

**CONSEIL D'ADMINISTRATION DE L'UNIVERSITÉ DE TOURS**  
**Séance du 8 juillet 2024****DÉLIBÉRATION n°2024-75**

Le conseil d'administration s'est réuni le lundi 8 juillet 2024 en séance plénière, sur convocation du Président de l'université, adressée le vendredi 28 juin 2024.

**Point de l'ordre du jour :**

6.4. Protocole avec la SET relatif à la gestion des interfaces entre les aménagements de la ZAC Beaumont-Chauveau et les bâtiments universitaires existants

.....

Vu le code de l'éducation,

Vu les statuts de l'université de Tours,

Vu les protocoles avec la SET du 6 avril 2016 (délibération n°2016-19) et de mars 2020,

**Exposé de la décision :**

Dans le cadre de la ZAC Beaumont-Chauveau (site du Plat d'Étain), il est proposé au conseil d'administration d'approuver un nouveau protocole avec la SET (société d'équipement de Touraine), aménageur de la ZAC, qui prévoit les engagements de la SET vis-à-vis de l'université, notamment la mise à disposition d'un parking définitif pour les véhicules motorisés et de parkings à vélo sécurisés ou abrités. Par ailleurs, ce protocole prévoit le transfert de propriété à la SET de deux parcelles proches du Bio3, transfert qui fait l'objet d'une délibération propre.

**Proposition de décision soumise au conseil :**

- approbation, d'une part, du protocole avec la SET relatif à la gestion des interfaces entre les aménagements de la ZAC Beaumont-Chauveau et les bâtiments universitaires existants et, d'autre part, de la résiliation des deux protocoles susvisés (2016 et 2020).

**Après en avoir délibéré, le conseil d'administration approuve la présente décision, comme suit :**

<b>Nombre de membres constituant le conseil : 36</b>	<b>DÉCOMPTE DE VOIX</b>	
<b>Nombre de membres en exercice : 36</b>	Abstentions :	0
<b>Quorum : 18</b>	Votants :	26
Membres présents : 19	Blanc(s) ou nul(s) :	0
Membres représentés : 7	<b>Votes exprimés :</b>	<b>26</b>
<b>Total des membres présents et représentés : 26</b>	<b>Majorité requise :</b>	<b>14</b>
	<b>Pour :</b>	<b>26</b>
	Contre :	0

**Pièces jointes :**

- protocole avec la SET et annexes.

Fait à Tours,

Le Président de l'université

Arnaud GIACOMETTI

## **PROTOCOLE RELATIF A LA GESTION DES INTERFACES ENTRE LES AMENAGEMENTS DE LA ZAC CASERNES BEAUMONT CHAUVEAU ET LES BÂTIMENTS UNIVERSITAIRES EXISTANTS**

### **Entre les soussignés :**

1/ L'Université de Tours, dont le siège est situé 60 rue du Plat d'Étain à Tours, représentée par Monsieur Arnaud GIACOMETTI, son Président,

Ci-après dénommée l'Université,

**D'une part,**

2/ La Société d'Équipement de la Touraine (SET), société anonyme d'économie mixte, dont le siège social est situé au 40 rue James Watt à Tours, identifiée au SIREN sous le numéro 584801625 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de TOURS, représentée par Clément MIGNET, Directeur Général, fonction à laquelle il a été nommé aux termes d'une délibération du conseil d'administration en date du 25 septembre 2018,

Ci-après dénommé l'aménageur, ou la SET,

**D'autre part,**

### **Il est exposé ce qui suit :**

Par délibération du 11 juillet 2011, le conseil municipal de la ville de Tours a créé la ZAC "des Casernes Beaumont-Chauveau".

La SET s'est vu confier la réalisation de la zone d'aménagement concerté "des casernes Beaumont-Chauveau", dans le cadre d'une concession d'aménagement signée le 11 juillet 2012.

Une des missions confiées à la SET, en sa qualité d'aménageur, est d'acquérir les terrains nécessaires à la réalisation de la ZAC.

Elle s'est ainsi rendue propriétaire des terrains d'une grande partie du périmètre de la ZAC par un acte intervenu entre l'État et la SET le 30 novembre 2016.

Antérieurement, un protocole (**cf. annexe n° 1**) avait été signé entre l'Université et la SET le 6 avril 2016, pour la restitution des places de stationnement situées alors sur les emprises à acquérir auprès de l'État et utilisées par l'Université, dans la mesure où l'inutilité du foncier occupé par l'Université devait être constatée par arrêté préfectoral préalablement à la cession précitée.

Ladite inutilité a été déclarée par arrêté du ministère de l'éducation nationale, de l'enseignement supérieur et de la recherche, en date du 03 août 2016.

Par la suite, l'Université a contesté cet accord passé, arguant :

- d'une part, que les places de stationnement qui y figurent sont utilisées quotidiennement, notamment par les personnels de l'Université ;
- d'autre part, que les emprises viaires sont nécessaires à la gestion du site, notamment en termes de sécurité des usagers (nécessité de clore) et d'usages temporaires d'espaces (ex. : manifestations d'accueil des étudiants).

La Ville de Tours et son aménageur, la SET, ayant la volonté de favoriser le développement de l'Université de Tours dans les meilleures conditions possibles ont accepté qu'une partie des emprises soit rétrocédée à l'Université. Cet accord a fait l'objet d'un protocole entre l'Université et la Set signé le 13 mars 2020 (joint en **annexe 2**).

Dans le courant de l'année 2020, la gouvernance locale a évolué, dans un premier temps à la suite des élections municipales qui ont abouti en juillet à la désignation d'une nouvelle équipe, puis aux élections universitaires qui ont quant-à-elles, abouti en décembre à la désignation également, d'une nouvelle équipe.

Par ailleurs, la nouvelle équipe municipale a souhaité requestionner le projet urbain des Casernes conçu par l'urbaniste Bruno FORTIER et a engagé en février 2020, une procédure de dialogue compétitif pour la désignation d'un nouvel urbaniste en chef de ZAC.

Le groupement constitué de l'agence d'architecture et d'urbanisme D&A (Devillers et Associés – mandataire du groupement), l'agence Bellastock, l'agence Repérage urbain, le bureau d'études Adéquation et le bureau d'études SAFEGE-SUEZ, a été retenu sur la base d'une proposition de nouveau plan masse de ZAC à l'été 2022.

L'Université a été associée à cette procédure ayant fait partie du comité de dialogue constitué dans le cadre de ladite procédure.

De ce fait, dans un objectif de cohérence de projet urbain, il est préférable que les emprises objet du protocole du 13 mars 2020 soient intégrées à l'aménagement global de la ZAC. De plus, Les lots C1 et C2 du nouveau projet urbain impactent l'aire de stationnement que l'Université envisageait de réaliser pour son personnel (cf. plan masse du projet joint en **annexe 3**). Le lot C1 notamment, prévoit la réalisation d'un programme de logements.

L'Université a donné un accord de principe sur ces nouvelles données, accepte de renoncer à la propriété des emprises, en contrepartie de la restitution d'une aire de stationnement.

Plusieurs hypothèses ont été étudiées afin de permettre ladite restitution, dont celle portant sur la faisabilité d'un ouvrage de stationnement en silo avec des places foisonnées entre l'Université et les futurs habitants du quartier. Toutefois, cette étude a conduit à constater que d'une part, l'équilibre économique d'un tel ouvrage n'était pas possible si des droits d'usages étaient donnés gratuitement à l'Université, et d'autre part, que cette dernière ne souhaitait pas de places foisonnées.

Ainsi, le présent protocole vise à encadrer les aménagements liés à la ZAC, ainsi que les compensations accordées à l'Université pour garantir son bon fonctionnement.

### **Article 1 – Renonciation de l'Université au transfert de propriété**

Pour les raisons présentées dans l'exposé ci-avant, l'Université renonce à l'acquisition des parcelles cadastrées section ER numéros 775, 771, 756, 762, 757 (issue de divisions des parcelles ER 722, 729, 747 visées dans le protocole du 13 mars 2020) situées sur la commune de Tours (37) et à toute action contre la Set ou la Ville de Tours qui concernerait la propriété de ces parcelles.

Les parcelles en question sont signalées sur l'extrait figurant à l'**annexe 4** ci-jointe.

En contrepartie, la SET s'engage sur les compensations listées ci-après à l'article 2.

### **Article 2 – Compensations de places de stationnement**

Par le présent protocole, la Set s'engage à répondre à la compensation en places de stationnement attendue par l'Université. Le lot C2 de la ZAC est retenu pour ladite compensation. Pour ce faire, à ce jour, 2 hypothèses restent à l'étude :

- Hypothèse 1 – Places de stationnement dans un ouvrage

La Set cède le lot C2 à l'euro symbolique au promoteur GA Smart Building, en vue de la réalisation d'un programme de résidence « coliving » pour étudiants internes en médecine et en contrepartie, le promoteur réalise 80 places de stationnement (en R-1 et RDC du bâtiment) dont la propriété sera transférée gratuitement à l'Université. L'étude de faisabilité de ladite résidence qui a été réalisée, est jointe en **annexe 5**. Celle-ci est indicative et devra être précisée si l'hypothèse 1 était retenue.

Cette hypothèse doit faire l'objet d'une validation de principe de la part de la Ville de Tours avant d'être mise en œuvre.

- Hypothèse 2 – Cession de terrain à l'Université

Dans le cas où l'hypothèse 1 ne pourrait aboutir, la Set s'engage à céder à l'euro symbolique le terrain du lot C2 à l'Université, qui pourra y aménager un parking aérien, ainsi qu'une emprise complémentaire entre les bâtiments D et E

Une faisabilité d'un tel parking aérien a été réalisée par la maîtrise d'œuvre urbaine en charge de la réalisation de la ZAC, selon celle-ci, environ 80 places sont possibles. Elle est jointe en **annexe 6**. Cette étude est indicative et devra être précisée si l'hypothèse 2 était retenue.

Dans les 2 hypothèses, il convient de noter qu'un transformateur électrique public, nécessaire aux futures constructions, sera implanté sur la parcelle. Sa localisation reste à confirmer par ENEDIS, mais elle est envisagée à l'angle sud-ouest du lot C2.

Il convient de préciser également, que dans les 2 hypothèses, 3 à 5 places PMR seront reconstituées par la Set, le long de la façade est du bâtiment H de l'Université ; elles seront accessibles depuis la rue du plat d'Étain.

### **Article 3 – Aménagement et traitement paysager des abords de l'université**

Les parties conviennent de se revoir dans le cadre de la définition précise des aménagements et du traitement paysager des abords des bâtiments de l'Université sur le secteur « Beaumont », qui devront être très qualitatifs et assurer au mieux la praticité des usages auxquels ils seront dédiés. À ce titre, l'aménagement, comprendra un ou plusieurs abri(s) à vélos couvert(s) et si possible, sécurisé(s), dimensionné(s) selon les usages de l'Université, à savoir pouvant accueillir minimum 100 cycles.

Il est précisé qu'il n'est pas envisagé de clôturer le site universitaire et que les anciens murs d'enceinte situés entre les bâtiments universitaires pourront être démolis pour ouvrir le site, s'ils n'ont pas d'utilité pour le bon fonctionnement du site.

Les aménagements des futurs espaces publics sont pris en charge financièrement par la SET dans le cadre du bilan de l'opération d'aménagement.

