abriter les activités extérieures**

## Innovations

- Démarche de communication et de concertation pour l'élaboration du projet (phase concours et phase opérationnel). Chantier peu impactant, Architecte bioclimatique, Matériaux biosourcés
- Accompagnement par asso Bio T full sur 3 ans pour faciliter et impulser la dynamique collective
- **Réemploi charpente, recyclage des déchets, circuits courts et local pour le bois,**
- Label Bâtiment à Énergie Positive et Réduction Carbone : E+C- (niveau E2C1)



# Hangar Col : « ID Halles » par Ataraxia

## Architecture

- Possible réutilisation partielle du hangar
- Deux venelles publiques traversent la parcelle
- Façades minérales claires des locaux de quartier
- Revêtement de type bardage bois à faux claire-voie ou parement minéral composite, menuiseries extérieures aluminium, couverture légère zinc gris naturel





# Hangar Col : « ID Halles » par Ataraxia

## Les idées phares :

- ✓ **Une salle de quartier** de 105 m<sup>2</sup> accessible pour répondre aux demandes des habitants, avec un jardin ouvert
- ✓ **Conservation partielle du hangar** avec une mise en valeur architecturale respectueuse du site et orientée vers le bois



## APPEL À PROJETS URBAINS INNOVANTS



# L'ERMITAGE

[WWW.DEVENIR.TOURS/API](http://WWW.DEVENIR.TOURS/API)

VILLE DE  
**TOURS**



# L'Ermitage : le site

Propriétaire : CHRU | Surface : 23.450 m<sup>2</sup>

## Objectifs impératifs :

- ✓ Contribuer au renouvellement du coteau patrimonial
- ✓ Permettre au public de bénéficier du belvédère que représente le site
- ✓ Créer du lien entre plateau et pied de coteau
- ✓ Garantir un produit de cession optimisé
  - ✓ Cession du foncier en 2025

4 candidatures

2 équipes finalistes :

