



**MARCEAU**L'ÉCO-QUARTIER



RECONVERSION DE  
L'ANCIENNE CASERNE MARCEAU  
PAR LA  
CRÉATION D'UN ÉCOQUARTIER  
DOSSIER DE CONCERTATION





Le projet de reconversion de l'ancienne caserne Marceau, en tant que projet de renouvellement urbain, est soumis à une concertation préalable au titre de l'article L300-2 du Code de l'urbanisme. Cette concertation a été lancée en 2019 pour présenter une 1<sup>re</sup> version du projet. Ce temps d'échange a été l'occasion pour les habitants de s'exprimer sur le contenu du projet à travers plusieurs dispositifs : une journée porte ouverte de la caserne, des ateliers d'échange, une exposition à la Bfm. Depuis 2019, le projet a été largement retravaillé pour tenir compte notamment des remarques formulées durant ce 1<sup>er</sup> temps de concertation.

La Ville de Limoges souhaite désormais présenter au public le nouveau projet, ses évolutions et son calendrier.

### Ce nouveau temps d'échange prévoit :

- ▶ Une réunion publique de présentation du projet : **le 25 juin à 18h.**
- ▶ La mise à disposition au public d'un dossier de concertation avec registre consultable à la **DAFI** (Direction de l'Action Foncière et Immobilière) - **31, avenue Baudin - Limoges**  
**De 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h.**  
**Du 8 juillet au 13 septembre.**

## UN SITE CÉDÉ À LA VILLE DE LIMOGES APRÈS PLUS DE 125 ANS D'EXPLOITATION PAR L'ARMÉE

Construite à partir de 1875, la caserne a été exploitée jusqu'en 2008 par l'armée, année de mise en place du plan de restructuration de la Défense. Lors de la fermeture en 2008, le site était encore occupé par environ 400 militaires.

Le site a été cédé en 2011 à la Ville de Limoges qui porte un projet de reconversion global qui a débuté en 2014 avec la réhabilitation du bâtiment 11 et l'installation de la Police municipale.



## FAIRE MUTER LA CASERNE EN UN ÉCOQUARTIER

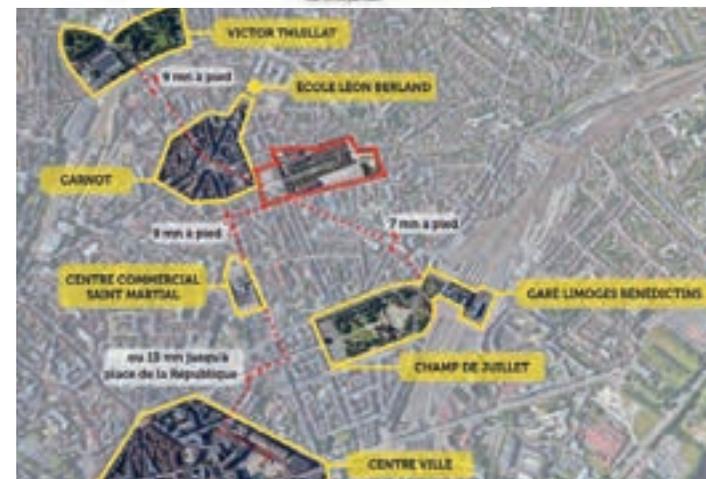
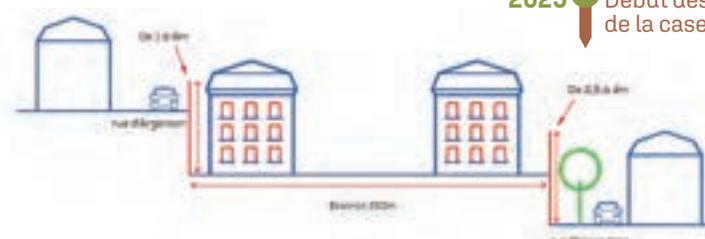
Le projet de reconversion de la caserne Marceau constitue une opportunité rare pour faire émerger un nouveau quartier en cœur de ville sur une superficie de 5,5 Ha (dont 4,5 Ha pour l'enceinte de la caserne). Inscrit au programme action cœur de Ville, le projet Marceau est un des principaux leviers pour le renouveau de l'attractivité du centre-ville et faire évoluer l'image du quartier.

