



Aménagement du Haut de la rue nationale
© tours-nationale.fr

3^e Edition EXPO les Villes en mouvement – vers une ville attractive
Débat du 3 juin 2015 – Parc des expositions de Tours – Congrès de l'UNTEC

DEBAT : TOURS, UN PROJET URBAIN ALLIANT ART ET PATRIMOINE

Aménagement du Haut de la rue nationale

Sous la Présidence d'honneur de
Serge BABARY, Maire de Tours

Et en présence de
Jacques CHEVTCHENKO, 1er adjoint au Maire,

Entouré de
Florence BOUGNOUX, architecte, urbaniste, co-fondatrice de la société d'architecture SEURA

Franck SEITHER, urbaniste, en charge du pilotage et de la coordination des opérations d'aménagement de ville de Tours

Franck TESSIER, chargé de mission Etudes et Développement Urbain à la SET, Société d'Equipement de la Touraine,

Animé par
Hedwige de PENFENTENYO, Directeur - Fondateur Fimbacte

REINSCRIRE LA PARTIE HAUTE DE LA RUE NATIONALE DANS LA MODERNITE

Projet d'envergure, Tours débute en 2014, l'aménagement du haut de la rue Nationale, entrée de ville historique qui a subi de graves dommages pendant la 2^{ème} guerre mondiale. Cet espace, situé au bord de la Loire et desservi par le tramway, accueille un patrimoine historique rare; autant d'atouts à préserver pour créer un quartier attractif en synergie avec le centre-ville existant.

Jacques CHEVTCHENKO

« Redonner à la partie haute de la rue Nationale, entrée historique du cœur de la cité, la majesté, la vitalité, la qualité qu'elle mérite pour réinscrire dans la modernité », c'est ainsi que M. le Maire s'est exprimé sur ce projet urbain. Sauvegarder, mettre en valeur et intégrer harmonieusement en sont les maîtres mots.

Ce défi de l'urbanisme contemporain devait tenir compte de deux facteurs. Le premier, c'est l'existence d'un secteur sauvegardé, où une grande partie de la richesse du patrimoine tourangeau s'exprime. Je citerai l'Eglise St Julien et la salle capitulaire qui remontent au VI^e siècle et dont les bâtiments actuels datent du Xe siècle au XVI^e siècle, un hôtel particulier de style renaissance et une façade art déco. L'autre facteur, voulu, était la nécessaire et intéressante écriture à plusieurs mains qui a traduit le programme en un projet architectural : l'Etat, qui a accompagné le projet à travers la révision du secteur sauvegardé, la déclaration d'utilité publique où il s'est fortement engagé, la société d'équipement de la Touraine aménageur pour la ville qui est en charge de l'acquisition du foncier, de la coordination des acteurs, du suivi urbain et paysager et de la transformation de l'espace public, la communauté d'agglomération Tour(s)Plus qui porte le projet du CCCOD et EIFFAGE IMMOBILIER promoteur des bâtiments face à la Loire intégrant les hôtels. Des architectes de renom ont contribué, dont l'agence SEURA de Paris qui s'est occupée de l'élaboration du plan urbain, la conception et la maîtrise d'œuvre des espaces publics. Les architectes portugais AIRES MATEUS ont imaginé le futur CCCOD, et Arte Charpentier de Paris a dessiné les deux ensembles réunissant hôtels, commerces et logements face à la Loire. Et je n'oublierai pas M. Le Maire, l'adjointe à l'urbanisme Mme Amiot et les services de la ville qui se sont très fortement et régulièrement impliqués dans ce projet.