#### **Article 4 – Foncier nécessaire à la desserte des bâtiments du secteur dit « Chauveau » et à la réalisation du lot A8 de la ZAC**

Dans le cadre de la mise en œuvre du projet urbain « ZAC des Casernes Beaumont Chauveau », la SET doit aménager une voie entre la façade nord du bâtiment « BIOCUBE » et les lots A1 à A4 de ladite ZAC, permettant notamment la desserte des bâtiments.

Par ailleurs, une partie de l'emprise nécessaire à la réalisation du lot A8 de la ZAC des « Casernes Beaumont Chauveau » est située en dehors des parcelles dont la SET est propriétaire.

Les parcelles concernées par ces 2 emprises, cadastrées ER 748 et 750 appartiennent à l'Université depuis leur dévolution en date du 6 octobre 2022. Les emprises sont repérées sommairement sur le plan joint en **annexe 7** ; elles représentent environ 205 m<sup>2</sup> au nord du Bio3 et 525 m<sup>2</sup> au sud-est du Bio3. Lesdites emprises devront faire l'objet d'un plan établi par géomètre expert, qui pourra être missionné par la Set.

L'Université consent à transférer la propriété de ces emprises à la SET en compensation des places de stationnement mentionnés à l'Article 2 et des aménagements d'espaces publics qui seront réalisés, en concertation avec l'Université, par la SET et à ses frais, aux abords de l'Université sur la partie Beaumont. Le transfert de propriété sera soumis à l'approbation du conseil d'administration de l'Université une fois opérés la désaffectation et le déclassement des parcelles énoncées à l'alinéa précédent.

Cette cession devra intervenir au plus tard le 10 septembre 2024 ; les lots A1 à A8 sont en effet sous promesse de vente avec la SCCV TOOROOJ, portée par le promoteur GA Smart Building, et doivent être cédés par la Set au plus tard le 12 septembre 2024.

La date du 12 septembre 2024 doit être respectée impérativement car la promesse de vente avec la SCCV TOOROOJ, concerne également les lots B8, B10 à B10, C1 et C3 de la ZAC, sur lesquels sont prévus des logements sociaux. Or, la Set a acquis le terrain d'assiette de la ZAC auprès de l'Etat dans le cadre d'une convention DUFLOT, signée de façon tripartite, entre l'Etat, la Ville de Tours et la Set. Elle est donc engagée à faire réaliser un certain nombre de logements sociaux avant mars 2026, sans quoi, des pénalités financières importantes pourraient être appliquées à l'opération d'aménagement.

Dans l'hypothèse où cette date ne pourrait être respectée en raison de contraintes administratives et techniques, l'université autorise le promoteur GA SMART BUILDING à démarrer ses travaux de construction par anticipation.

#### **Article 5 – Engagements passés des parties**

Le présent protocole a pour effet d'annuler les protocoles du 6 avril 2016 et du 13 mars 2020.

Par ailleurs, les parcelles ER 748 et 750 bénéficient d'une servitude temporaire de passage instaurée dans l'acte d'acquisition par la Set du foncier de la ZAC auprès de l'Etat en date du 30 novembre 2016. Le fond servant étant désormais la parcelle ER 769. Or la parcelle ER 769 ne sera plus accessible pendant les travaux de construction des programmes immobiliers, et à terme, la circulation des

véhicules sera fortement limitée. La Set a ainsi engagé des discussions avec le CROUS, propriétaire des emprises à l'est du secteur, pour qu'il accepte d'accorder une servitude de passage à l'Université par ses emprises, depuis la rue Plailly. La Set s'engage à obtenir l'accord du CROUS pour cette nouvelle servitude et en contrepartie, l'Université renonce à la servitude qui grève la parcelle ER 769 par le présent protocole. Si aucun accord n'était trouvé avec le CROUS, il conviendra que la voie au nord du Bio3 soit ouverte à la circulation et comporte une signalisation qui indique que la voie est en impasse.

#### **Article 6 – Autorisation d'occupation temporaire**

La SET consent à l'Université une occupation précaire et temporaire des emprises à l'ouest du site dit « Chauveau », pour assurer, pendant le temps de la réalisation du stationnement définitif, le stationnement des personnels et des usagers de l'Université qui peuvent y prétendre.

Toutefois, une partie des emprises sera cédée à la Ville de Tours début juillet 2024, pour la réalisation du futur Centre Chorégraphique National de Tours (CCNT). La Ville de Tours ayant déjà indiqué qu'elle mettra fin à la mise à disposition des emprises prévisionnellement au 31/12/2026. A cette date, l'une des 2 hypothèses pour le stationnement définitif devra donc avoir été mise en œuvre ; à défaut, la Set s'engage à mettre à disposition une autre emprise dans la ZAC pour le stationnement de l'Université.

Par ailleurs, l'Université accepte que la Ville de Tours accède à l'emprise qui lui sera mise à disposition, et ce, ponctuellement pour la réalisation de sondages de sols. La Ville de Tours préviendra l'Université avant toute intervention au moins 1 semaine à l'avance, par l'intermédiaire de la Set.

Cette aire temporaire représente environ 70 places de stationnement, conformément au plan joint en **annexe 8**.

#### **Article 7 – Gestion du protocole**

La gestion du protocole est assurée :

- Pour l'université,
  - o La convention est pilotée par Sébastien LARRIBE, Vice-président en charge de l'immobilier • Mail : [sebastien.larribe@univ-tours.fr](mailto:sebastien.larribe@univ-tours.fr) ;
  - o La gestion administrative est assurée par la Direction des affaires juridiques et du patrimoine • Mail : [daj@univ-tours.fr](mailto:daj@univ-tours.fr) ;
- Pour la SET, par Sarah VANIER, cheffe de projet • Mail : [vanier@set.fr](mailto:vanier@set.fr) • Tél. : 07 85 91 91 16 .

Les correspondances postales doivent être envoyées au siège social des parties.

#### **Article 8 – Protection des données à caractère personnel**

**1.** Pour la mise en œuvre des traitements nécessaires à l'exécution du protocole, l'Université de Tours et la SET sont considérées, chacune pour les traitements qui les concernent, comme Responsables indépendants de traitement, au sens de l'article 4 (7) du Règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données (ci-après « RGPD »).

**2.** Les Parties s'engagent à respecter le cadre juridique régissant les traitements de données à caractère personnel et tout particulièrement le RGPD, les lois et règlements nationaux en vigueur. Les Parties coopèrent pour garantir que les traitements des données sont effectués dans le respect des normes relatives à la protection des données personnelles.

**3.** Les Parties nomment chacune un Délégué à la protection des données (DPD) facilement joignables par les personnes concernées, notamment par la publication d'un moyen de contact sur leurs sites internet institutionnels respectifs. Les Parties échangent les coordonnées de leurs DPD respectifs et assurent qu'ils puissent librement communiquer entre eux.

Les DPD désignés à la date de la signature sont les suivants :

Pour l'Université de Tours	Pour la SET
Direction des affaires juridiques et du patrimoine 60, rue du Plat d'Étain 37 000 Tours dpo@univ-tours.fr	La Set Direction administrative et financière 40 rue James Watt 37 200 TOURS <a href="mailto:dpo@set.fr">dpo@set.fr</a>

La Partie concernée informe immédiatement l'autre Partie en cas de changement de l'identité ou du moyen de contact de leur DPD désigné.

Les Parties enregistrent le Traitement objet de la Convention dans leur registre des traitements respectifs. Elles maintiennent chacune à jour ce registre.

**4.** Chacune des Parties est responsable du bon traitement des exercices des droits visés aux articles 15 à 23 du RGPD qui la concernent.

Lorsqu'elles reçoivent une demande d'exercice des droits, chaque Partie a la responsabilité de fournir l'ensemble des informations visées à l'article 13 du RGPD, incluant notamment les grandes lignes de l'accord conclu dans le cadre de la présente Convention.

Chacune des Parties est responsable de la déclaration des violations de données qui concernerait son traitement auprès de l'autorité compétente. Dans le cas où les deux Parties sont susceptibles d'être concernées par la violation de données de l'une des Parties, les Parties s'informent et se coordonnent en cas de communication auprès des personnes concernées.

**5.** Chaque Partie s'engage à garantir la sécurité des données personnelles en sa possession lors de la réalisation des traitements qui lui sont propres dans le cadre de l'exécution de la présente Convention.

## **Article 9 – Responsabilité**

**1. Responsabilité à l'égard des tiers.** – Chacune des parties reste responsable, dans les conditions du droit commun, des dommages que son personnel pourrait causer aux tiers à l'occasion de l'exécution du protocole.

**2. Responsabilité entre les parties.** – Chacune des parties prend en charge la couverture de son personnel conformément à la législation applicable dans le domaine de la sécurité sociale, du régime des accidents du travail et des maladies professionnelles dont il relève et procède aux formalités qui lui incombent.

Chaque partie est responsable, dans les conditions de droit commun, des dommages de toute nature causés par son personnel au personnel de toute autre partie.

Chaque partie est responsable, dans les conditions de droit commun, des dommages qu'elle cause du fait ou à l'occasion de l'exécution du protocole aux biens mobiliers ou immobiliers d'une autre partie. Les parties renoncent mutuellement à se demander réparation des préjudices indirects qui pourraient survenir dans le cadre du protocole, sauf cas de faute lourde ou intentionnelle.

## **Article 10 – Résiliation unilatérale de la convention**

**1.** En cas de manquement d'une des parties à ses obligations, l'autre partie peut résilier unilatéralement la convention. Elle lui notifie sa décision par lettre recommandée avec accusé de

réception. Elle prend effet dans un délai de deux mois à compter de l'envoi de ladite lettre, cachet de la poste faisant foi. La partie fautive ne pourra prétendre à aucune indemnité.

Préalablement à l'exercice de cette faculté, la partie exerçant son pouvoir de résiliation unilatérale doit mettre en œuvre une procédure contradictoire consistant en une mise en demeure de la partie fautive, dans un délai déterminé par elle, de régulariser dans les plus brefs délais la situation et de lui transmettre toute observation pouvant justifier lesdits manquements. L'exercice du pouvoir de résiliation unilatérale ne peut alors intervenir qu'en cas d'issue infructueuse.

**2.** Les parties peuvent exercer leur droit de résiliation unilatérale pour tout motif d'intérêt général dûment justifié, notamment en cas de bouleversement de l'équilibre de la convention ou de disparition de sa cause. En revanche, la seule apparition, au cours de l'exécution de la convention, d'un déséquilibre dans les relations entre les parties n'est pas de nature à justifier une telle résiliation.

La partie la plus diligente notifie à l'autre sa décision par lettre recommandée avec accusé de réception. Elle prend effet dans un délai de deux mois à compter de l'envoi de ladite lettre, cachet de la poste faisant foi.

La partie subissant un préjudice du fait de la résiliation unilatérale ne peut prétendre à aucune indemnité.

#### **Article 11 – Règlement des litiges**

En cas de différend sur l'exécution ou l'interprétation de la convention, les parties engagent une procédure de résolution amiable avec l'aide d'un tiers, le médiateur, choisi par elles ou, à défaut, désigné par la juridiction compétente.

En l'absence de tout accord à l'issue de cette procédure, les parties peuvent saisir le Tribunal administratif d'Orléans.

