

# DOSSIER DE PRESSE

## Quartier de la créativité et de la connaissance à Toulon

De cette friche hospitalière remarquablement bien située en cœur de ville, Toulon et la Métropole TPM projettent la réalisation d'un nouveau quartier sur plus de 3 hectares, porteur de développement. Un lieu de vie où se côtoieront innovation, entrepreneuriat, recherche, monde universitaire, acteurs culturels et résidents ; porteur de dynamique.



# UN QUARTIER DE 3.5 HECTARES, NOVATEUR ET PORTEUR DE DÉVELOPPEMENT, COMME SYMBOLE D'UN TERRITOIRE RÉSOLUMENT TOURNÉ VERS L'AVENIR

Le projet de reconversion de l'ancien hôpital Chalucet à Toulon sur 3.5 hectares en un quartier de la créativité et de la connaissance est porté par l'architecte marseillaise Corinne Vezzoni et Associés. En cœur de ville, proche de la gare de Toulon et s'étendant autour du Jardin Alexandre 1<sup>er</sup>, le futur quartier va héberger l'École Supérieure d'Art et de Design TPM (ESADTPM), l'École supérieure internationale de commerce Kedge Business School, un incubateur/pépinière d'entreprises numériques, une médiathèque et des services et bureaux administratifs pour le Conseil Départemental du Var. Des logements vont également voir le jour dans ce nouveau quartier.

## Les objectifs de ce nouveau quartier

- Créer un nouveau quartier avec une identité tournée vers le développement du numérique, des nouvelles technologies, la transmission du savoir.
- Permettre l'accueil d'activités d'enseignement supérieur et d'entreprises.
- Réaliser une opération exemplaire notamment en matière de développement durable (avec des Bâtiments Durables Méditerranéens).
- Créer un cadre de vie agréable en offrant notamment des espaces publics et récréatifs de proximité ainsi que des lieux de vie.

## Un partenariat exemplaire

Le projet est mené en partenariat avec la ville de Toulon, la Métropole Toulon Provence Méditerranée, le Conseil Départemental du Var, la Chambre de Commerce et d'Industrie du Var (CCIV), l'Établissement Public Foncier PACA (EPF PACA) qui intervient en qualité d'opérateur foncier et les services de l'État :

- L'École Supérieure d'Art et de Design TPM (ESADTPM) sous la maîtrise d'ouvrage TPM.
- L'École supérieure internationale de commerce Kedge Business School (Kedge BS) sous la maîtrise d'ouvrage CCIV.
- Un incubateur/pépinière d'entreprises numériques animé par TVT, sous la maîtrise d'ouvrage TPM.
- Des bureaux administratifs et l'accueil du public pour le Conseil Départemental du Var sous la maîtrise d'ouvrage du CD83.
- Une médiathèque sous la maîtrise d'ouvrage de la ville de Toulon.
- Et la restructuration du Jardin Alexandre 1<sup>er</sup> sous la maîtrise d'ouvrage de la ville de Toulon.

**Pour les logements**, une promesse de vente par l'Établissement Public Foncier a été signée avec ICADE (promoteur). C'est Corinne Vezzoni et Associés qui sera également en charge de l'architecture du bâtiment. 162 logements vont être créés (dont 50 logements sociaux et 9 en accession aidée) sur 10 500 m<sup>2</sup> de surface-plancher. De plus, des emplacements seront destinés à des commerces.

# LE PROJET ARCHITECTURAL DE VEZZONI ET ASSOCIÉS

Sur le tracé métropolitain de la promenade Henri IV, à la rencontre du centre-ville et de la gare, le nouveau quartier de la connaissance et de la créativité bénéficie d'un écrin somptueux, le Jardin Alexandre 1<sup>er</sup>, servi par la qualité des grands horizons du paysage toulonnais.

Campus urbain, quartier de ville et réservoir de nature en proue de l'hyper-centre, les multiples facettes du site associées à son intense fréquentation, nous ont invités à « étendre le Jardin » pour qu'il colonise et réunifie les espaces du quartier, leur donnant en partage, fraîcheur, ombrage et confort urbain.



## Symétrie/asymétrie : « la promenade Chalucet »

L'organisation urbaine du site est révélatrice d'une **composition classique** : un grand axe articulé depuis le Palais de Justice qui traverse la place Gabriel Péri pour s'achever face au pronasos de la chapelle.