Ce projet architectural a dû prendre en compte 3 éléments de contexte, répartis sur 2 îlots à l'Ouest, et à l'Est de la rue Nationale. Les éléments de contextes à prendre en compte étaient nombreux. Le tramway, récent mais bien présent, qui a rendu la rue Nationale aux piétons et qui a contribué à un changement significatif d'ambiance. Autre élément de contexte, c'est l'implantation du CCCOD* qui implique un retour à une vocation culturelle du secteur. L'offre est retrouvée, et complétée par le musée du compagnonnage et par la bibliothèque centrale, de l'autre côté du quai Malraux. Enfin, l'offre hôtelière et commerciale est ambitieuse et doit accompagner la revitalisation du lieu comme ce fut le cas au XIX^e siècle, et jusqu'au début du XX^e, lorsque l'hôtel de ville a été transféré de la rue Anatole France à l'endroit où il est aujourd'hui. La première décision prise par la nouvelle équipe municipale était de poursuivre le CCCOD. On a engagé l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique. La nouvelle équipe a traduit son ambition par une attention particulière portée à l'architecture du projet, la mise en valeur du patrimoine et de l'histoire, éléments chers au maire. C'est aussi la contribution au développement économique et au rayonnement de la ville, ainsi que le développement des espaces publics avec le verdissement du cœur d'îlot avec le jardin François 1^{er} (53 arbres et 7 essences différentes). C'est aussi l'ouverture d'espace d'Est en Ouest qui met fin à la rigidité de l'espace Nord /Sud. Cela va dévoiler les cœurs d'îlot en développant plus de visibilité sur l'Eglise Saint Julien, et le CCCOD notamment.

**CCCOD : Centre de Création Contemporaine Olivier Debré*

Dès le 4 septembre 2014, le projet a été présenté aux habitants. Le projet architectural et urbain est aujourd'hui parfaitement abouti. Nous sommes en attente des permis de construire. Un nouvel espace de présentation des projets a été ouvert le 17 avril 2015 au 13 rue Nationale, et l'enseigne hôtelière a été dévoilée il y a quelques semaines, il s'agit d'Hilton. Une foncière est positionnée pour acquérir l'ensemble des espaces commerciaux. Tout est en marche pour qu'à l'horizon 2018, les tourangeaux

et les touristes puissent habiter, découvrir, se cultiver dans un lieu où l'esprit de l'histoire pourra se conjuguer avec la modernité.

L'ENJEU PATRIMONIAL, HISTORIQUE ET URBAIN DU PROJET

Franck SEITHER

Avant de présenter les grandes lignes du projet, je voulais vous rappeler l'enjeu patrimonial qu'il y a derrière le projet urbain. C'est un exercice assez difficile que de conjuguer développement et préservation du patrimoine. Cet enjeu était commandé par le statut particulier du site, une entrée de ville historique. Au-delà de l'aspect monumental, entrée de ville, il y a aussi le statut particulier de cet espace, qui a été un centre décisionnel (palais de justice et hôtel de ville d'abord), puis un centre culturel important (le musée et l'école des beaux-arts). L'identité historique est un élément important du projet, revisité par l'équipe et la programmation culturelle et économique. La programmation a été dictée par ce dont on disposait déjà, le travail de Pierre Patout ; la symétrie voulue dont on disposait, l'entrée de ville monumentale. Ces éléments de composition sont importants, mais on s'est vite aperçu que le plan et le site nécessitait un traitement urbain supplémentaire. Les cœurs d'îlots nécessitaient particulièrement un traitement, de retrouver une centralité. La ville s'est appuyée sur le plan de sauvegarde, qui est un règlement relativement précis, puis un travail s'est engagé avec la SET et le cabinet SEURA.

