

TOURS (37)

Carré Rabelais (ZAC Casernes Beaumont Chauveau - îlot 14)

NF Habitat HQE
Label Intérieur

HQE BD
R2S

Biodiversity
E+C-

Promoteurs : Cogedim

Architecte : Viguier

BET environnement : Vizea

Programme :

- Construction de **bureaux (E)** SDP : 2 153 m²
- Construction de **logements (A B4 C D)** SDP : 14 964 m²
- Construction de **résidence étudiante (B3)** SDP : 3 696 m²
- **Commerces et services** dont salle polyvalente de quartier : 2 037 m² SDP

Calendrier :

- PC dépôt : Décembre 2021
- Début des travaux : Septembre 2022
- Livraison tranche 1 (ACDE) : 2^{ème} T 2025
- Livraison tranche 2 (B) : 2^{ème} T 2026

Montant : 36 M€

Missions :

- Assistance aux étapes de **certification NF Habitat HQE Excellent (logements) et HQE Bâtiment Durable (bureaux)**
- Accompagnement pour l'obtention des labels **E+C-, Intérieur et R2S**
- Réalisation du **programme environnemental** du projet
- Réalisation des études : **ACV, STD, ALJ**
- **Rédaction de la charte chantier** et assistance au suivi du **chantier à faibles nuisances**
- Réalisation du **bilan de fin de chantier** et **bilan d'opération**
- Animation et suivi des étapes de certifications

Éléments clés environnementaux :

- Certification : **NF Habitat HQE, HQE BD**
- Labels : **E2C1, Intérieur, R2S, Biodiversity**
- Performance **RT-20%**
- Réseau de chaleur urbain
- **Construction bois** des bureaux et d'un bâtiment de logements
- Architecture bioclimatique permettant **l'absence de climatisation**
- Création **d'espaces végétalisés** qualitatifs supports de biodiversité



Le projet, situé dans la ZAC des Casernes de Tours, consiste à la requalification d'une friche militaire par la création de plusieurs bâtiments, regroupant un programme mixte composé de logements, bureaux, commerces, services dont une crèche et une salle polyvalente et de la « Maison du Bois ». Le projet a été conçu afin de s'insérer au mieux dans le contexte urbain et paysagé du site en reconversion (anciennement les Casernes militaires).

L'opération de construction s'inscrit dans une démarche de développement durable portée par la certification NF Habitat HQE niveau Excellent pour les logements et HQE Bâtiment Durable Très Performant pour les bureaux.

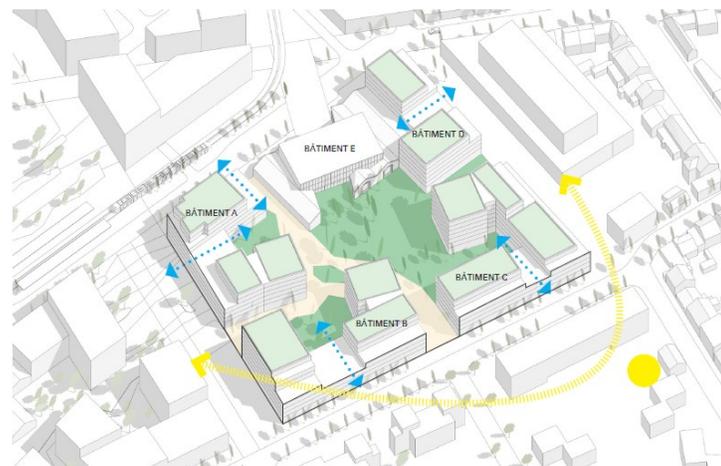
Ainsi, la stratégie environnementale du projet se décline à travers des thématiques clés mises en valeur : la qualité de l'air, la mobilité douce, la biodiversité avec la présence d'espaces végétalisés qualitatifs et diversifiés ; la performance énergétique ; la gestion des eaux pluviales ; le chantier à faible nuisances.

Le quartier et le projet pourront profiter à terme de la création de la future ligne de tram B avec notamment la construction d'une station au niveau de la ZAC des Casernes.

Le projet a subi une modification en cours de chantier : le bâtiment de logements B est soumis à une reconception et sera finalement séparé en un bâtiment de logements et une résidence étudiante. Les objectifs environnementaux initiaux du projet (NF HABITAT HQE, IntAIRieur, E+C-) seront poursuivis sur la partie logement de cette reconception uniquement.



- BÂTIMENT (E) : BUREAUX (2 153 m²)
- BÂTIMENT (A, B4, C, D) : LOGEMENTS (14 964 m²)
- BÂTIMENT (B3) : RÉSIDENCE ÉTUDIANTE (3 696 m²)
- BÂTIMENT (S) : SALLES POLYVALENTE (2 037 m²)
- BÂTIMENT (M) : MUSEUM (1 000 m²)
- BÂTIMENT (C) : COMMERCES (1 000 m²)
- BÂTIMENT (CR) : CRÈCHE (1 000 m²)
- ESPACE VÉGÉTALISÉ (E) : ESPACES VÉGÉTALISÉS QUALITATIFS (1 000 m²)
- ESPACE VÉGÉTALISÉ (N) : ESPACES VÉGÉTALISÉS NATURELS (1 000 m²)
- ESPACE VÉGÉTALISÉ (P) : ESPACES VÉGÉTALISÉS POTENTIELS (1 000 m²)
- ESPACE VÉGÉTALISÉ (R) : ESPACES VÉGÉTALISÉS RÉSERVÉS (1 000 m²)
- ESPACE VÉGÉTALISÉ (S) : ESPACES VÉGÉTALISÉS SÉRIÉS (1 000 m²)
- ESPACE VÉGÉTALISÉ (T) : ESPACES VÉGÉTALISÉS THÉMATIQUES (1 000 m²)
- ESPACE VÉGÉTALISÉ (U) : ESPACES VÉGÉTALISÉS URBAINS (1 000 m²)
- ESPACE VÉGÉTALISÉ (V) : ESPACES VÉGÉTALISÉS VERTICAUX (1 000 m²)
- ESPACE VÉGÉTALISÉ (W) : ESPACES VÉGÉTALISÉS WATERWAYS (1 000 m²)
- ESPACE VÉGÉTALISÉ (X) : ESPACES VÉGÉTALISÉS XEROPHYTES (1 000 m²)
- ESPACE VÉGÉTALISÉ (Y) : ESPACES VÉGÉTALISÉS YERBOUS (1 000 m²)
- ESPACE VÉGÉTALISÉ (Z) : ESPACES VÉGÉTALISÉS ZOOLOGIQUES (1 000 m²)



Plan bioclimatique de la ZAC (PC initial)