- « Air Meet Age » par Linkcity
- « Les Hauts de l'Ermitage » par Sogeprom



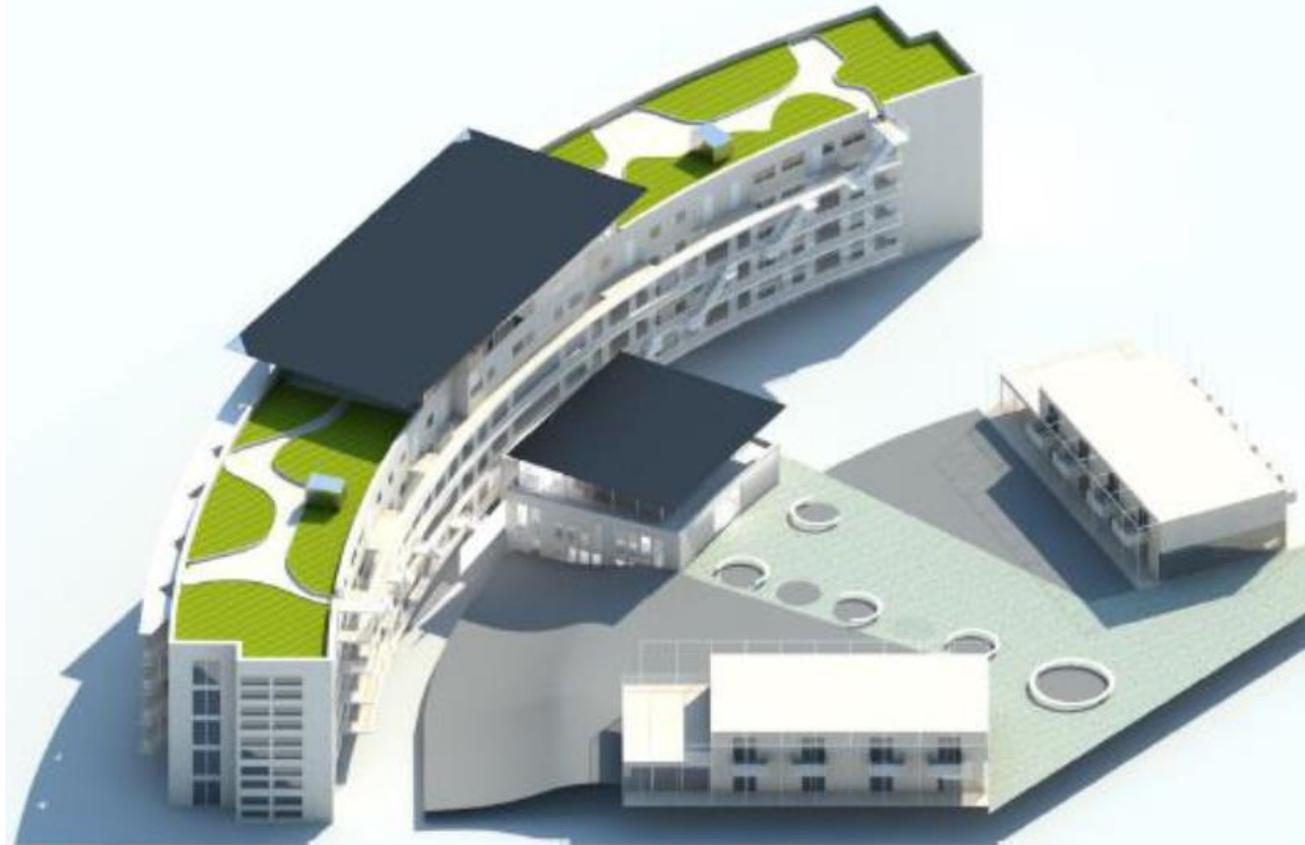


# L'Ermitage: « Les Hauts de l'Ermitage » par Sogeprom





# L'Ermitage: « Les Hauts de l'Ermitage » par Sogeprom

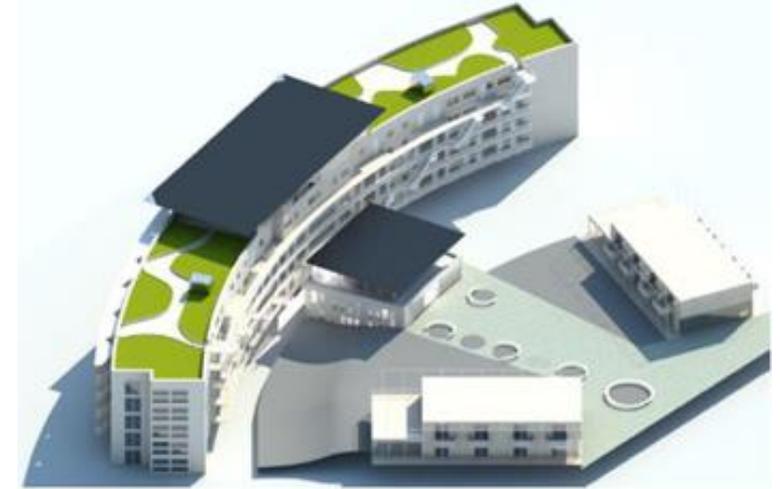




# L'Ermitage: « Les Hauts de l'Ermitage » par Sogeprom

## Programme

- **Exploitation viticole sur la face sud du parc et agriculture urbaine**
- 87 logements en accession libre (6 295m<sup>2</sup>)
- **60 logements en co living** (2 000m<sup>2</sup>) situés dans le bâtiment principal ainsi que dans les nouveaux bâtiments d'entrée de site.
- **Espace de coworking** et autres espaces mixtes (569 m<sup>2</sup>)
- **Espace de restauration** (375 m<sup>2</sup>); locaux associatifs et accueil d'activités sportives (161m<sup>2</sup>) ...
- Espaces collectifs verts accessibles au public : 10 000m<sup>2</sup>



## Innovations

- Volonté de rendre le site autonome : photovoltaïque pour alimenter les bâtiments et traitement des déchets sur place (compostage, broyage ...)
- Le partage comme mode de vie : résidence en coliving et création d'espaces communs
- **Lieu d'expérimentation dans le domaine viticole et l'agriculture urbaine** (culture hors-sol ...)
- Intégration du comité de quartier (local dédié) dans l'animation des lieux de partage et de la SEPANT pour les thématiques environnementales



# L'Ermitage: « Les Hauts de l'Ermitage » par Sogeprom

## Architecture

**Transformation de l'Ermitage** : ajout d'une distribution commune au nord et des terrasses filantes au sud.

Des logements modulables à la carte, les futurs résidents pourront proposer leur propre plan d'aménagement

