

Les "100 000 chemises" : création d'un nouveau quartier

Les travaux de réhabilitation du site de l'ancienne usine "100 000 chemises" ont démarré à la fin de l'année 2017 et permettront la construction de 64 logements, un bâtiment pour accueillir la Mutualité française, un autre pour abriter une maison de santé pluridisciplinaire, et un dernier destiné au commerce (5 cellules).

L'histoire du site des "100 000 Chemises"

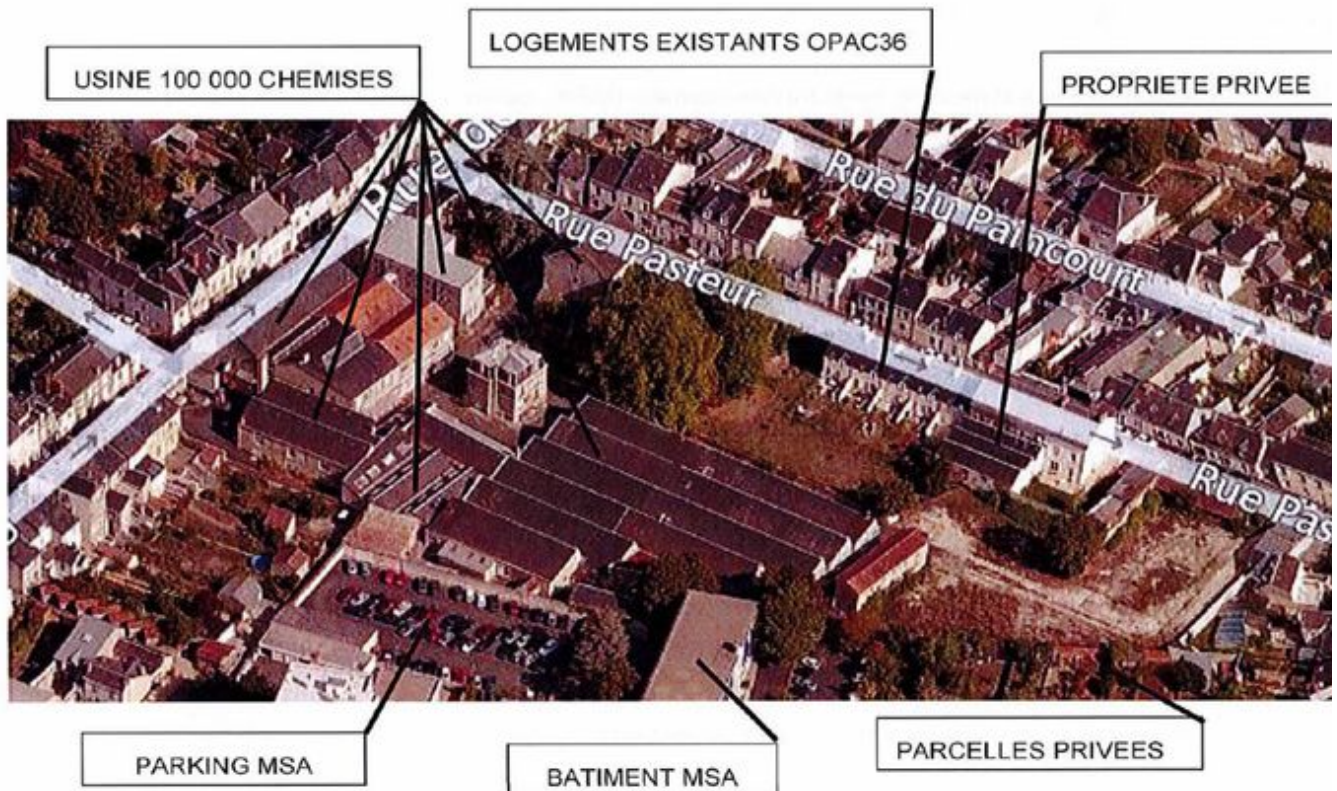
- › Création de l'entreprise de chemiserie en 1876 par Maurice Schwob. L'usine construite sur un terrain de 5 000 m² permet à Maurice Schwob de devenir l'un des principaux industriels de la chemiserie dans l'Indre : institution dans le département.
- › 400 employés en 1900, 700 en 1914.
- › De 1926 à 1927 des travaux d'agrandissement sont entrepris.
- › 1957, la société sort du cadre familial.
- › Juillet 1993, acquisition du site par l'OPAC 36 avec location des locaux à l'entreprise "100 000 Chemises" : terrain de 13 000 m².
- › Septembre 2004, liquidation définitive de la SARL Compagnie Cent Mille.