**Fait à Tours, en deux exemplaires, le**

Monsieur le Président de l'Université,

Monsieur le Directeur général de la SET,  
Clément MIGNET



# PROTOCOLE RELATIF A LA RESTITUTION DE PARKINGS SUR LE SITE UNIVERSITAIRE DU PLAT D'ETAIN A TOURS

## Entre les soussignés :

- 1) L'Université François Rabelais de Tours, dont le siège est situé 60 rue du Plat d'Etain à Tours, représentée par Monsieur Loïc Vaillant, son président,

Ci-après dénommé l'Université,

**D'une part**

- 2) La SOCIETE D'EQUIPEMENT DE LA TOURAINE, Société d'Economie Mixte au capital de 4 010 018 €, dont le siège social est à TOURS, 40 rue James Watt, inscrite au Registre du Commerce sous le numéro B 584 801 625, représentée par Monsieur Pascal GOMES, son Directeur Général, en vertu de la Délégation des Pouvoirs qui lui a été donnée par le Président du Conseil d'Administration le 27 octobre 2015,

Ci-après dénommé l'Aménageur,

**D'autre part**

## **Il est exposé et convenu ce qui suit :**

Par délibération du 11/07/2011, le conseil municipal de la ville de Tours a créé la ZAC "des casernes Beaumont-Chauveau".

La SET s'est vue confier la réalisation de la zone d'aménagement concerté "des casernes Beaumont-Chauveau", dans le cadre d'une concession d'aménagement signée le 11/07/2012.

L'Etat est à ce jour propriétaire de la quasi-intégralité du périmètre et compte deux affectataires : le ministère de la Défense et le ministère de l'Enseignement Supérieur.

La SET, en vertu des termes de la concession d'aménagement, a notamment comme mission d'acquérir les biens immobiliers bâtis et non bâtis situés dans le périmètre de la ZAC. L'inutilité du foncier actuellement occupé par l'université de Tours sur la parcelle ER 721 doit être prononcée par cette dernière afin que la vente des terrains de l'Etat, actuellement occupés par l'université, puisse se réaliser.

Cette inutilité ne sera prononcée par l'université qu'après définition et validation par l'université du projet de reconstitution des parkings réservés au personnel et aux services universitaires.

Ce protocole a pour objet de définir les conditions dans lesquelles les parkings nécessaires au fonctionnement de l'université seront restitués par la SET.

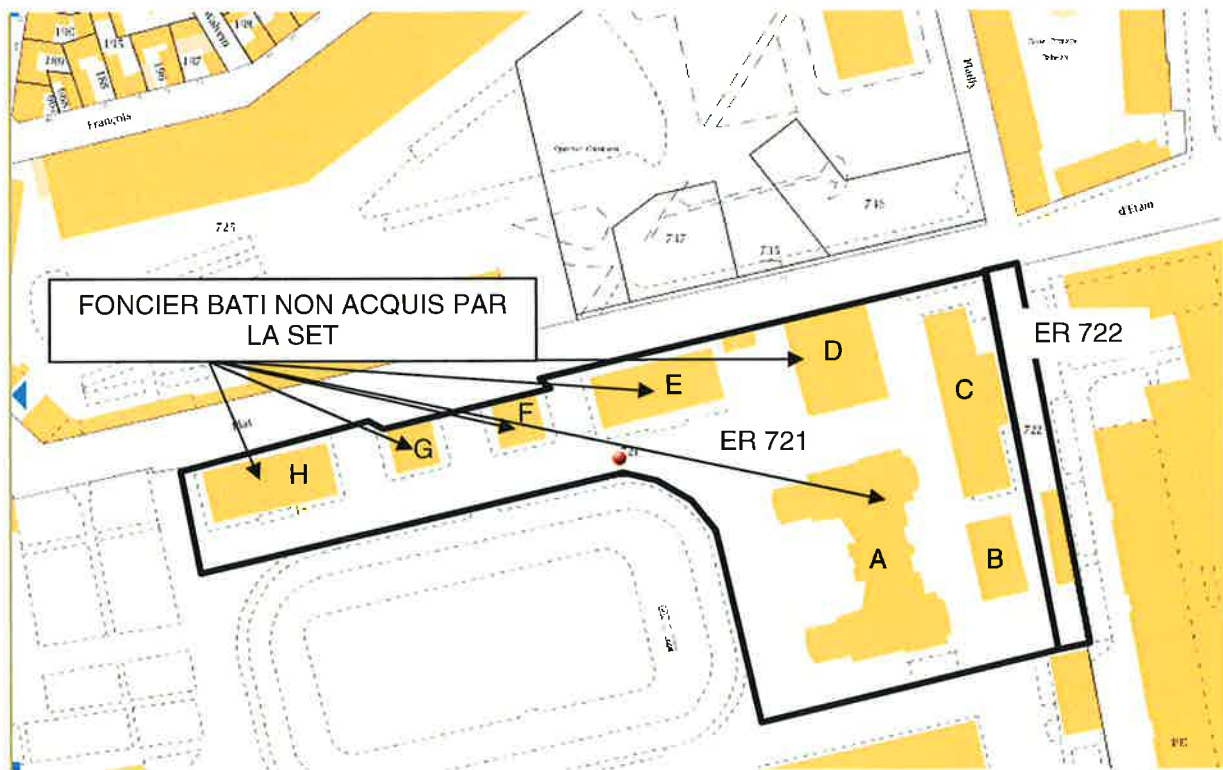
## **ARTICLE 1 : DESIGNATION DES PARCELLES CONCERNEES**

Les parcelles concernées par le présent protocole sont les suivantes selon le cadastre de la commune de Tours :

- ER 721
- ER 722.

Ces parcelles, sauf les bâtiments signalés sur le plan ci-dessous et le parvis du bâtiment A, seront acquises par la SET en vue de la réalisation du projet urbain des Casernes Beaumont Chauveau. Etant entendu que le détail du foncier qui restera propriété de l'Etat (foncier bâti et parvis du bâtiment A) sera précisé dans l'acte de vente ultérieur qui sera signé entre la SET et l'Etat.

Une synthèse des réseaux existants devra être réalisée préalablement à tous travaux dans la zone. L'université fournira à la SET l'ensemble des éléments à sa disposition, concernant les réseaux situés sur les terrains concernés. Cette analyse des réseaux visera à en préciser leur emplacement sur la base des éléments fournis par l'université et également à déterminer leur statut. Des conventions de servitudes seront alors conclues si nécessaire.



## **ARTICLE 2 : PROJET DE RESTITUTION DES PARKINGS**

Le futur propriétaire, désigné l'aménageur, s'engage à réaliser, dès que l'avancement du projet urbain de la ZAC des Casernes Beaumont-Chauveau le rendra nécessaire, les travaux utiles à la restitution des parkings tels que cela est spécifié dans le plan annexé au présent protocole.

Ces parkings et le parvis du bâtiment A seront dédiés à l'usage exclusif de l'université et de tout autre affectataire ultérieur.

L'aménageur s'engage à mettre à disposition, de façon permanente, pérenne et à usage exclusif de l'Etat (actuellement l'université), 120 places de stationnement automobiles, dont 6 places aux normes handicapés et 4 places dévolues aux véhicules de maintenance et aux véhicules électriques. Ces places seront conformes aux normes NF P91-100 et NF P 91-120 et seront pleinement opérationnelles (accès possibles en tenant compte des sens de circulation).

L'aménageur s'engage à prendre toutes dispositions pour assurer l'accessibilité de l'ensemble des bâtiments aux personnes handicapées et aux véhicules de livraison, ainsi que le stockage des déchets sur site (création d'une zone de stockage des poubelles).

De façon indicative, la restitution de 120 places de stationnement pourrait être celle présentée ci-dessous et dans l'annexe jointe :

- Un parking de 76 places sera réalisé sur l'emprise du bâtiment C situé à l'extrémité Est de la parcelle ER 721 et sur la parcelle ER722. Ce parking sera doté de barrières fonctionnant sur contrôle d'accès. Son accès réservé aux personnels de l'Etat sera rendu possible depuis une voirie en sens unique sud/nord qui débouchera sur la rue du Plat d'Etain.
- 4 places de stationnement seront restituées à l'arrière du bâtiment A, au nord des 4 places affectées, actuellement et dans le futur, aux véhicules électriques et de maintenance.
- 7 places seront restituées au sud du bâtiment A le long de la voirie secondaire qui permettra la desserte de l'intérieur de cette partie du quartier,
- 20 places, dont 4 places PMR, seront réalisées devant le bâtiment E,
- 13 places, dont 2 PMR, seront réalisées entre les bâtiments E et D.
- Un abri clos et couvert pour 60 vélos et 5 deux roues motorisés sera réalisé au nord du bâtiment A.
- Les éléments techniques situés entre les bâtiments D et E devront à terme être déplacés, à la charge exclusive de l'aménageur, afin de permettre la réalisation des places de stationnement prévues et de créer une ouverture visuelle et piétonne sur la rue du Plat d'Etain. Des aménagements spécifiques de type potelets ou autre mobilier urbain seront installés afin d'empêcher le passage des véhicules depuis et vers la rue du Plat d'Etain entre les bâtiments D et E. La localisation du groupe électrogène devra être précisée entre la SET et l'université, au moment opportun, en fonction du phasage et du planning des travaux. La suppression du poste de transformation électrique et le raccordement de l'université sur un nouveau poste, à charge exclusive de l'aménageur, sera également détaillée ultérieurement.
- Il convient également de préciser que le plan proposé est un plan de principe qui fera l'objet d'études plus détaillées préalablement à la réalisation des travaux.

### **ARTICLE 3 : DATE D'EFFET ET DUREE**

Le présent protocole prend effet à sa date de signature. Etant convenu que les travaux nécessaires à la restitution des places de stationnements seront programmés ultérieurement en fonction du planning et du phasage des travaux de la ZAC.

Le présent protocole est conclu sans limitation de durée et persistera aussi longtemps que l'Etat aura l'usage des parkings.

### **ARTICLE 4 : FINANCEMENT DES TRAVAUX**

L'aménageur s'engage à supporter financièrement tous les travaux consécutifs à la présente convention, à savoir :

- Travaux de démolition
- Travaux de voirie et de VRD
- Travaux de contrôle d'accès (barrières automatiques, potelets, Portes d'accès local vélo, ...)
- Travaux de raccordement électrique des bâtiments consécutifs à la suppression du poste de transformation actuel
- Travaux de déplacement du groupe électrogène
- Construction de l'abri 2 roues
- Travaux d'accessibilité aux bâtiments

### **ARTICLE 5 : ENTRETIEN ET MAINTENANCE DES LIEUX OCCUPES**

Les terrains assiette de ces stationnements seront propriété de la SET, aménageur de la ZAC des Casernes. Lors de la mise à disposition de ces espaces après travaux, une convention spécifique de mise à disposition sera conclue entre l'Etat et le propriétaire. L'entretien et la maintenance de ces ouvrages créés seront confiés à l'université pendant toute la période de mise à disposition.

### **ARTICLE 6 : ASSURANCES**

Le bénéficiaire s'engage à étendre les garanties de sa police de responsabilité civile et de sa police d'assurance couvrant ses propres biens aux risques d'incendie, d'explosions, de vols et de dégâts des eaux et risques spéciaux prenant naissance sur le terrain mis à sa disposition et pouvant occasionner des dommages à des tiers.

## **ARTICLE 7 : DOMICILIATION**

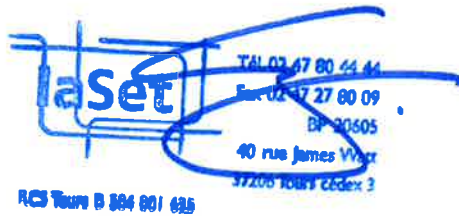
Pour l'exécution des présentes, les signataires dont élection de domicile, savoir :

- Monsieur le Président de l'Université de Tours, en ses bureaux, 60 rue du Plat d'Étain à Tours
- Monsieur le Directeur Général de la SET, en ses bureaux, 40 rue James Watt à Tours.