Le site de la caserne bénéficie d'un positionnement stratégique à proximité du centre-ville et de la gare et d'une accessibilité favorable, notamment par les transports en commun. Il s'inscrit dans le grand quartier Carnot-Marceau, un quartier de faubourg mixte et vivant qui pâtit souvent d'une image négative, liée à une paupérisation de sa population, la dégradation du bâti et l'évolution des commerces.

**4,5 Ha**  
en cœur  
de ville à  
réinventer

## UNE COMPOSITION URBAINE ET UNE TOPOGRAPHIE PARTICULIÈRES

La création de la caserne à la fin du 19<sup>e</sup> siècle a profondément modifié les caractéristiques initiales du site. En effet, le projet a conduit à créer une composition urbaine symétrique qui s'articule autour de l'avenue du Turenne, la place Marceau et les bâtiments de la caserne. La topographie des lieux a été également bouleversée par la création de la caserne qui a nécessité la réalisation d'une vaste plateforme engendrant des dénivelés importants dans le quartier. La composition urbaine et la topographie sont deux aspects essentiels qui guideront le devenir du site.



- 2008** ● Plan de restructuration de la Défense
- 2011** ● Cession du site de la caserne à la Ville de Limoges
- 2014** ● Installation de la Police municipale dans le bâtiment 11
- 2015** ● Premier Forum des Associations
- 2016** ● Lancement des études préalables de reconversion du site
- 2017** ● Travaux de rénovation des halles Carnot (Place Carnot)
- 2024** ● Ouverture du tiers lieu dans le bâtiment 25
- 2025** ● Début des travaux de reconversion de la caserne



### INSUFFER UNE NOUVELLE DYNAMIQUE AU QUARTIER CARNOT-MARCEAU

Situé à 15 minutes à pied du centre-ville et à seulement 500 m de la Gare, le secteur Carnot-Marceau occupe une position stratégique à l'échelle de la ville.

Ce quartier bénéficie d'un dynamisme certain [marché hebdomadaire, renouveau des halles Carnot, offre de restauration...] mais pâtit d'une image parfois défavorable liée en grande partie à la dégradation de certains immeubles d'habitation et à la vacance de certains pas-de-porte commerciaux.

**>>> La reconversion de la caserne Marceau est l'occasion d'inverser le regard sur le quartier en développant un vaste projet urbain ambitieux. Il s'agira de créer une nouvelle « centralité », un nouveau lieu à vivre attractif et agréable qui permettra d'enclencher une redynamisation de l'ensemble du quartier.**



### RENFORCER LA PRÉSENCE DE LA NATURE EN VILLE

Le quartier Carnot-Marceau se caractérise par un environnement très minéral et l'absence de grands espaces verts. En conséquence, le quartier, et notamment la caserne, constituent un îlot de chaleur important à l'échelle de la ville.

**>>> La volonté de la Ville de Limoges est de profiter de la reconversion de la caserne pour réintégrer de la « nature » en ville. À ce titre, le choix a été de fait de préserver la place d'Armes de la**

caserne (1,5 Ha) et de la transformer en un espace fortement végétalisé apportant de la fraîcheur et des espaces d'agrément pour les habitants du quartier. Par ailleurs, les constructions neuves prévues devront comporter une forte proportion d'espaces végétalisés.



### DÉSENCLAVER LA CASERNE ET L'OUVRIR SUR LE QUARTIER

La caserne Marceau constitue aujourd'hui un site fermé et infranchissable de plus de 4 ha. La présence de cet obstacle urbain en plein cœur de la ville a des incidences sur le fonctionnement du quartier notamment en termes de déplacements en obligeant le piéton à opérer de longs détours.