**Deux nouveaux bâtiments (R+1)** permettent une transition douce avec le quartier, ils cadrent l'entrée principale de l'Ermitage. Un espace d'accueil paysager (treilles, pergolas, 15 stationnements) se prolonge sur l'espace public (allée Gaston Pages)





# L'Ermitage: « Les Hauts de l'Ermitage » par Sogeprom

## Les idées phares :

- ✓ Une exploitation viticole sur la face sud du parc et une agriculture urbaine
- ✓ Une restauration en rooftop
- ✓ Respect de l'histoire du bâtiment, tout en lui donnant une allure contemporaine
- ✓ Intégration dans le grand paysage du Val de Loire, patrimoine mondial de l'humanité



APPEL À PROJETS URBAINS INNOVANTS



# LES CASERNES CHAUVEAU

[WWW.DEVENIR.TOURS/API](http://WWW.DEVENIR.TOURS/API)

VILLE DE  
**TOURS**



# Casernes Chauveau : le site

Propriétaire : SET | Surface : 4.818 m<sup>2</sup>

## Objectifs impératifs :

- ✓ Mixité fonctionnelle où l'habitat représente moins de la moitié de la programmation
- ✓ Respect du cahier de prescriptions architecturales et paysagères de la ZAC

**16 candidatures**

**4 équipes finalistes :**

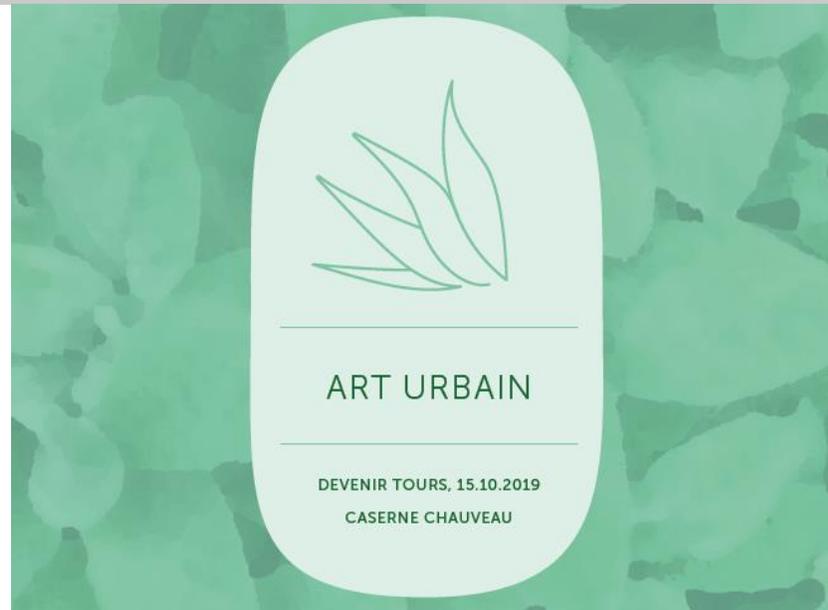
- « Archipel » par Edouard Denis
- « Etre Soie » par Eiffage
- « Art Urbain » par Marignan
- « Ecllosion » par Kaufman and Broad





# Casernes Chauveau : « Art Urbain » par Marignan

On retrouve des points d'innovation dans chacun des éléments de ce projet qui inclue notamment **une antenne de 2 prestigieuses écoles d'architecture.** Mais c'est aussi de l'habitat, du coworking, un cabinet médical...