Franck TESSIER

J'ai eu la charge de l'ensemble du montage initial au sein d'une équipe pluridisciplinaire. Cette aventure a démarré en 2012 pour nous et a débuté par la consultation sous la forme d'un concours pour retenir en partenariat avec la Ville de Tours et l'ABF une maîtrise d'œuvre urbaine. Aujourd'hui en 2015, le volet purement opérationnel débute et cela met en perspective l'échelle du temps des projets de renouvellement et de développement urbain, qu'il y ait ou non PSMV. Nous intervenons dans le cadre d'une concession d'aménagement singulière. Il y a un périmètre opérationnel où l'on a mission d'acheter, démolir et refaire la ville. On a ainsi à faire avec un certain nombre d'acteurs sur le site avec lesquels on compose et on coproduit, et on tentera à échéance à l'appui des capacités de surélévation données par le PSMV d'inciter les copropriétés à aller vers la densité verticale. L'objectif est de redonner du sens au cœur d'îlot historique et plus contemporain de développer et renouveler le site par les espaces publics, de créer des places là où il n'y avait qu'un axe Nord sud et une multitude d'arrières et de délaissés urbains et paysagers. Il a également fallu prendre en compte un bâtiment classé : « l'aquarium » du centre de création contemporaine Olivier Debré. On compose avec chacun des bâtiments à l'échelle de l'îlot et aussi à l'échelle du grand paysage. On est passé de quelque chose qui était Nord/Sud à quelque chose de totalement innovant dans la perception renouvelée de la ville et les perméabilités Est-Ouest avec notamment un vrai jardin.

Autre élément, un dialogue compétitif a été lancé sur le site pour le choix d'une maîtrise d'œuvre urbaine. Cela permet un dialogue constructif sur le projet. Les équipes sollicitées ont fait plusieurs propositions d'organisations urbaines. Sur le point particulier des surfaces à développer, quand on a lancé le dialogue compétitif on envisageait d'avoir une surface SP de 10 000m² hors œuvre net sur la première partie. Le dialogue nous a permis d'avoir 3 équipes qui nous ont répondu, pour deux d'entre elles à 13000 m² et la dernière à 15000m². Cela nous a permis de favoriser le développement des espaces publics. Le site et le projet sont à la croisée de plusieurs choses. Le cahier des charges devait composer avec mémoire et patrimoine, tourisme et culture, mobilité et accessibilité et bien évidemment avec toujours en ligne de fond la Loire et la nécessité de la qualité. Le potentiel du site est inhérent au PSMV* et au patrimoine mondial. Un autre élément important pour nous est de pouvoir exprimer sur des îlots contraints ce qu'est la mixité : commerce, économie, tourisme, logement, culture, loisir ... ce sont les ambitions et, j'espère, les choses que nous mettrons en œuvre.

**PSMV : Plan de sauvegarde et de mise en valeur*

L'HISTOIRE DU LIEU

Florence BOUGNOUX

Effectivement le site est inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO. Plusieurs dossiers ont été présentés aux services de l'Etat : le dossier pour la valeur universelle exceptionnelle du site, de plan de sauvegarde et de mise en valeur, des permis d'aménager, des permis de construire... beaucoup de dossiers administratifs mais ce sont des dossiers qui permettent de travailler le site sur la très grande

échelle. Historiquement, le haut de la rue Nationale est un point bas sur la ville de Tours et a été remonté au XVIIIe avec la construction du pont. On retrouvera ces traces géologiques et topographiques sur le site puisqu'elles sont restées intactes grâce à la conservation du site de l'abbaye bénédictine qui date de cette époque où le fleuve venait jusqu'au pied de l'abbaye et où les marchandises rentraient par le fleuve sur la ville de Tours.

Aujourd'hui la ville connaît 2 centralités autour de Saint Martin et Saint Gatien, et ici on était sur le bas avec le port qui permettait l'acheminement de marchandise. Au XVIIIe, une vision très différente se construit avec le franchissement de la route d'Espagne, le pont Wilson et un grand port de génie militaire au pied. Cet axe fonctionne dans sa vocation économique, l'axe Nord/Sud étant un axe économique alors que l'axe Est/Ouest qui relie les deux centralités et les deux bourgs de Tours est un axe social et humain. Le projet urbain a tenté de réconcilier ces deux axes qu'on trouve sur le site et redonner un sens et une densité à ce nouveau centre-ville autour de l'axe Nord/Sud. Aujourd'hui, ce pôle qui était au bord de la Loire au XVIIIe est descendu vers la gare avec l'aménagement du chemin de fer. Le haut de la rue nationale s'est un peu dé-densifié et s'est ouvert plus vers le paysage et le patrimoine fluvial mais avec une densité moindre et une perte d'intensité de la vie urbaine. L'arrivée du tram a redonné un peu de fluidité à ce site, d'un point de vue du franchissement. Il remet le haut de la rue nationale en centralité par rapport à l'agglomération. Nous avons rouvert le site, conforté l'axe Nord/Sud par la programmation et les volumétries hautes qui reprenaient la constitution de l'entrée de ville, des bâtiments repères qui constituent l'ouverture vers le grand paysage. On a remis au centre de la ville l'abbaye bénédictine et l'aquarium. On comprend bien l'attachement des bâtiments dans leur topographie, dans leur histoire.