**>>> L'objectif, à travers le réaménagement de la caserne Marceau, sera de créer de nouvelles liaisons est-ouest et nord-sud permettant de faciliter les déplacements dans le quartier Marceau et réintégrer pleinement l'emprise de la caserne dans son quartier. Il conviendra également de s'appuyer sur le projet de Bus à Haut Niveau de Service (projet porté par Limoges Métropole) qui représentera une opportunité majeure pour l'accessibilité du quartier.**



### PROPOSER DE NOUVEAUX LOGEMENTS, RÉPONDANT AUX BESOINS DES HABITANTS, AVEC DES EXIGENCES ENVIRONNEMENTALES ÉLEVÉES

Le quartier Carnot-Marceau apparaît comme un quartier typique de faubourg dans lequel se côtoient des formes d'habitat variées (maison de ville, petits collectifs, immeubles). La forte demande actuelle en maison de ville est confrontée à une raréfaction de l'offre qui conduit à un départ des ménages en périphérie.

**>>> La Ville de Limoges souhaite développer une offre de logements diversifiée qui puisse répondre aux besoins du plus grand nombre (et notamment des familles) et dont la qualité et la performance seront les exigences premières. Des maisons de ville avec jardins sont notamment prévues pour combler le déficit actuel et répondre aux attentes des habitants. Un volume d'environ 150 logements est envisagé.**



### DÉVELOPPER UNE DYNAMIQUE ÉCONOMIQUE PROPRE AU QUARTIER

Le quartier Carnot-Marceau bénéficie d'une dynamique économique relativement limitée qui s'articule essentiellement autour d'une offre commerciale alimentaire dense et diversifiée (Halles Carnot, marché hebdomadaire de la place Marceau, commerces de bouche de l'avenue Garibaldi, restauration...).

**>>> L'objectif de la Ville est de conforter**

l'offre existante en intégrant notamment le marché dans l'enceinte de la caserne, dans un environnement plus propice. Une offre économique nouvelle est également prévue à travers l'installation d'un tiers lieu dans le bâtiment 25 qui proposera des espaces de travail collaboratif à partir de l'été 2024. Par ailleurs, l'objectif est également d'accueillir de nouveaux services qui pourront se déployer dans le cadre de la réaffectation de certains bâtiments existants.



### FAVORISER LA PLACE DU PIÉTON ET LES MODES ACTIFS

Le quartier Carnot-Marceau se caractérise par une forte présence des espaces dédiés à la circulation automobile. Les deux espaces publics principaux du quartier (place Carnot et place Marceau) sont essentiellement dédiés aux voitures et n'offrent pas un environnement propice au développement des autres usages (déambulation piétonne, terrasses...)

**>>> Un des objectifs de la reconversion de la caserne sera de renforcer la qualité de vie dans le quartier. Cela passera par la mise en place d'espaces publics apaisés et agréables à vivre favorisant le lien social (espace de rencontres, de terrasses...) et les modes de déplacements actifs (marché, vélo...). Si la circulation automobile restera possible dans l'emprise de la caserne, elle sera limitée au maximum.**