# Casernes Chauveau : « Art Urbain » par Marignan





# Casernes Chauveau : « Art Urbain » par Marignan

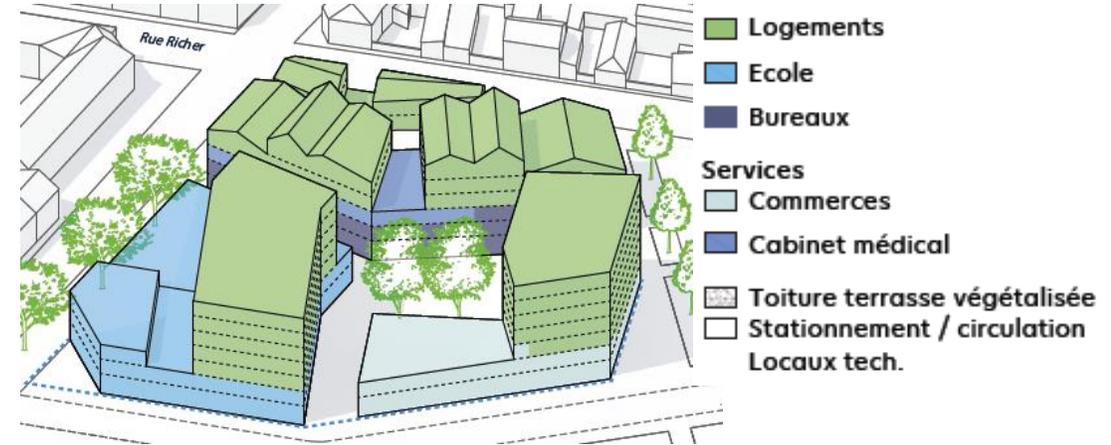




# Casernes Chauveau : « Art Urbain » par Marignan

## Programme : env. 8 000 m<sup>2</sup> SP

- Habitat : 3.902 m<sup>2</sup> (65 logements) soit **49,5%** de la programmation. Tous les logements sont équipés d'un espace extérieur et sont conçus par les acquéreurs futurs (personnalisables sur mesure).
- Équipement : **antenne Ecole Architecture de Versailles et Nantes (1.350 m<sup>2</sup>)**, **cabinet médical (350 m<sup>2</sup>)**.
- Commerce : épicerie vrac Day by Day (119 m<sup>2</sup>) et restaurant écoresponsable (266 m<sup>2</sup>)
- Activité : **coworking** (50% d'entrepreneurs et 50% de créatifs ; 1.573 m<sup>2</sup>), pharmacie naturelle –herboristerie (300 m<sup>2</sup>)





# Casernes Chauveau : « Art Urbain » par Marignan

## Les idées phares :

- ✓ Une antenne des écoles d'Architecture de Versailles et de Nantes
- ✓ Des logements conçus par les acquéreurs futurs (personnalisables sur mesure)
- ✓ Un cabinet médical pour répondre aux besoins du quartier, ainsi que des commerces équitables
- ✓ Parti urbain dichotomique faisant le lien entre la Ville nouvelle et la Ville ancienne



APPEL À PROJETS URBAINS INNOVANTS



MARIE CURIE - SANITAS

[WWW.DEVENIR.TOURS/API](http://WWW.DEVENIR.TOURS/API)

VILLE DE  
**TOURS**



# Marie Curie - Sanitas : « Premières Lignes » par Bouygues

Propriétaire : Tour(s) Habitat, Ville de Tours

Surface : 9.600 m<sup>2</sup>

## Objectifs impératifs :

- ✓ Mixité fonctionnelle
- ✓ Prévoir au minimum 4700 m<sup>2</sup> de surface de plancher dont 20 logements en accession sociale (contreparties foncières pour Action Logement). Le locatif social est exclu (convention ANRU).
- ✓ Prévoir au minimum 1850 m<sup>2</sup> de surface de plancher d'activités économiques (convention ANRU).
- ✓ Permettre de décloisonner l'îlot à l'ouest (tramway), au sud et à l'est (voies ferrées).

**11 candidatures**

**4 équipes finalistes :**

- « Si t'es Cycle » par ADIM
- « Premières Lignes » par Bouygues
  - « Active » par Linkcity
  - « Ecllosion » par Nexity





## Marie Curie - Sanitas : « **Premières Lignes** » par Bouygues

Ce projet développe une offre de logements variée, de nombreux espaces collectifs et **une végétalisation importante du site.**

Le projet prévoit la valorisation des matériaux issus de la démolition en les réintégrant aux nouveaux bâtiments.





# Marie Curie - Sanitas : « Premières Lignes » par Bouygues







# Marie Curie - Sanitas : « Premières Lignes » par Bouygues

## Programme

- 100 logements en accession libre (5720 m<sup>2</sup>), 20 en accession sociale (1 244 m<sup>2</sup>) et **27 en coopérative** (1 743 m<sup>2</sup>)
- Résidence en coliving (123 logements, 3 420 m<sup>2</sup>)
- Salle de sport (600 m<sup>2</sup>)
- **Tiers-lieu culturel, social et solidaire (3 236 m<sup>2</sup>) :**
  - Lieu d'accueil (235 m<sup>2</sup>) et espace public numérique (100 m<sup>2</sup>)
  - Espace petite enfance (65 m<sup>2</sup>), local jeune (605 m<sup>2</sup>), ateliers (800 m<sup>2</sup>), salles de danse (280 m<sup>2</sup>)
  - Café associatif (310 m<sup>2</sup>) et bar-restaurant en rooftop (280 m<sup>2</sup>)
  - Espace de coworking (160 m<sup>2</sup>)
  - Jardins partagés équipés de mobilier participatif et potagers hors sol.