L'ambition de l'OPAC 36

- › Créer un véritable quartier intégré dans la ville et en faire un lieu de vie.
- › Valoriser cette réserve foncière de 13 000 m² idéalement située en centre-ville.
- › Respecter ce site marqué historiquement et inscrire fortement le quartier par son architecture et son urbanisme en prenant en compte les prescriptions de l'Architecte de

Bâtiments de France, plusieurs bâtiments étant classés.

- › Diversifier l'offre pour mixer la population.
- › Offrir des services et des locaux commerciaux pour apporter une attractivité supplémentaire au quartier.
- › Fort parti paysager avec 30% de surface végétalisée.
- › Accorder les axes de circulation, la conservation d'éléments marquants et de l'espace naturel pour donner un sentiment de continuité à ce nouveau quartier.



Le projet de réhabilitation du site des "100 000 chemises"

- › Construction et réhabilitation de 64 logements.
- › Construction d'un bâtiment pour la Mutualité Française (377 m²).
- › Construction d'une maison de santé pluridisciplinaire (400 m²).
- › Construction d'un plateau commercial (300 m²).



Les particularités du projet

- › Une organisation fonctionnelle et claire.
- › Des espaces qualitatifs dont la volumétrie répond aux besoins.
- › Parti paysager pris en compte.
- › Aménagement d'un espace rencontre intergénérationnelle.
- › Relations maîtrisées en intérieurs et extérieurs avec un apport maximal de lumière naturel

Planning Prévisionnel

- › Notification du marché Architecte : 25 novembre 2016.
- › Dépôt permis de construire : avril 2017.
- › Consultation des entreprises : juillet 2017.
- › Démarrage des travaux : novembre 2017.
- › Fin de l'opération : 1^{er} semestre 2021.

Budget estimatif

- › Coût des travaux : 6.3 millions d'€HT.
- › Coût démolition/Désamiantage : 450 000 €HT.
- › Coût VRD + Espaces verts : 840 000€HT.
- › Enveloppe globale : 10,5 millions d'€.

Mixité fonctionnelle et typologique

- › 19 maisons en location accession pour favoriser l'accès à la propriété.
- › 23 appartements en location.
- › 22 maisons en location.
- › Typologies des logements adaptés à de nombreux profils : petits logements, pour personnes seules (T2), pour des couples (T3), logements adaptés pour des familles (T4/T5).

Mode de construction

- › 1 garage avec accès direct au jardin par logement individuel (sauf rue Pasteur demande ABF).
- › Habitat R+1 pour les maisons.
- › Simplicité des volumes dans un triple souci : d'urbanisme, de performance technique et pérennité de l'ouvrage.
- › Mode de chauffage :
 - › Locatif : chaufferie collective au gaz.
 - › Accession : chaudière individuelle gaz à condensation.
- › Matériaux en adéquation avec les objectifs thermiques et économiques des bâtiments à faible consommation d'énergies.