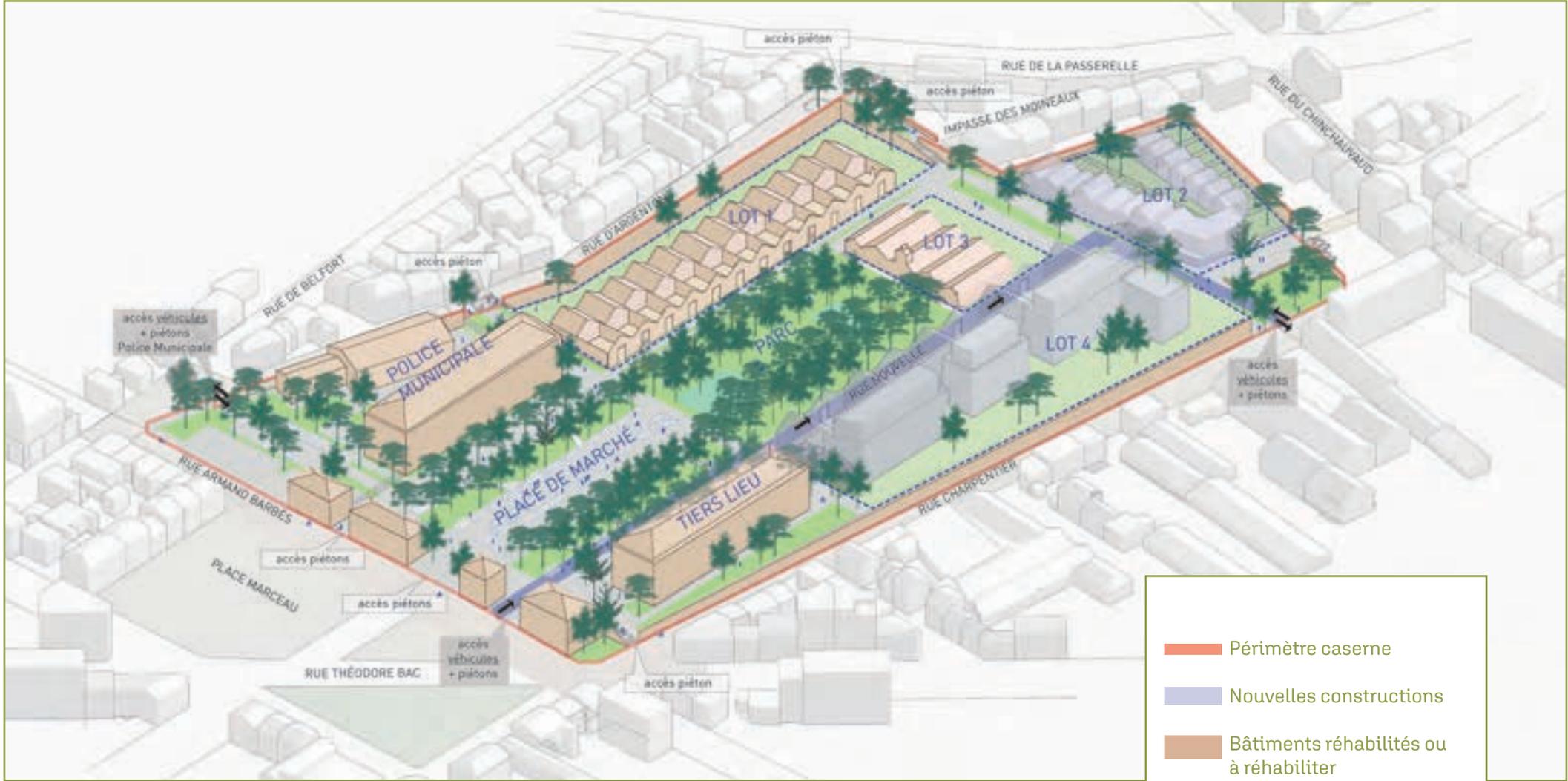


Dans l'emprise de la caserne

-  Projet de reconversion de la caserne Marceau (pilote par la Ville de Limoges).
-  Futurs espaces publics réaménagés par la Ville de Limoges.
-  Bâtiments municipaux existants conservés et réaffectés.
-  Bâtiments municipaux existants conservés à réaffecter ultérieurement.
-  Lots qui seront valorisés par un groupement de promoteurs sélectionné par la Ville de Limoges dans le cadre d'un appel à projet.

À l'extérieur de la caserne

-  Projet de Bus à Haut Niveau de Service (maîtrise d'ouvrage Limoges Métropole).



1 APRÈS



AVANT



Une place de marché arborée entièrement piétonne.

2 APRÈS



AVANT



Le jardin de la place d'Armes au cœur de la caserne apaisée.

3 APRÈS



AVANT



Une nouvelle entrée piétonne au niveau de l'angle Barbès / Charpentier.

4 APRÈS



AVANT

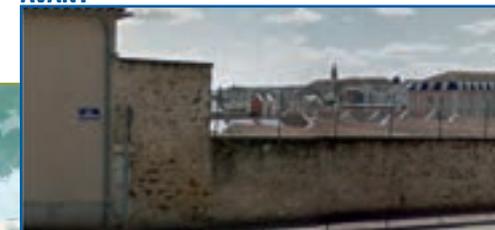


Une nouvelle entrée rue Charpentier sous la forme d'une placette arborée.

5 APRÈS



AVANT



Des entrées piétonnes belvédères depuis la rue d'Argenton et l'impasse des Moineaux.