Fait à TOURS, le 6 Avril 2016

en deux exemplaires, dont un pour chacun des signataires.

**Monsieur le Directeur Général de la SET**



**Le Président de l'Université de Tours**

**Annexe** : plan de restitution des stationnements

# PLAN DE RESTITUTION DES STATIONNEMENTS

Mars 2016

— Barrière+contrôle d'accès



**TOTAL 120 Places**

## PROTOCOLE RELATIF A LA RESTITUTION D'EMPRISES FONCIERES

### Entre les soussignés :

1/ L'Université de Tours, dont le siège est situé 60 rue du Plat d'Etain à Tours, représentée par Monsieur Philippe VENDRIX, son Président,

Ci-après dénommée l'Université,

**D'une part,**

2/ La Société d'Équipement de la Touraine (SET), société anonyme d'économie mixte, dont le siège social est situé au 40 rue James Watt à Tours, identifiée au SIREN sous le numéro 584801625 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de TOURS, représentée par Clément MIGNET, Directeur Général, fonction à laquelle il a été nommé aux termes d'une délibération du conseil d'administration en date du 25 septembre 2018,

Ci-après dénommé l'aménageur, ou la SET,

**D'autre part,**

### Il est exposé ce qui suit :

Par délibération du 11 juillet 2011, le conseil municipal de la ville de Tours a créé la ZAC "des casernes Beaumont-Chauveau".

La SET s'est vu confier la réalisation de la zone d'aménagement concerté "des casernes Beaumont-Chauveau", dans le cadre d'une concession d'aménagement signée le 11 juillet 2012.

Une des missions confiées à la SET, en sa qualité d'aménageur, est d'acquérir les terrains nécessaires à la réalisation de la ZAC.

Elle s'est ainsi rendue propriétaire des terrains d'une grande partie du périmètre de la ZAC par un acte intervenu entre l'Etat et la SET le 30 novembre 2016.

Antérieurement, un protocole (cf. annexe n° 1) avait été signé entre l'Université et la SET le 6 avril 2016, pour la restitution des places de stationnement situées alors sur les emprises à acquérir auprès de l'Etat et utilisées par l'Université, dans la mesure où l'inutilité du foncier occupé par l'Université devait être constatée par arrêté préfectoral préalablement à la cession précitée.

Ladite inutilité a été déclarée par arrêté en date du 03 août 2016.

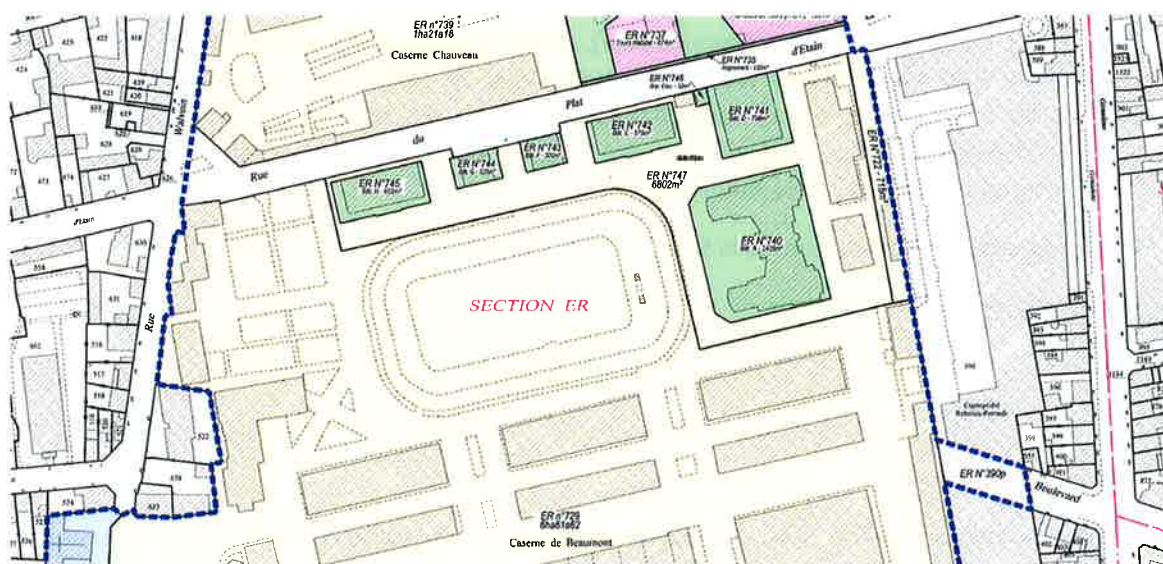
Par la suite, l'Université a contesté cet accord passé, arguant :

- d'une part que les places de stationnement qui y figurent sont utilisées quotidiennement, notamment par les personnels de l'Université ;
- d'autre part que les emprises viaires sont nécessaires à la gestion du site, notamment en termes de sécurité des usagers (nécessité de clore) et d'usages temporaires d'espaces (ex. : manifestations d'accueil des étudiants).

La Ville de Tours et son aménageur, la SET, ayant la volonté de favoriser le développement de l'Université de Tours dans les meilleures conditions possibles ont accepté qu'une partie des emprises soit rétrocédée à l'Université.

### Article 1 – Désignation des parcelles concernées par la rétrocession

Les parcelles concernées par le présent protocole sont situées sur la commune de Tours (37) et sont cadastrées section ER numéros 722, 729, 747.



Les emprises acquises par la SET et à rétrocéder à l'Université sont celles figurant à l'annexe 2 ci-jointe, réalisé par le cabinet GEOPLUS, géomètres-experts à Tours. Il est précisé que le mur séparatif à l'est du site est mitoyen, comme l'indique le plan de géomètre.

Ces emprises feront l'objet d'une division foncière, établie par un géomètre expert, qui sera missionné à cet effet par la SET et dont les frais seront pris en charge par la SET.

Le projet sommaire de division figure en annexe n° 2.

### Article 2 – Montant de la rétrocession

La présente rétrocession sera consentie à l'euro symbolique, et fera l'objet d'un acte administratif authentique établi par les services compétents de l'Université de Tours.



### **Article 3 – Etat des terrains à céder**

Les terrains objets des présentes sont actuellement occupés par divers éléments bâtis. Une entreprise de démolition est cependant d'ores-et-déjà sur place et doit procéder à la démolition incessamment desdits bâtis repérés sur le plan ci-joint, en annexe 6.

Les terrains seront donc cédés libres de toutes constructions.

A cet effet, la SET procèdera à ses frais à la démolition des bâtiments qui sont en place, et ce avant le 31 juillet 2020, sous réserve qu'ils aient été vidés du mobilier qu'ils contiennent avant le 31 janvier 2020. Les bâtiments seront démolis jusqu'à la dalle RDC. Les fondations ne seront pas retirées. Lorsque les bâtiments comportent des caves, les murs périphériques des caves seront conservés pour éviter les risques d'effondrement des structures des voiries périphériques existantes. Les remblais seront réalisés avec les matériaux issus du concassage des matériaux de la démolition du site, et jusqu'à moins 1 mètre par rapport au TN avoisinant, pour permettre à l'Université de mettre en œuvre par la suite, les structures de voiries correspondant à l'usage d'aire de stationnement qu'elle envisage. La clôture existante au sud de l'emprise doit être démontée pour les besoins des travaux de démolitions, elle sera remise en état après les travaux à la charge de la SET.

Il est à noter que les fondations des bâtiments ne seront pas retirées. Les gravats liés à la démolition seront évacués par la SET et un nivellement grossier sera réalisé à hauteur du terrain naturel environnant avec les matériaux disponibles sur site.

La plate-forme ne sera pas compactée. Les frais de remise en état et d'aménagement du terrain cédé seront pris en charge par l'Université.

### **Article 4 – Condition suspensive d'obtention d'un agrément formel de rétrocession**

Il est précisé que, s'agissant d'une cession réalisée en ZAC concédée, le présent accord devra recueillir l'avis conforme de l'autorité concédante (la ville de Tours) sous la forme d'un agrément préalable signé du Maire ou de son représentant.

Cet agrément indiquera :

- L'identité des parcelles à céder
- L'accord sur l'acquisition à l'euro symbolique
- Une constructibilité de 50 m<sup>2</sup> sur les emprises cédées, dont la localisation souhaitée sera à préciser par l'Université, afin de permettre la réalisation d'un abri vélos à court terme, charge à l'Université de solliciter ultérieurement et à plus long terme une constructibilité sur ces emprises si elle souhaite y développer une ou plusieurs constructions, sous réserve de l'obtention d'une autorisation d'urbanisme.

La SET s'engage à solliciter cet agrément avant le 31 mars 2020.

### **Article 5 – Servitudes de passage de réseaux**

Le cas échéant, si des réseaux desservant les bâtiments ou tout équipement de l'Université traversaient des emprises qui restent propriété de la SET, des servitudes seront inscrites dans l'acte de rétrocession.

**Article 6 – Préservation de la constructibilité du lot n° 4 de la ZAC des Casernes Beaumont Chauveau – constitution de servitudes**

La SET a informé l'Université, qui l'a accepté, que la rétrocession de ces emprises était soumise à la condition essentielle et déterminante que la constructibilité du lot n° 4 de la ZAC des Casernes Beaumont Chauveau, attenante à l'emprise rétrocédée, soit intégralement préservée. Ladite constructibilité (fiche de lot) figure en annexe n° 3.

La préservation de cette constructibilité (lot 4) semble devoir entraîner la création de servitudes de vues mais également de servitudes de surplomb et de cour commune / non aedificandi au bénéfice du lot n°4, grevant les espaces viaires de l'Université au nord du lot n°4 et à l'est de ce même lot. Un schéma de principe de ces servitudes est joint en annexe 7, elles seront à préciser au moment de la rédaction de l'acte administratif de transfert de propriété.

Dans tous les cas, l'Université confirme qu'elle s'engage à constituer toute servitude nécessaire à la construction du lot n°4 tel qu'il figure à la fiche de lot jointe en annexe.

Ces servitudes seront inscrites à l'acte de rétrocession.

**Article 7 – Préservation de la constructibilité des lots n° 5 et 6 de la ZAC des Casernes Beaumont Chauveau – constitution de servitudes**

La rétrocession foncière objet du présent protocole amène à modifier le plan masse de la ZAC et les études urbaines sont en cours, pour redéfinir la constructibilité des lots 5 et 6 de la ZAC, ainsi que leur desserte viaire.

La préservation de cette constructibilité (lots 5 et 6) semble devoir entraîner la création de servitudes de vues mais également de servitudes de surplomb et de cour commune / non aedificandi au bénéfice des lots n°5 et 6, grevant les espaces viaires de l'Université au nord des lot n°5 et 6. Un schéma de principe de ces servitudes est joint en annexe 9, elles seront à préciser au moment de la rédaction de l'acte administratif de transfert de propriété.

C'est pourquoi la SET a informé l'Université, qui l'a accepté, que la rétrocession de ces emprises était soumise à la condition essentielle et déterminante que la constructibilité des lots n°5 et 6 de la ZAC des Casernes Beaumont Chauveau, attenants à l'emprise rétrocédée, soit également intégralement préservée.