Sur ce site, on a les traces des différents stades d'anthropisation du site, l'idée était de réconcilier ces différents niveaux. Il y a eu un travail important sur le nivellement pour fédérer l'ensemble des cœurs d'îlot, qui sont signifiant car sur le côté Est, c'est le cloître de l'abbaye bénédictine. Ce cloître est symétriquement opposé à l'aquarium, et c'était donc l'intérêt de comprendre à la fois ce positionnement et de donner à lire la compréhension de ces 2 îlots qui sont 2 monuments qui fabriquent l'îlot. On est sur la compréhension de cet axe Nord/Sud et de cet axe Est/Ouest renouvelé, qui donne à lire les époques et les différentes strates d'urbanisation de la ville.

Par ailleurs, il est intéressant de noter la lecture diagonale du site entre l'université, la rampe qui permet de descendre à la Loire, les cheminements, le clocher de l'abbaye Saint Julien et le clocher de Saint Gratien. C'est un cône de visibilité où l'on comprend l'intérêt de la Loire dans le traitement de l'espace public. Un travail de rampe a été fait pour donner à tous l'accessibilité de l'espace public des îlots Ouest et Est, mais aussi cette lecture diagonale avec l'ensemble des entrées et des points repères de la ville.

Franck TESSIER

La première phase du projet concerne 3 îlots et représente 15 000m² de surface construite avec beaucoup de mixité : des commerces, dont l'enjeu est de rester en qualité et en harmonie avec la perspective Nord/Sud. Dans les étages supérieurs, nous trouverons deux hôtels et des logements.

Florence BOUGNOUX

D'un point de vue qualitatif, plusieurs espaces seront dédiés à différents usages dont des terrasses, 4 types de micro paysages autour du centre de création contemporaine avec un jardin de poche, un jardin en creux. Un espace Est, plus de représentation, entre le centre de création contemporaine et l'abbaye Saint Julien, et puis d'autres espaces sont plus dédiés aux usagers autour du centre de création contemporaine vers l'hôtel Gouin et vers la Loire. Ces lieux sont plus appropriables par les riverains. Depuis la rue du commerce, les programmes des hôtels permettront de retrouver une vue intéressante sur le paysage ligurien. Le parvis de l'Eglise Saint Julien va permettre de dégager entièrement le pied de l'église. Cela permet de redonner la lisibilité de l'abbaye.

Il y aura des liaisons transversales à travers l'ensemble du projet. Des itinéraires avec des dénivelés de moins de 4% ont été envisagés pour faciliter la mobilité des piétons. Les circuits permettront de relier la Loire, la rue du commerce, la rue nationale et donner une intensité des flux sur ce site.

LE ROLE DE CET AMENAGEMENT SUR LE CENTRE-VILLE EXISTANT

Hedwige de PENFENTENYO

Il y a un impact touristique évident dans ce projet, et de mixité, mais il n'y aura que 40 logements. Peut-on vraiment parler de mixité dans ce contexte, face à un environnement culturel et historique très important ?

Jacques CHEVTCHENKO

40 logements, ça peut paraître peu. Mais nous sommes dans un espace où le tissu urbain est déjà constitué. Je pense qu'on a déjà suffisamment de logements. La volonté de ce projet n'est pas d'amener du logement mais du dynamisme dans le haut de la rue nationale. Il faut retrouver ce qui a été perdu il y a un siècle environ.

Hedwige de PENFENTENYO

C'est un quartier qui va vivre pour son côté culturel et historique, ce que vous envisagez d'en faire un deuxième centre-ville ?