## VALORISER LE PATRIMOINE

**Le projet propose** de mettre en valeur la composition axiale de la caserne autour de la place d'Armes. Cette valorisation passe par le respect de l'implantation symétrique des bâtiments, la conservation des alignements d'arbres et la préservation de la vue sur le pavillon de l'horloge.



## CRÉER UNE PLACE ÉVÉNEMENTIELLE

**Le projet propose** de faire rentrer le marché à l'intérieur de la caserne. La moitié Ouest de la caserne est donc aménagée de façon rationnelle pour pouvoir accueillir facilement les stands de marché dans un environnement plus propice (à l'écart de la circulation, dans un environnement arboré). Cette nouvelle place publique pourra par ailleurs accueillir d'autres événements ponctuels.



## OUVRIR LA CASERNE

**Le projet propose** d'ouvrir la caserne sur son quartier de façon à en faire un quartier vivant et dont les qualités puissent bénéficier à tous les riverains. Ainsi l'enceinte est ouverte à plusieurs endroits sous la forme de placette ou belvédère. La partie Est de la caserne est totalement repensée, pour passer d'un arrière à une nouvelle façade avant.



## CRÉER UN QUARTIER VERT ET PIÉTON

**Le projet propose** une transformation écologiquement vertueuse de la caserne Marceau. Pour cela, il cherche à conserver au maximum les arbres existants, minimiser la place de la voiture, en favorisant les mobilités douces, minimiser les surfaces imperméabilisées et gérer les eaux pluviales de façon alternative (infiltration directe).

Un parc entièrement végétal est créé sur la partie Est de la place d'Armes. Il proposera de multiples usages (assises, mobilier ludique...) pour les habitants. La nouvelle rue qui sera créée se veut apaisée. Elle fonctionnera en sens unique depuis la place Marceau jusqu'à la rue Charpentier, et sera aménagée comme une «rue jardin» qui donnera la priorité aux piétons et aux vélos.