Ces servitudes seront inscrites à l'acte de rétrocession.

**Article 8 – Clôtures et traitement paysager**

Les parties conviennent de se revoir pour déterminer l'emplacement exact et le traitement des clôtures délimitant les terrains appartenant à l'Université afin d'assurer une cohérence paysagère et urbaine entre les aménagements réalisés par l'Université et ceux effectués par la SET. Il est précisé que le site universitaire est et restera entièrement clôturé, sous réserve de l'obtention par l'Université d'une autorisation d'urbanisme.

En outre, l'Université s'engage à réaliser une plantation dense le long de la rue du Plat d'Étain au nord-est de l'emprise rétrocédée (cf. plan en annexe 4) afin de masquer le plus possible les véhicules qui stationneront sur l'emprise et notamment sur l'emprise du bâtiment en cours de démolition. Ces plantations devront présenter l'ensemble des strates paysagères afin de s'assurer de l'effet de masque (plantations florales, arbustives et arborées), et leur entretien sera à la charge de l'université.

Par ailleurs, une partie de l'emprise rétrocédée impacte le projet de parc public de la ZAC. Cette emprise (voir annexe 8) devra faire l'objet d'un aménagement paysagé en cohérence avec le parc, et son entretien sera également à la charge de l'université.

Ces aménagements paysagers ainsi que le principe de clôture devront recevoir le visa de l'architecte-urbaniste de la ZAC, responsable de la réalisation des espaces publics préalablement à toute réalisation et à tout dépôt de demande d'autorisation d'urbanisme.

La SET quant à elle, s'engage à réaliser un aménagement qualitatif de la voie qui longera la rive sud de l'emprise à rétrocéder à l'Université, et qui sera une voirie apaisée.

#### **Article 9 – Engagements passés des parties**

Le présent protocole a pour effet d'annuler le protocole du 6 avril 2016.

La SET est donc déchargée de l'ensemble de ses obligations et notamment celle de restitution de places de stationnement vis-à-vis de l'Université qui en fera son affaire sur l'emprise récupérée.

#### **Article 10 – Date de transfert du foncier**

La signature de l'acte authentique de rétrocession des emprises visées dans l'article 1 devra intervenir avant le 30/09/2020.

#### **Article 11 – Autorisation d'occupation temporaire**

La SET consentira à l'Université une occupation précaire et temporaire des emprises qui lui appartiennent sur le site dit « Chauveau », pour assurer, pendant le temps de la démolition des bâtiments précités et la réalisation des aménagements de stationnement par l'Université, le stationnement des personnels et des usagers de l'Université qui peuvent y prétendre.

En tout état de cause, l'occupation du site « Chauveau » devra prendre fin au 31/12/2020, pour permettre la réalisation des travaux d'aménagement d'espaces publics attendus sur ce terrain, qui a vocation à accueillir un parvis piétonnier, faisant face au futur Centre Chorégraphique National de Tours.

#### **Article 12 – Foncier nécessaire à la desserte des bâtiments du secteur dit « Chauveau » et à la réalisation du lot 3 de la ZAC**

La SET devra aménager une voie de circulation entre le bâtiment « BIOCUBE » et le futur Centre Chorégraphique National de Tours « CCNT » porté par la Ville de Tours, situés au nord de la rue du Plat d'Étain, permettant notamment la desserte desdits bâtiments.

L'Université donne par la présente son accord de principe pour la mise en place d'une servitude de passage sur cette emprise (voir annexe 5), nécessaires à garantir la desserte du secteur « Chauveau » laquelle devra répondre aux attendus du futur CCNT en la matière, ainsi que du lot 3 de la ZAC et de la résidence de l'alternance. Les aménagements de voiries nécessaires à ladite desserte seront pris en charge financièrement et réalisés par la SET. Les parties conviennent d'examiner ultérieurement l'opportunité d'un transfert de propriété de ces emprises à terme.

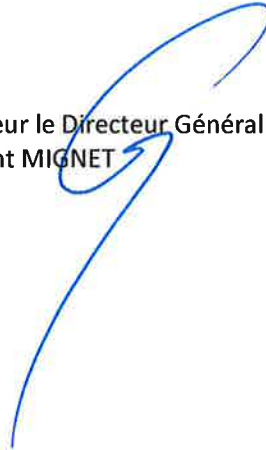
Par ailleurs, une partie de l'emprise nécessaire à la réalisation du lot n°3 de la ZAC Casernes Beaumont Chauveau, est située en dehors des emprises dont la SET est propriétaire. Il s'agit d'une surface de 454 m<sup>2</sup> sise sur la parcelle ER748 telle qu'elle figure sur le plan joint en annexe 10. L'Université consent à transférer la propriété de cette emprise à la SET en compensation de la prise en charge des travaux de démolition des bâtiments signalés en annexe 6.