Jacques CHEVTCHENKO

Ce sera un centre et une attraction commerciale également. Nous sommes en train d'étudier les enseignes qui pourront y être installées. Qu'est-ce qu'on appelle le centre actuel ? Jean Jaurès pour son engorgement, mais d'autres quartiers sont très dynamiques. La station autour du musée du compagnonnage est la plus fréquentée de Tours. Nous voulons étendre le « Z » historique qui existe depuis la rue de Bordeaux, la place Jean Jaurès, la rue nationale, la rue des halles ... Il faut étirer ce « Z » pour que le cheminement existe. Et puis le centre culturel, ce nouveau secteur, représentera un secteur supplémentaire dans la ville où les gens pourront être. On a là une nouvelle place et des commerces, un nouveau centre mais je ne pense pas qu'il va diminuer l'attraction des autres lieux.

LES PROJETS A VENIR

Hedwige de PENFENTENYO

Au niveau de la mobilité, vous avez installé le tramway il y a déjà quelques temps, d'autres projets sont-ils envisagés ?

Jacques CHEVTCHENKO

L'adjoint à la mobilité et au stationnement veut développer la mobilité douce, et notamment sur les parkings.

Franck SEITHER

Je voulais juste compléter un point, la capacité aux constructions existantes de se renouveler et de s'améliorer. Il y a un enjeu de performance énergétique sur le secteur, les bâtiments. Pour pouvoir l'engager, on sait que c'est une démarche sur 10-15 ans. On va inciter les propriétaires à faire des travaux qui permettront aussi l'embellissement. Cette capacité constructive sur l'existant va donc aussi pouvoir permettre à la ville de se renouveler.

Pour la partie mobilité, on a des enjeux sur ce secteur-là qui sont emblématiques de la ville, notamment proposer une offre vélo adaptée. On s'est aussi posée la question de l'offre en stationnement mais l'enquête publique a permis aux tourangeaux de s'exprimer. Ce qu'on perçoit c'est qu'on a des parkings qui ne sont pas pleins dans la semaine, comme le parking Anatole France. Il y a aussi un travail de favorisation de l'existant car ça participe aussi à l'embellissement du cadre de vie. Toutes les places occupées en enterré sont autant de places qu'on peut réduire en surface. La ville reste toujours accessible.

Question de la salle : Par rapport à l'ilot de coproduction, qui pour l'instant est en suspend ? Je voulais savoir, les maisons qui se prolongent jusqu'à l'hôtel Gouin, est ce qu'il y aura un projet qui finira l'ensemble ?

Franck TESSIER

Le PSMV de la ville de Tours induit des espaces qui vont être démolis et totalement reconstruit. Pour l'îlot de coproduction, il est aujourd'hui en étude, c'est une réflexion plus longue et fera l'objet d'un permis de construire complémentaire. Pour les abords de l'hôtel Gouin, ces immeubles ont des vertus et des qualités. Ils sont habités. Ils sont inscrits dans des alignements qui sont repris par le PSMV. Ce que permet le plan de sauvegarde, c'est d'amener les propriétaires à les valoriser, et à les embellir extérieurement et intérieurement. L'ABF* sera très vigilant et le projet amènera à raisonner en ensemble.

*ABF : Architecte des bâtiments de France

Franck SEITHER

Nous allons engager les démolitions au dernier trimestre de l'année (septembre-octobre), concernant la galette commerciale du haut de la rue nationale. Cela va permettre d'achever la phase d'acquisition. On table sur un début de construction au 1er trimestre 2016 pour environ 2 ans de travaux. Pour le CCCOD, on est en phase chantier qui devrait aboutir à livraison du bâtiment en octobre-novembre 2016.

LA TRANSFORMATION DE L'ESPACE PUBLIC

Hedwige de PENFENTENYO

Vous allez beaucoup transformer l'espace public. Quels sont les grands facteurs qui vont contribuer à la transformation de l'espace public.