La proposition procède du basculement de cette composition symétrique pour mettre en œuvre latéralement à l'Est, une large bande de promenade qui accompagne la rue Chalucet. Elle vient compléter la promenade Henri IV. Tout au long de ce large parcours piéton s'égrènent des séquences différentes : plus naturelles au Sud, elles deviennent de plus en plus urbaines au Nord pour se conclure par la placette, parvis d'entrée commun aux deux écoles (Kedge et ESADTPM). Tous les équipements publics du programme sont connectés à ce ruban vert.

## Un site borné par des équipements publics

L'ESADTPM, proue Nord-Est du site, dans l'axe de la passerelle SNCF, annonce par ses proportions l'entrée du nouveau quartier.

L'École Kedge BS sur la rue Chalucet ponctue l'entrée Est de ce nouveau quartier.

## Patrimoine urbain

Le quartier de la connaissance et de la créativité se trouve à l'articulation de deux trames urbaines clairement identifiables : **la ville Haussmannienne** et son orthogonalité implacable, **et la ville du 20<sup>ème</sup> siècle**, plus libre, qui s'appuie sur l'oblicité dictée par les anciens remparts.

La greffe que constitue ce projet urbain participera à la fédération des deux quartiers.

## Un quartier ouvert, une porosité reconstruite

Pendant plusieurs siècles le site a été coupé en deux par un jardin ouvert en point bas et un hôpital fermé en point haut. **Le projet propose cinq traversées.** Elles ponctuent les connexions avec les rues du quartier de la gare grâce à une continuité effective associée à un traitement particulier de l'espace public.

Placette, rue, « porte pont », pavillon d'entrée, grilles du Jardin, autant de nouveaux repères qui par leur présence renouvellent le rapport au site et à ses pratiques.

Un rythme régulier de traversées espacées de 40 à 45 m accompagne par plateaux la déclivité du terrain du Sud vers le Nord. Tous ces nouveaux tracés irriguent le site depuis les voiries environnantes de façon régulière.

## Patrimoine architectural et statuaire

**Conserver, redonner un statut à l'ancienne chapelle et ses deux ailes,** permet de reconstituer le fond de scène du Jardin Alexandre 1<sup>er</sup> en augmentant son attraction et sa superficie sur ses bases historiques.

Ce nouveau lieu devient le centre du futur campus qui permettra d'accueillir conjointement les différents usagés du site.

## Un projet manifeste d'une ambition hors du commun

### ◀ L'ESADTPM ▶

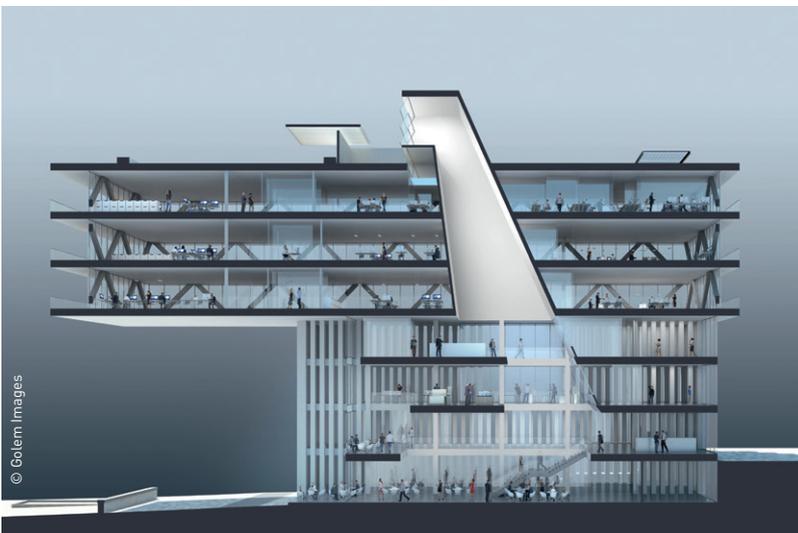
En proue du quartier, l'ESADTPM, emblématique par son traitement et ses proportions. Coiffée par la pépinière numérique, elle constitue le totem d'entrée du site. Le bâtiment épouse l'intégralité des directions imposées par les différentes rues périphériques. Il représente ainsi la synthèse de la rencontre des deux trames historiques du quartier.

Dans l'axe de la passerelle SNCF et immédiatement perceptible depuis la gare, son sous-bassement s'efface pour initier le parcours public vers la médiathèque et la promenade Chalucet.

Sur la rue Rageot de la Touche, le gabarit de son socle fait écho aux anciennes fortifications qui l'ont précédé. Les entrées de l'ESADTPM et de la pépinière sont regroupées sur le parvis jouxtant la rue Chalucet.