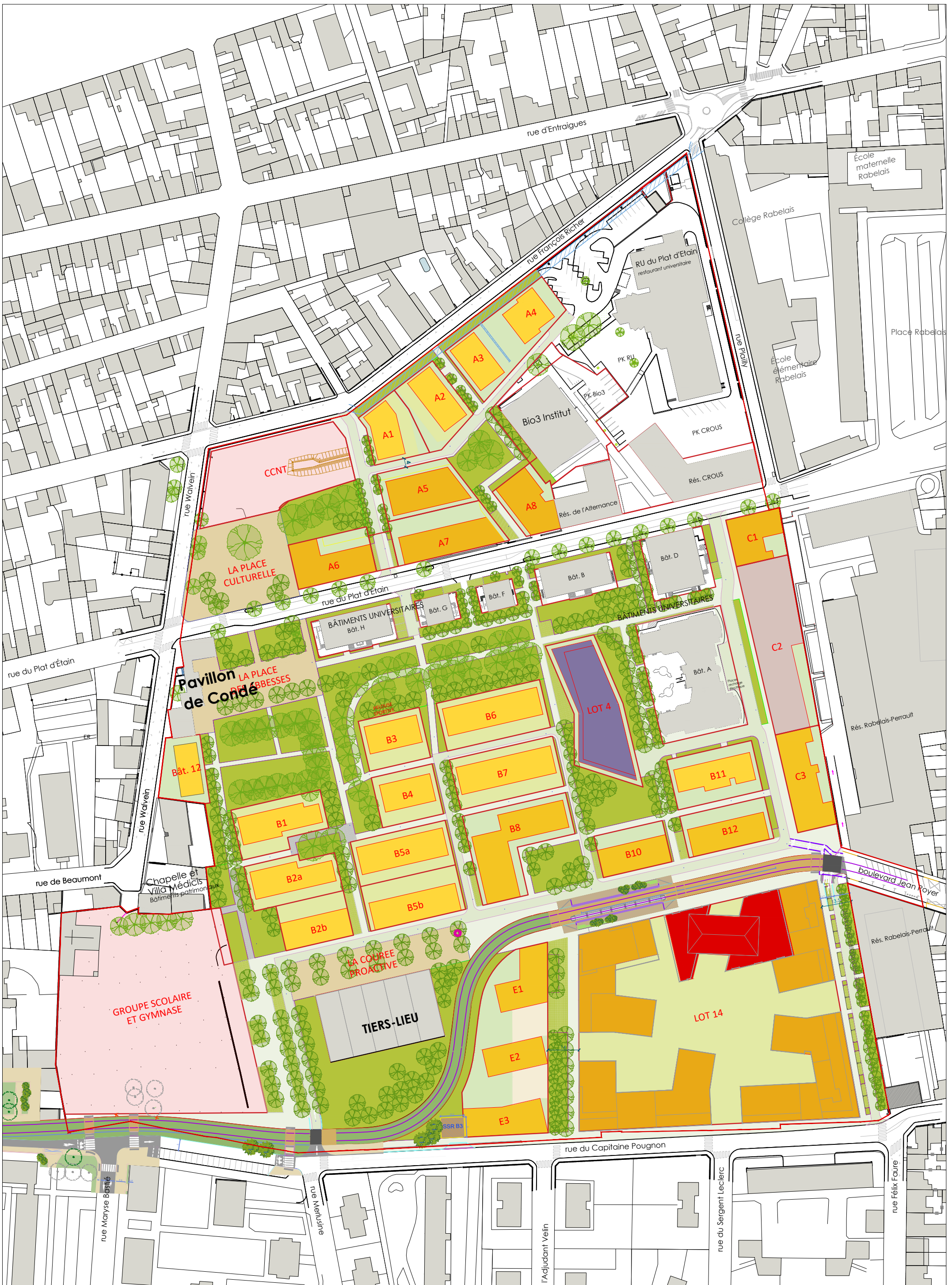
Fait à Tours, en deux exemplaires, le

Monsieur le Président de l'Université,  
Philippe VENDRIX



Monsieur le Directeur Général de la SET,  
Clément MIGNET







TOURS  
ZAC DES CASERNES BEAUMONT CHAUVEAU

---

ETUDE DE FAISABILITE C2  
Co-living

---

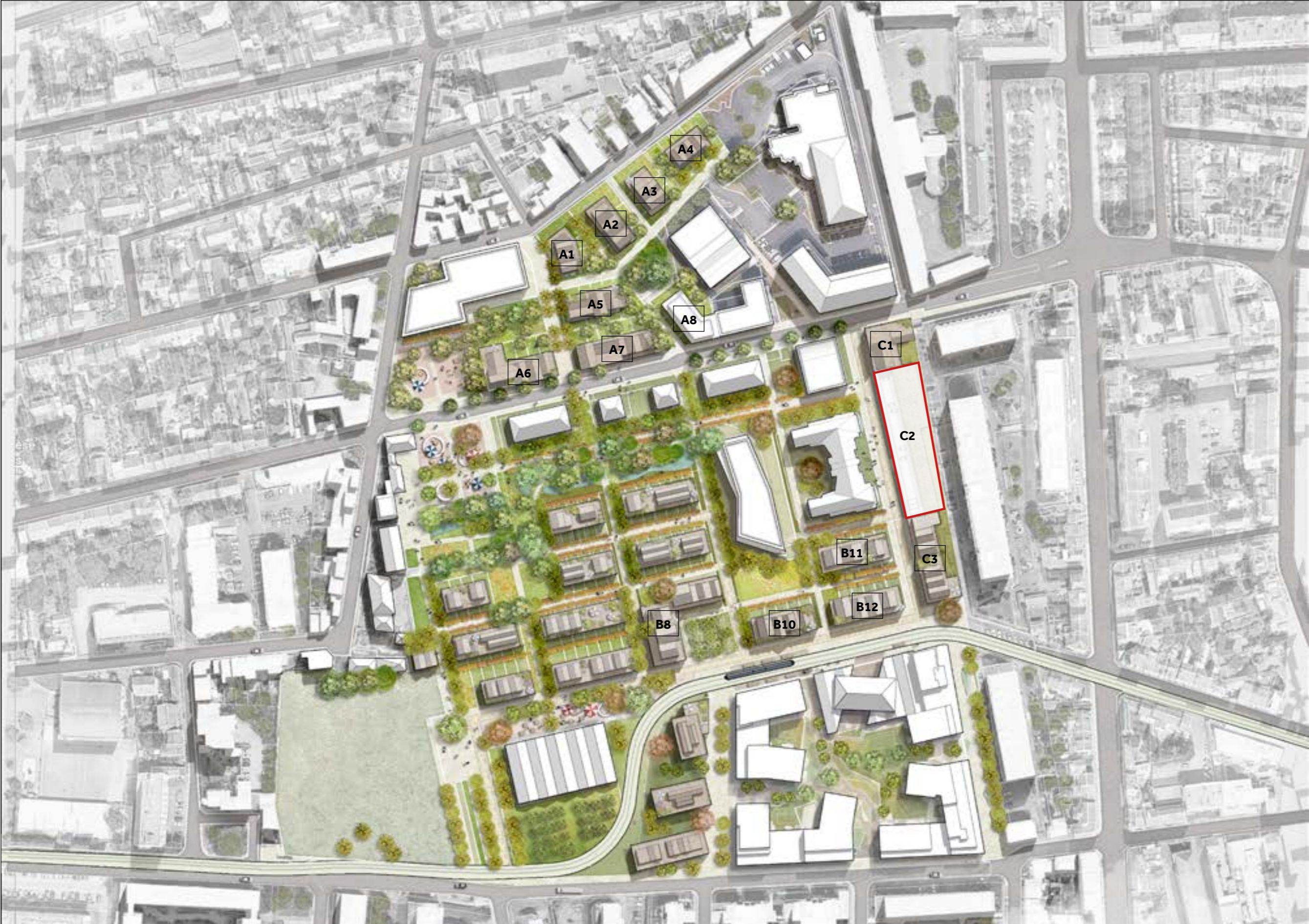
---

22 mars 2024

---



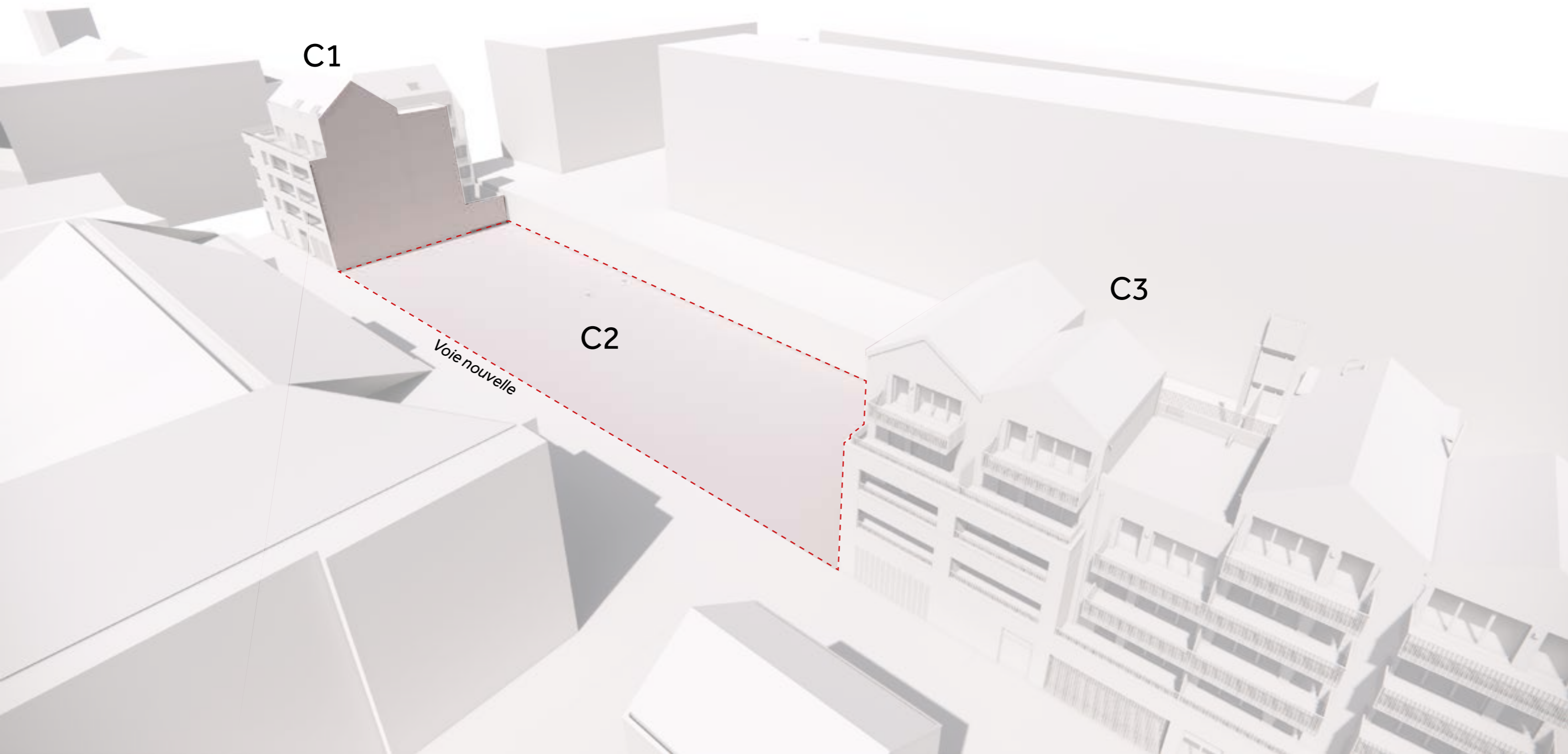
ILOT C2





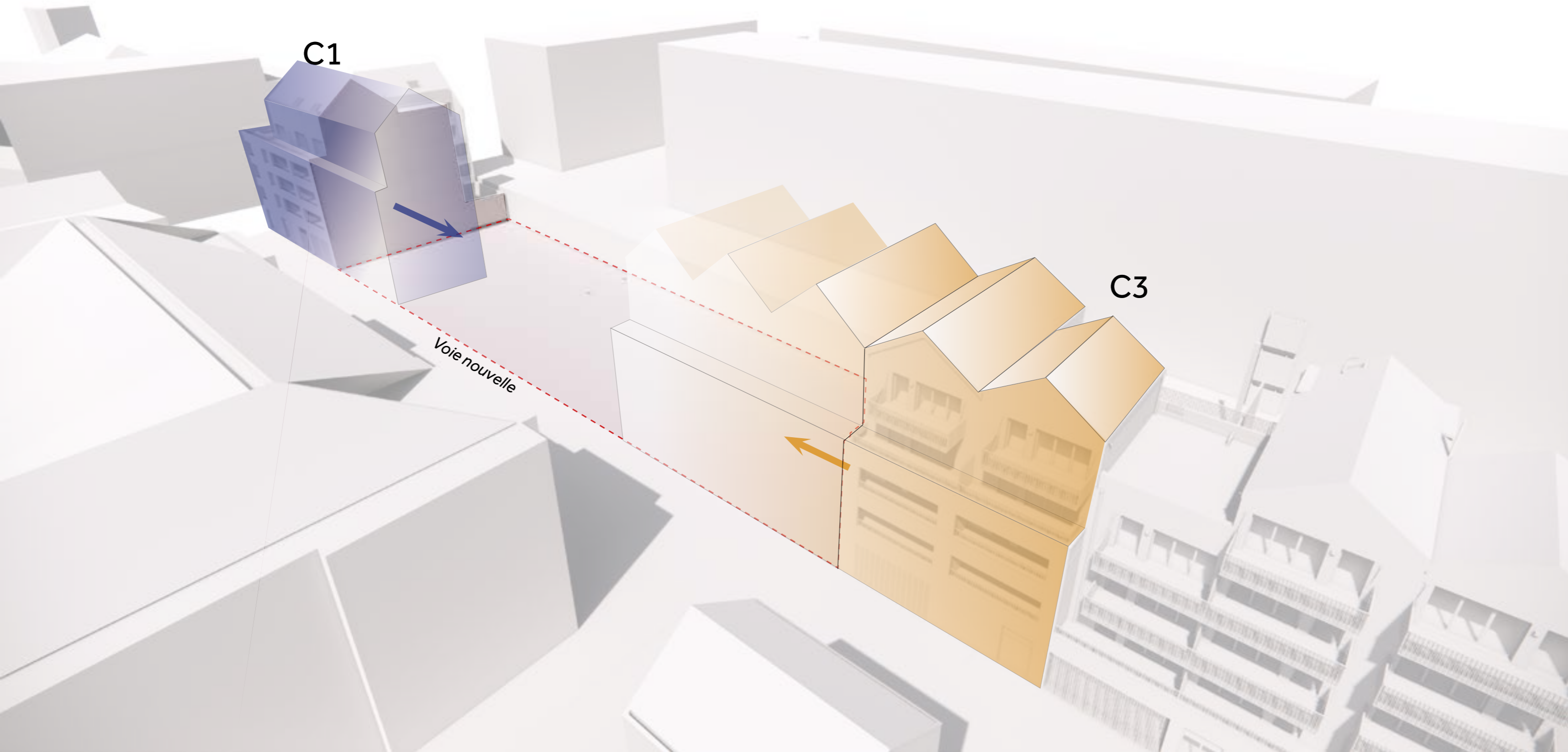
# PARTI PRIS ARCHITECTURAL ET URBAIN

> Parcelle C2



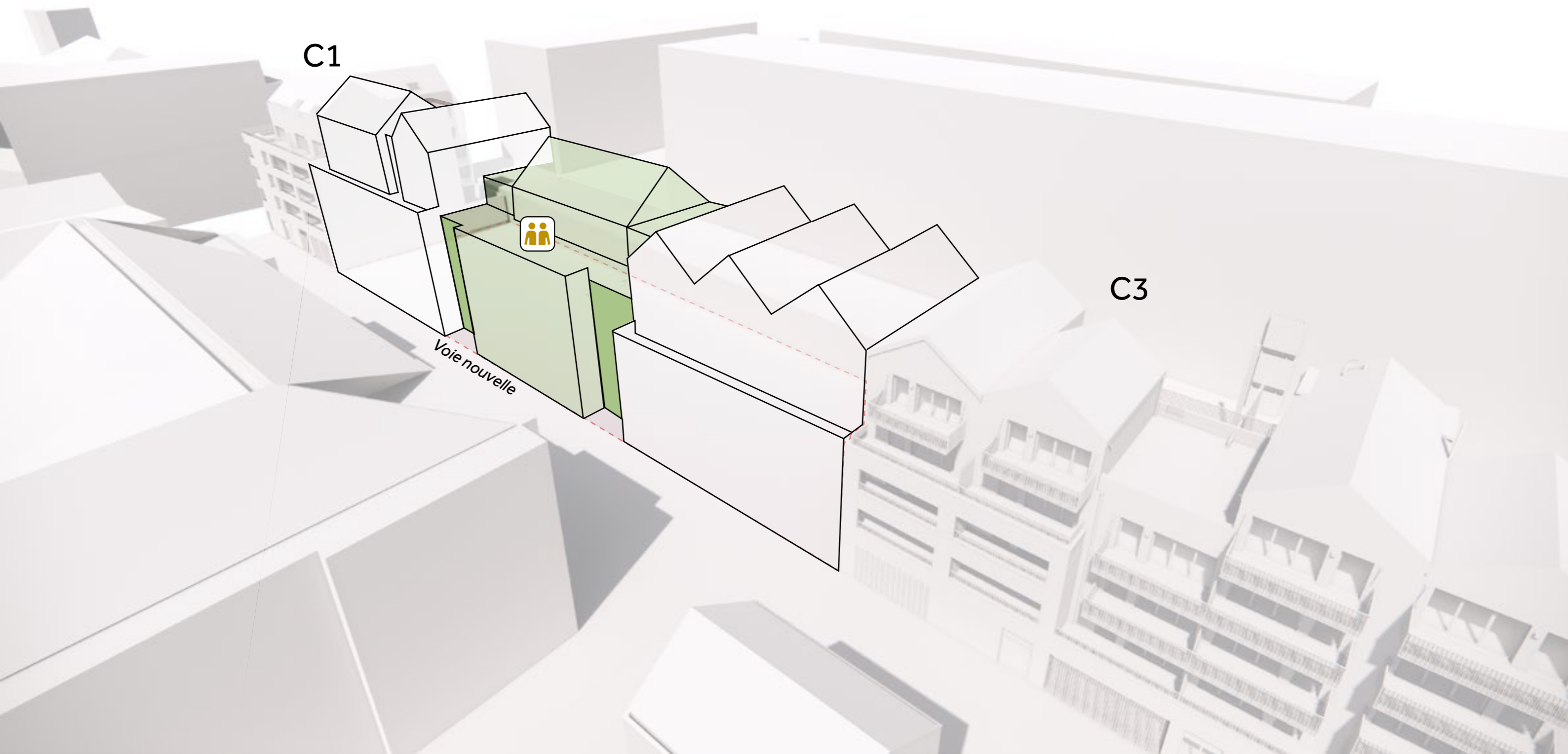
# PARTI PRIS ARCHITECTURAL ET URBAIN

> S'inscrire dans les gabarits des lots voisins