3 phases pour ce projet d'envergure

Phase 1

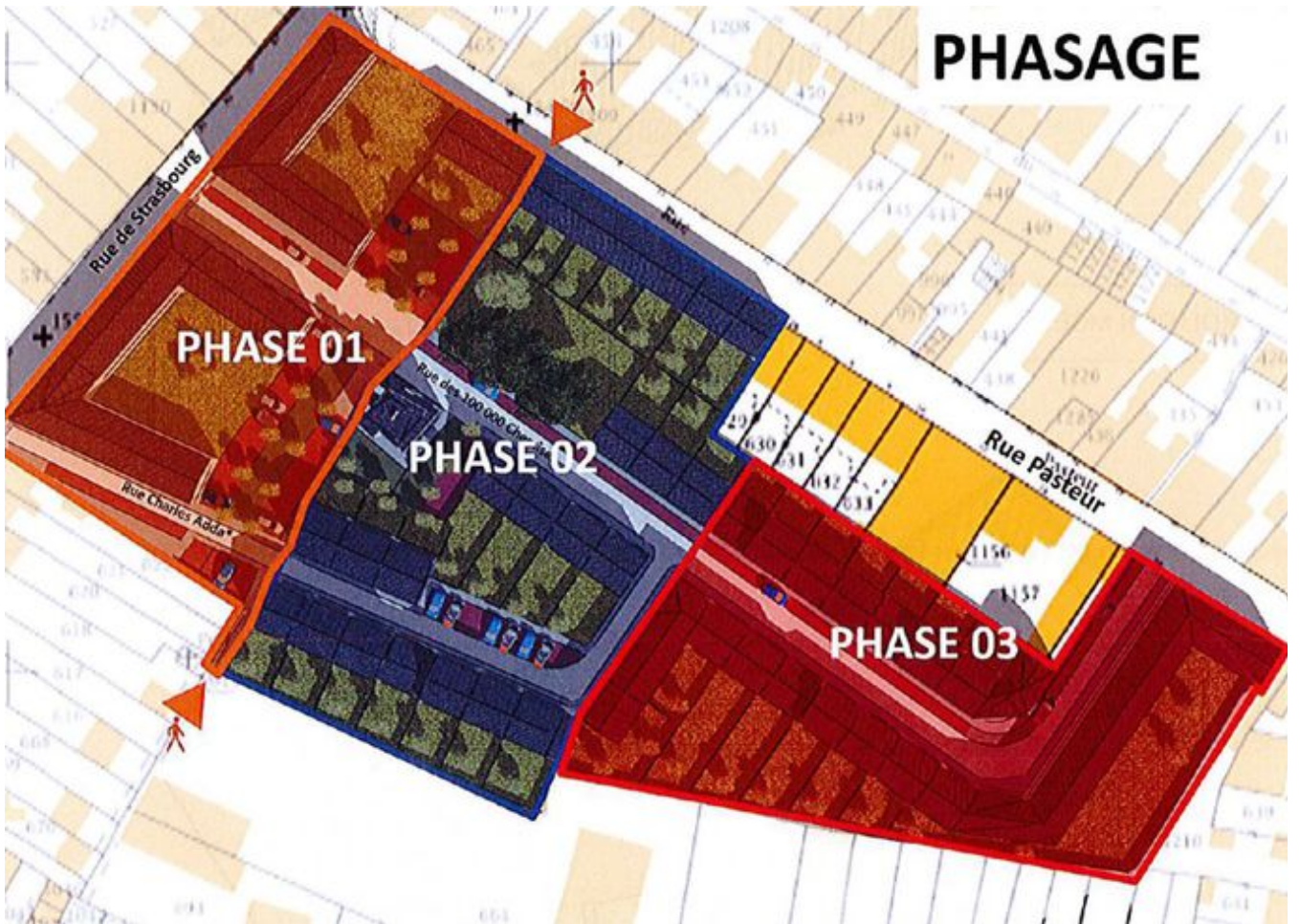
- › Voirie et réseaux.
- › Bâtiment de la mutualité française/Logements locatifs R+1 : angles rue de Strasbourg.
- › Bâtiment de la Maison de santé pluridisciplinaire/Logements locatifs R+1.
- › Aménagement des parkings privatifs et publics et des espaces verts.

Phase 2

- › Construction des logements locatifs.
- › Construction des logements PSLA (tranche conditionnelle).

Phase 3

- › Construction des logements locatifs.
- › Construction des logements PSLA (tranche conditionnelle).



Le cabinet Ivars & Ballet sélectionné

Cette agence de 15 collaborateurs est basée à Tours dans une structure pluridisciplinaire (architectes, urbanistes, projeteurs...).

Les atouts de cette agence

- › Approche méthodologique guidée par les spécificités du contexte, du programme du site.
- › Compréhension des phénomènes de transformation du territoire.
- › Savoir-faire variés.
- › Démarche engagée pour le développement durable et l'éco-responsabilité.
- › Promesse de tirer des forces de l'existant et de concevoir en fonction.