### ◀ Kedge BS ▶



Au cœur de la composition à l'Est, sur la rue Chalucet, le bâtiment Kedge BS. Il se situe volontairement en retrait de la médiathèque, pour éviter tout conflit d'échelle et libérer une place plantée entre les deux bâtiments. Cette option évite de construire un front bâti face au parc préjudiciable à la fluidité des parcours Nord-Sud. Cette place agrémentée d'orangers offre une respiration à l'entrée du quartier de la connaissance et gère le passage entre l'univers naturel des jardins et celui plus urbain de la partie Nord. La particularité du bâtiment est d'offrir un porche sous forme de porte à faux à la nouvelle rue de « l'ancien hôpital ». Il dispose d'un hall traversant intérieur qui accompagne la promenade Chalucet.

## ◀ La médiathèque ▶

Au centre de la composition, son volume initial réhabilité au plus près de son expression d'origine reçoit une aile contemporaine de béton blanc qui enveloppe l'ensemble des corps du bâtiment. L'aile reconstruite répond strictement, en façade Sud, à la composition classique. La seule différence s'opère dans la profondeur très importante de ses percements. Ce retrait amplifié offre une protection solaire efficace ainsi que des ombres plus marquées en façade. Côté intérieur, le recul des fenêtres crée des alcôves qui apportent une véritable richesse spatiale aux salles. Elle dispose de plusieurs accès publics : l'entrée principale traversante Nord-Sud et celles du café et de la chapelle au Sud.



## ◀ Bureaux Allègre (Conseil Départemental) ▶

La construction des nouveaux bureaux sur le site Vincent Allègre pour le Conseil Départemental reconstruit l'alignement sur rue tout en affirmant l'articulation entre l'avenue Rageot de la Touche et la rue Vincent Allègre. Le projet procède à la reconstitution d'un cœur d'îlot protégé et luxuriant.

## ◀ Bureaux Carnot (Conseil Départemental) ▶

La réhabilitation, reconstruction des bureaux du Conseil Départemental dont l'accès débouche sur l'avenue Carnot profite du dénivelé entre l'avenue Rageot de la Touche et le cœur d'îlot pour donner à l'angle de la nouvelle rue de l'ancien hôpital toute la qualité nécessaire à une recomposition urbaine.



## ◀ Aménagements urbains ▶

La superficie du parc est amplifiée grâce au nouveau traitement de l'esplanade du monument aux morts ainsi que la création de la place des orangers de la médiathèque qui viennent le prolonger au-delà de ses limites actuelles. L'espace public afférent à la périphérie du site est revisité pour permettre l'élargissement des trottoirs et l'insertion des modes doux. Cet enjeu majeur dans le cadre de la mutation du quartier est accompagné par des espaces publics créés pour l'opération tels que la « rue de l'ancien hôpital » ou le parvis des écoles. Ce dernier lieu est le symbole vivant de la mixité du nouveau quartier où logements et écoles s'y rencontrent pour une vie urbaine commune propice à une activité continue.

## Les différentes échelles et facettes d'un site

Amplifiant le caractère paysager déjà fortement présent, le projet du Jardin s'est attaché à révéler les strates de « ses riches histoires de jardins », conjuguant patrimoine et modernité pour mieux en accueillir les nouveaux usages et en préserver les anciens.

### ◀ Trois grands ensembles des jardins ▶



#### › Le grand Jardin Alexandre 1<sup>er</sup>

Il se réapproprie la terrasse de l'esplanade et la clairière du monument aux morts afin de trouver sa juste échelle de jardin de ville. Vaste respiration aux usages foisonnants, il recompose cette partie basse du site autour de la redécouverte des tracés historiques du jardin. De l'esplanade de pierre, au tapis de pelouses qui s'ouvrent sur les gradins, puis de la clairière en bosquets, les quatre ambiances du parc se révèlent et tirent parti du riche patrimoine végétal existant.

#### › Les jardins hauts

Ils prolongent le grand Jardin en une série de terrasses arborées. Ils se déclinent en parvis et jardins des équipements, cœur d'îlot et allées ombragées qui composent le cadre paysager des espaces du nouveau quartier.

#### › La promenade Chalucet

En rive Est du quartier elle se déploie du Nord au Sud en une belle séquence de la promenade Henri IV et se nourrit des évocations de l'extraordinaire Jardin de la Marine dont elle suit l'empreinte. Accrochés au fil de l'eau qui dévale la pente et agrémentent le parcours, six jardins « délicieux » retracent le voyage des plantes acclimatées dans ce jardin de port.