Florence BOUGNOUX

Les grands facteurs qui vont modifier le paysage, c'est d'abord l'ouverture des cœurs d'îlot, l'accentuation du côté paysager des intérieurs d'îlot. On va avoir une rue nationale plus minérale, ouverte sur les commerces et deux intérieurs d'îlots sur lesquels on renforce la dimension paysagère avec une volonté de re végétaliser comme pour le cloître, et recréer une promenade autour du cloître pour lui redonner son identité initiale et donc on assume cet axe minéral et deux intérieurs d'îlot qui vont redonner le sentiment d'appartenance à la ville de Tours et le côté paysager.

Question de la salle : Je trouve que le projet est très intéressant et très difficile à mener, avec les antécédents historiques et de Pierre Patout. Ma question est double : on a beaucoup parlé de la Loire et de la relation à la Loire, vous l'avez citée, au XVIIIe on se protégeait de la Loire tout en la regardant. Patout avait dans l'esprit la terrasse, qu'en est-il aujourd'hui de ces terrasses ? Quel rapport entre les espaces publics projetés et la Loire ? Autre question sur l'église Saint Julien. Cette abbaye a une envergure nationale. Ces 50 dernières années, malheureusement cette église n'a pas été mise en avant. Il y a un travail à faire sur la réinterprétation de l'édifice dans la ville. Autrefois l'abbaye Saint Julien était l'un des édifices les plus marquants du XIXe. La dernière image du projet peut effrayer le citoyen tourangeau qui est très attaché à son église. Demain, elle sera cachée par un bloc de pierre. L'édifice sera-t-il toujours mis en valeur dans la nouvelle composition urbaine nouvelle ?

Florence BOUGNOUX

Le rapport de l'espace public par rapport à la Loire, montre les limites de notre exercice. On est dans une problématique de périmètre et de limitation de périmètre. On a essayé de comprendre le sol de la Loire, la topographie et que le sol de la Loire soit compréhensible depuis la rue nationale. La grande diagonale est assez évidente pour aller vers la Loire. C'est le cheminement de l'accessibilité vers la Loire. Aujourd'hui la rampe est occupée par les voitures mais à terme l'idée est que le circuit puisse être naturelle et que le franchissement soit piétonnier. On a aussi la qualité des matériaux. Les végétaux ont été choisis en référence à ce qu'on trouve dans le paysage ligurien : les graviers de Loire par exemple. Il y a des références de lumière et dilatation sur l'îlot parce qu'historiquement il y a toujours eu un rapport à la Loire important. Au départ l'idée était d'utiliser les ponts promenades, qui n'ont pas fonctionné, pour reprendre la vue sur la Loire. Il y a une somme d'intentions dans ce rapport à la Loire, et le PSMV a cherché à retrouver toutes ces intentions là et de tenir le haut de la rue nationale avec des bâtiments repères. On a souhaité conserver la dilatation de Patout puisque la rue s'élargit, mais c'est différent des ponts promenades car on a une densité plus importante sur l'axe. Mais on a retrouvé la dilatation au niveau des cœurs d'îlot, ce qui permet de ressortir, par les porches,

sur la Loire. Un vrai rapport à la Loire se dessine, et le travail sur la partie Anatole France reste à faire mais c'est hors de notre périmètre pour le moment.

Par rapport à Saint Julien, effectivement au XVIIIe et XIXe l'idée était plutôt d'enfermer l'abbaye dans un système d'îlot. Au XVIIIe, l'abbaye n'était pas perceptible, la façade urbaine venait cacher le pied de l'abbaye. Aujourd'hui depuis la Loire, les hauteurs sont limitées pour ne pas être en concurrence avec le clocher. Si on est côté Est on ne voit pas le clocher, on le voit mieux côté Ouest. Après, c'est la promenade et la mémoire qui reconstitue la ville. Quand on est sur le bord de Loire, on perçoit le clocher de Saint Julien et l'ensemble des vues dégage ce clocher. On est plutôt sur un système qui dégage les vues et remet en valeur l'abbaye Saint Julien.