## Innovations

- **Gouvernance partagée et méthode de préfiguration et d'évaluation du projet**
- **Réemploi de matériaux in situ** (tuffeau et béton) et utilisation d'éco-matériaux (bois)
- Mise en lumière du site (éclairage variable en fonction des usages et des plages horaires)
- Habitat coopératif et logements HQE et connectés (application flexom)



# Marie Curie - Sanitas : « Premières Lignes » par Bouygues

## Architecture

- Parti architectural osé mais respectant la trame orthogonal du plan-masse initial du quartier.
- Implantation du bâti ménageant des perspectives visuelles est-ouest et nord-sud (chemin des écoliers).
- Réemploi de matériaux des démolitions (gabions en tuffeau) et usage important du bois (terrasses et coursives).
- Végétalisation importante des terrasses, toitures et des espaces libres en cœur d'îlot.





# Marie Curie - Sanitas : « **Premières Lignes** » par Bouygues

## Les idées phares :

- ✓ Un tiers-lieu culturel, social et solidaire dont un espace public numérique, un espace petite enfance, un local jeune, des ateliers, des salles de danse, un café associatif ainsi qu'un bar-restaurant en rooftop
- ✓ Il s'agit d'un projet imaginé par la société civile et les acteurs du quartier
- ✓ Parti architectural ambitieux alliant végétal et contemporain



## APPEL À PROJETS URBAINS INNOVANTS



# ECHANGEUR A 10



# Echangeur A10 : le site

Propriétaire : Tours Métropole

Surface : 12.615 m<sup>2</sup>

## Objectifs impératifs :

- ✓ Un signal architectural s'inscrivant dans le grand paysage du front bâti ligérien
- ✓ Un projet qui doit participer à l'amélioration du cadre de vie des riverains

9 candidatures

2 équipes finalistes :

- « Le Hub des 3 Tours » par ADIM
- « Ère 21 » par Polau





# ECHANGEUR A10

APPEL À PROJETS URBAINS INNOVANTS



**FINALISTE** : « Ère 21 » par Polau



# Echangeur A10 : « Ère 21 » par Polau

Le projet Ère 21 propose de créer un programme mixte dont le thème principal repose sur « **les transitions** ».

Il mêle des dispositifs pérennes et temporaires et souhaite créer un véritable lieu de réflexion sur les transitions et espace d'exposition.

Il exposera **des œuvres sur la Loire et sur la problématique des transition écologique, climatique, environnementale.**

Il mettra en œuvre un réseau de science participative avec le public. Ce site est également une escale pour **la Loire à vélo** (hébergements atypiques).