## Les logements

C'est Corinne Vezzoni et Associés qui sera également en charge de cette partie. 162 logements vont être créés (dont 50 logements sociaux et 9 en accession aidée) sur 10 500 m<sup>2</sup> de surface-plancher. De plus, des emplacements seront destinés à des commerces.

Un ensemble sera réalisé, dont les axes s'étendent d'Est en Ouest comme une entité longiligne au Nord du site. L'ensoleillement est privilégié pour les logements situés en rez-de-chaussée, ouverts sur un jardin arboré.



# LA DÉMARCHE ENVIRONNEMENTALE

En décembre 2017, le projet de reconversion de l'ancien hôpital Chalucet a obtenu le label de Quartier Durable Méditerranéen (QDM).

Une démarche certifiée Bâtiments Durables Méditerranéens (BDM) avec pour objectif d'obtenir le niveau Bronze a été mise en place par Toulon et TPM, afin d'assurer les bonnes performances énergétiques des projets et leur pérennité.

La création de la démarche Bâtiments Durables Méditerranéens, en 2008, fait suite au travail engagé entre 2005 et 2007 par le Comité régional de concertation sur la qualité environnementale des bâtiments de PACA (CoDébâqueE), qui a abouti à la signature d'une « Charte pour la qualité environnementale des opérations de construction et de réhabilitation en régions méditerranéennes ».

## La gestion de l'eau

- Réguler les débits en amont : mise en place de dispositifs de rétention se vidangeant à débit régulé, permettant de limiter les débits s'écoulant vers l'aval.
- Pour la gestion des eaux pluviales : stockage des eaux de toiture par une rétention en toitures et stockage des eaux de voirie et autres surfaces revêtues par une rétention à ciel ouvert, de type bassin paysager et noues, par des bassins de rétention enterrés.

## Les dispositions d'architecture bioclimatique

- Maximiser les orientations Sud pour minimiser les besoins en chauffage l'hiver.
- Créer un quartier fortement végétalisé et ramener l'eau dans le site pour minimiser l'effet îlot de chaleur.
- Éloigner les logements du boulevard Toesca pour limiter les nuisances sonores.
- Maîtriser le vent, notamment le Mistral qui a une orientation Nord-Ouest pour limiter l'impact sur les performances énergétiques des bâtiments et la gêne sur les piétons.

## Les alternatives envisageables pour la production énergétique

**Le principe :** proposer un système mixte adapté à chaque bâtiment :

- **une chaufferie gaz modulante à condensation** pour réaliser tout ou partie des besoins en chauffage,
- **une pompe à chaleur réversible** pour tout ou partie du chauffage des locaux, et la fourniture du froid si besoin,
- **un fonctionnement en free cooling** en utilisant le rafraîchissement nocturne par ventilation naturelle,
- une climatisation pour les espaces le nécessitant.

## La gestion des déchets du chantier

- Tri des déchets sur le chantier.
- Destination des déchets validée par le coordonnateur environnement et la traçabilité assurée par la collecte des bordereaux déchets.
- Un bilan en fin de chantier.

# CALENDRIER PRÉVISIONNEL

Avril-novembre 2015	Travaux de déconstruction de la friche hospitalière
10-11 septembre 2015	Choix du lauréat concours
10 novembre 2015	Négociations marchés MOE
Décembre 2015	Notification marchés de maîtrise d'œuvre
Juillet 2016	Dépôt des permis de construire
Octobre 2016	Fouilles archéologiques
Décembre 2016	Appel d'offres travaux
Juin 2017	Début des travaux
Juillet 2019	Livraison
Septembre 2019	Rentrée des étudiants

L'EPF PACA s'inscrit dans le même calendrier pour les logements.

**Maîtrise d'œuvre :** Équipe Vezzoni et Associés (architecte mandataire) : Devilliers et associés (architectes), Hyl Hanntel et Yver (paysagistes), BET Adret (Bureau d'étude fluides, HQE, SSI), BET Ingénierie 84 (bureau d'étude structures), BET Cerretti (bureau d'étude VRD), CEC (économiste et OPC), Ginger CEBTP (bureau d'étude géotechnique), Francis Fontanez (bureau d'étude acoustique), 8'18" (conception lumière).

**Coût total de l'opération :** 115 millions d'euros TTC