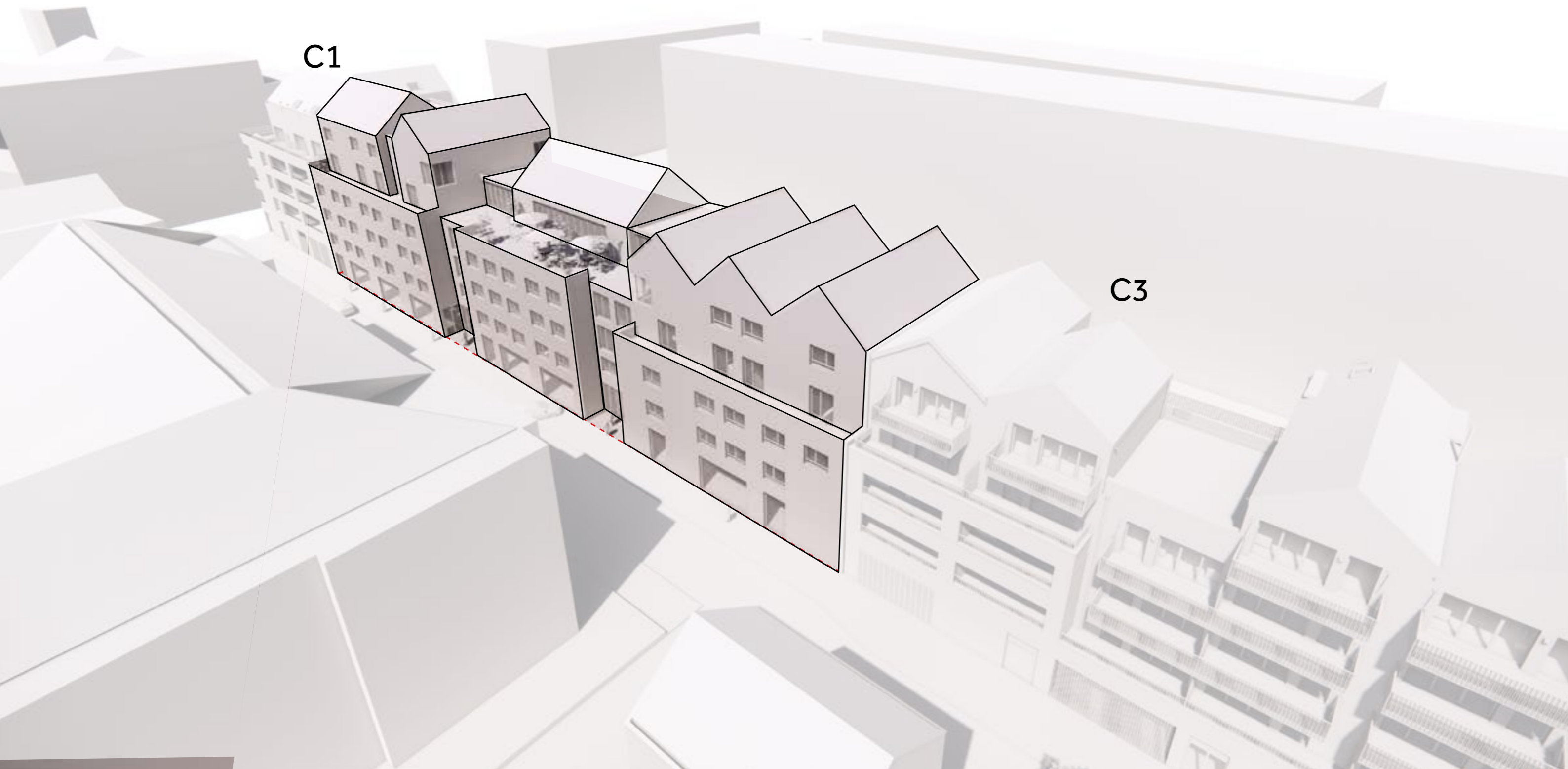
# PARTI PRIS ARCHITECTURAL ET URBAIN

> Rythmer la rue par le creux et les failles



# PARTI PRIS ARCHITECTURAL ET URBAIN

> Intégration dans son contexte

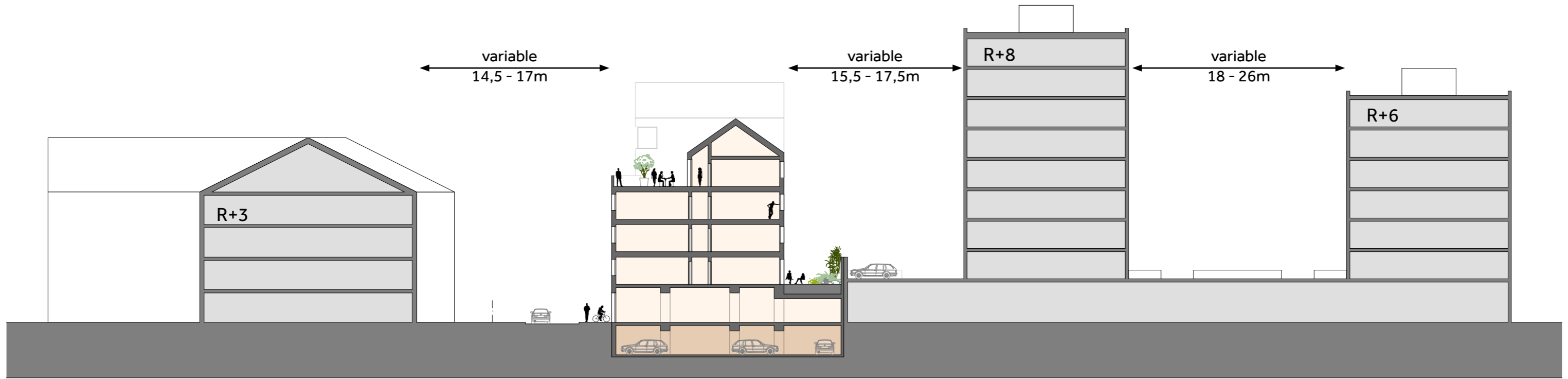


# PARTI PRIS ARCHITECTURAL ET URBAIN

> Intégration dans son contexte



# ÉPANNELAGE

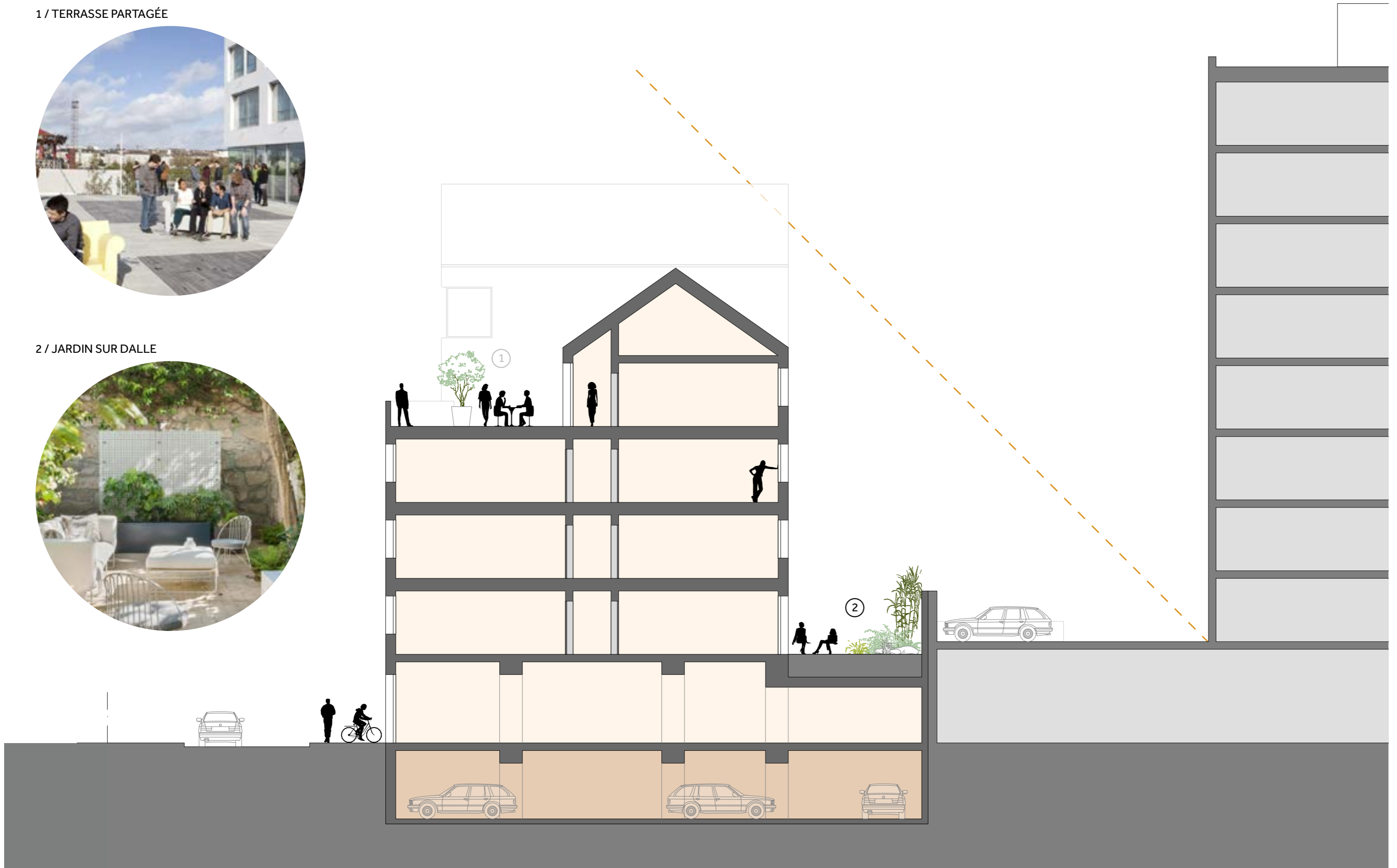


# ÉPANNELAGE

1 / TERRASSE PARTAGÉE



2 / JARDIN SUR DALLE



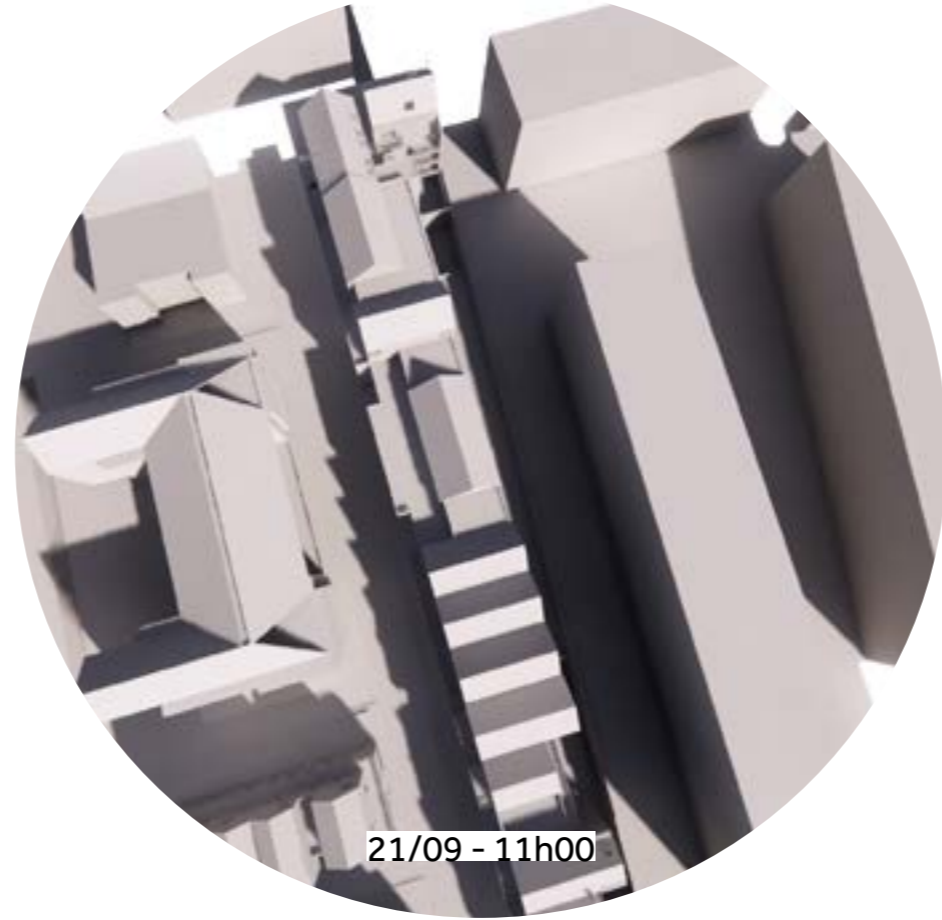
# HÉLIODON

SOLSTICE D'ÉTÉ



21/06 - 11h00

EQUINOXE



21/09 - 11h00

SOLSTICE D'HIVER



21/12 - 11h00



21/06 - 15h00



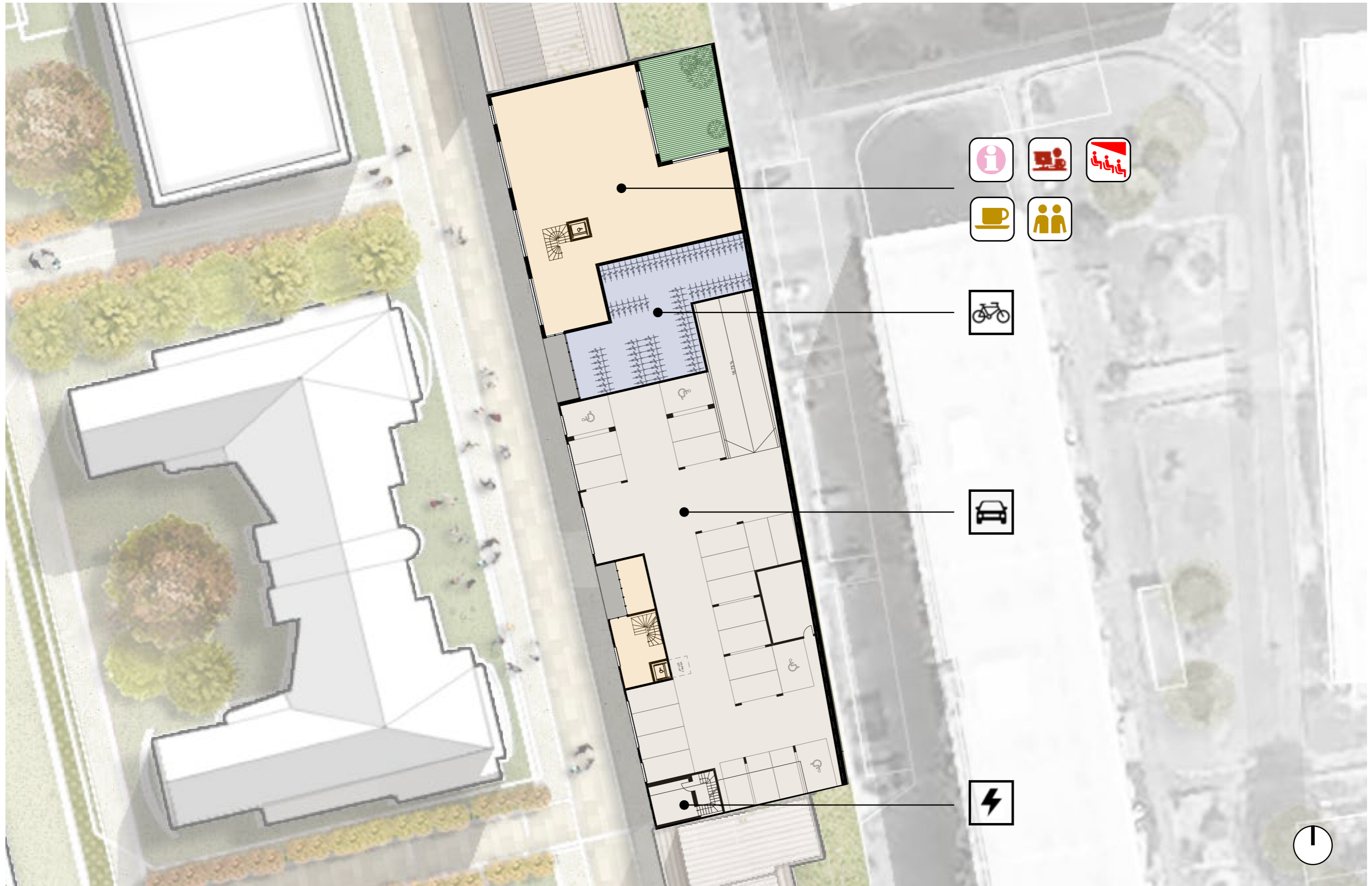