# Echangeur A10 : « Ère 21 » par Polau





# Echangeur A10 : « Ère 21 » par Polau





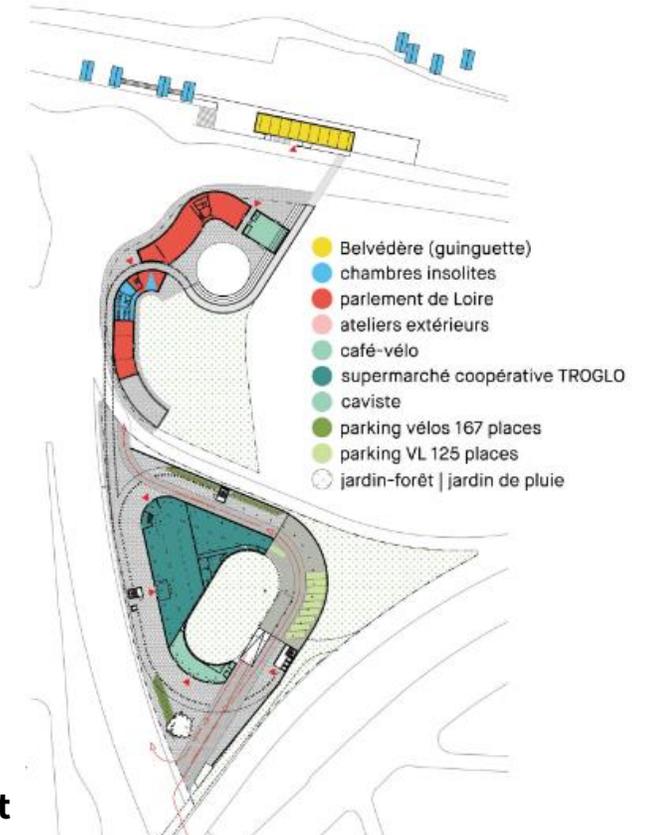
# Echangeur A10 : « Ère 21 » par Polau

**Programme – 9 700m<sup>2</sup> env.**

- **Parlement de Loire (700 m<sup>2</sup>) avec signal artistique**
- **Plateforme de recyclage des mobilités (mobilités douces / plateforme d'accueil du « dernier kilomètre » / un parking 123 places entièrement mutable)**
- **Hébergements insolites (600 m<sup>2</sup>) notamment en bord de Loire**
- Restaurant-bistrot du Belvédère (400 m<sup>2</sup>)
- Supermarché coopératif Le TROGLO (1 000 m<sup>2</sup>), + boutique de dégustation de vins naturels 520m<sup>2</sup> + café-vélo (150 m<sup>2</sup>)
- Bureaux (3 200 m<sup>2</sup>)
- Création de jardins thématiques (« forêt » / « pluie », etc.)

## Innovations

- **La société civile pro-active dans le projet**
- **Dynamique résiliente : Toitures et structures des constructions végétalisées (isolation sonore et captation de carbone), Sols poreux, pleine terre, etc,**
- **Bâtiments de la parcelle nord seront réversibles et démontables + lieu démonstrateur de l'écoconstruction**
- Site actif en amont du chantier





# Echangeur A10 : « Ère 21 » par Polau

## Architecture

- Signal artistique visible depuis l'autoroute : porte d'entrée de Tours
- Rappel des arènes de Tours
- Construction sur pilotis sur les bords de Loire
- Belvédère installé sur les bords de Loire avant la fin des travaux sur le site
- Intégration douce au grand paysage et au quartier





# Echangeur A10 : « Ère 21 » par Polau

## Les idées phares :

- ✓ Espace d'exposition d'œuvres sur la Loire et sur la problématique des transitions écologiques, climatiques et environnementales.
- ✓ La société civile est pro-active dans le projet

## Mais des questions restent à approfondir... :

- ✓ Périmètre de la concertation (élargissement des réflexions sur Saint-Pierre des Corps)
- ✓ Périmètre du projet : station de transformation de l'eau potable
- ✓ Faisabilité juridique et économique de l'opération
- ✓ Modalités de transfert de propriété



APPEL À PROJETS URBAINS INNOVANTS



# PAVILLON DE CONDE



# Pavillon de Condé : le site

Propriétaire : SET  
Surface : 1.328 m<sup>2</sup>

## Objectifs impératifs :

- ✓ Rappel des objectifs impératifs
- ✓ Prévoir un accès au public de tout ou partie du site
- ✓ Valoriser le patrimoine et anticiper son entretien
  - ✓ Aucun prix de réserve n'est fixé

5 candidatures

3 équipes finalistes :

- « Unicité » par Nexity
- « Ecotone Culturel » par Let's Co
- « Être Soie » par Eiffage





# PAVILLON DE CONDE

APPEL À PROJETS URBAINS INNOVANTS



**SITE INFRUCTUEUX**



APPEL À PROJETS URBAINS INNOVANTS



# PARKING-RELAIS JEMMAPES

[WWW.DEVENIR.TOURS/API](http://WWW.DEVENIR.TOURS/API)