21/09 - 15h00



21/12 - 15h00



# PLAN DE PRINCIPE RDC / SOCLE ACTIF



# PARTI PRIS ARCHITECTURAL ET URBAIN

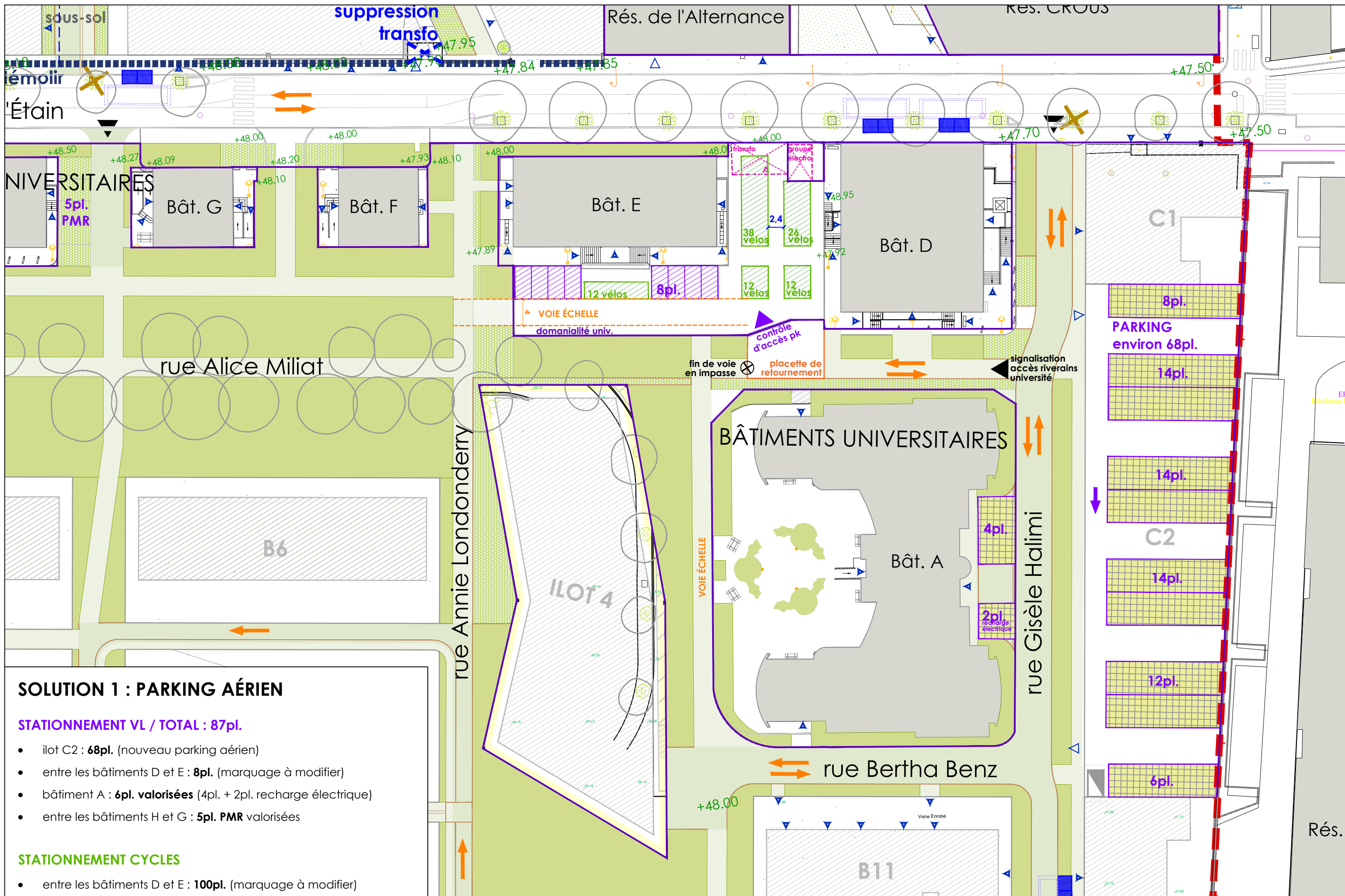
> Intégration



# PARTI PRIS ARCHITECTURAL ET URBAIN

Intégration





### SOLUTION 1 : PARKING AÉRIEN

#### STATIONNEMENT VL / TOTAL : 87pl.

- ilot C2 : **68pl.** (nouveau parking aérien)
- entre les bâtiments D et E : **8pl.** (marquage à modifier)
- bâtiment A : **6pl. valorisées** (4pl. + 2pl. recharge électrique)
- entre les bâtiments H et G : **5pl. PMR** valorisées

#### STATIONNEMENT CYCLES

- entre les bâtiments D et E : **100pl.** (marquage à modifier)