VILLE DE  
**TOURS**



# Parking-relais Jemmapes : le site

Propriétaire : Tours Métropole

Surface : 8.630 m<sup>2</sup>

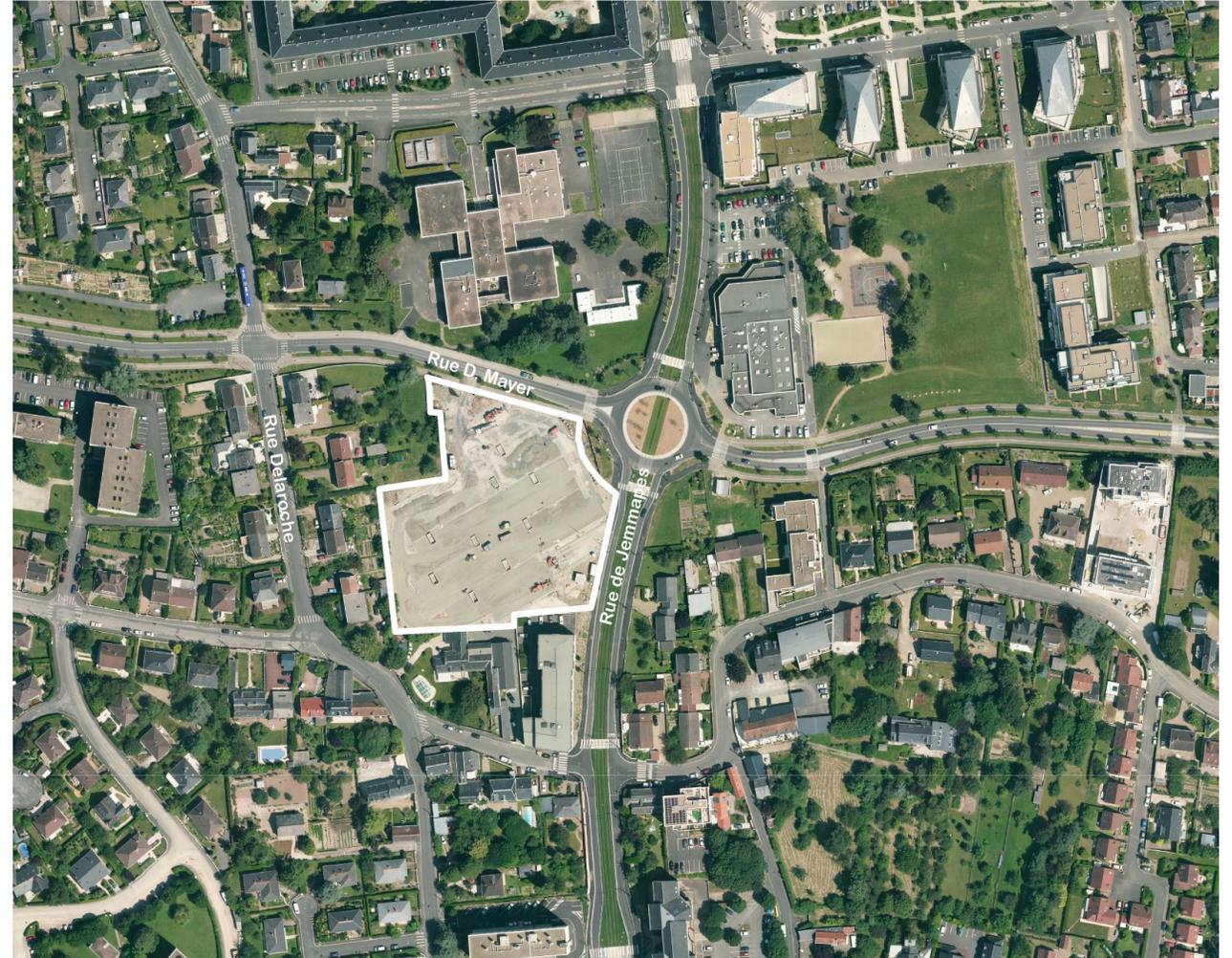
## Objectifs impératifs :

- ✓ Restituer un parking relais de 176 places extensibles à 235 places à moyen terme
- ✓ Le parking relais devra respecter le cahier des charges de conception et de gestion établi par l'autorité organisatrice des transports
- ✓ Il sera exploité par le délégataire des transports en commun urbains
- ✓ Pas de rupture d'exploitation : la continuité de service doit être assurée durant les travaux

10 candidatures

4 équipes finalistes :

- « Entracte » par Edouard Denis
- « Jaim'apes » par JMP-Sully
- « Hortus » par Ataraxia
- « Cycle City » par Nexity





# PARKING-RELAIS JEMMAPES

APPEL À PROJETS URBAINS INNOVANTS



**Pas de lauréat à ce jour** : poursuite des réflexions



# Parking-relais Jemmapes : poursuite des réflexions

Des questions restent à approfondir :

- ✓ Des expertises complémentaires restent à mener
- ✓ Besoin de végétalisation du projet

4 Mars 2020

VILLE DE  
**TOURS**



**DEVENIR.TOURS**  
8 SITES URBAINS  
8 DEFIS POUR DEMAIN