4.1 Le projet d'espaces publics



voie de desserte à sens unique →

voie de desserte à double sens ↔

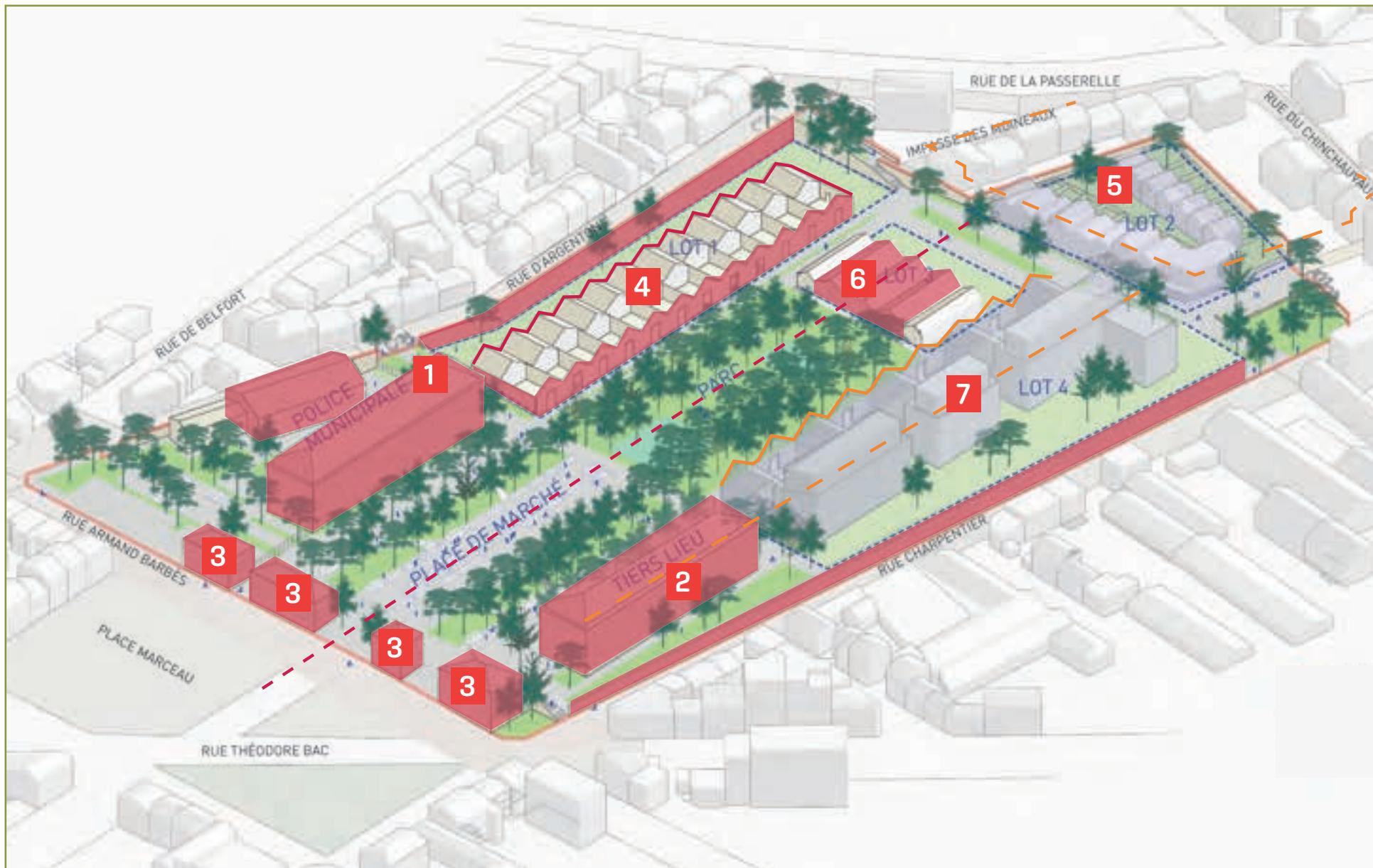
accès parking ◁

voie secondaire en impasse ↔

allée piétonne ⋯

espace circulaire uniquement par les véhicules du marché ou événementiel

4.2 Le projet de constructions et réhabilitations de bâtiments



## 4.2 Le projet de constructions et réhabilitations de bâtiments

**1 BÂTIMENT 11**

Ce bâtiment réhabilité par la Ville de Limoges en 2014 accueille la Police municipale et d'autres services municipaux. Le projet prévoit un nouvel accès depuis la rue d'Argenton et un parking à l'arrière du bâtiment afin de libérer la place d'Armes des véhicules.

**2 BÂTIMENT 25**

Ce bâtiment réhabilité par la Ville de Limoges en 2023 – 2024 va accueillir un nouveau tiers-lieu à partir de l'été 2024. Il s'articule autour de thématiques suivantes : l'innovation environnementale, l'économie circulaire, l'artisanat, la diffusion culturelle et scientifique. Il s'organise autour d'espaces de travail (bureaux, ateliers, FabLab), collectifs ou individualisés, qui côtoient des espaces destinés à l'accueil d'un public large (salle de diffusion culturelle et scientifique, espace d'accueil et d'information, espace boutique...).

**3 LES PAVILLONS D'ENTRÉE**

La Ville de Limoges a souhaité conserver, dans le cadre du projet, les 4 pavillons d'entrée historique pour accueillir à terme de nouveaux usages (services, restauration, petits commerces...). Une procédure type « Appel à manifestation d'intérêt » sera mise en place ultérieurement pour mettre à disposition ces bâtiments aux porteurs de projet intéressés.

**4 LOT 1**

À l'emplacement des écuries, la Ville de Limoges souhaite l'implantation de maisons de ville qui proposent un projet architectural fort en s'appuyant au maximum sur les bâtiments existants. Sont prévus pour chaque logement des espaces extérieurs privatifs et du stationnement.

**5 LOT 2**

Sur cet emplacement actuellement inoccupé, la Ville de Limoges souhaite la construction de logements individuels sous la forme de maisons ou de logements intermédiaires. Sont prévus pour chaque logement des espaces extérieurs privatifs et du stationnement.

## DANS LE CADRE DE L'APPEL À PROJET EN COURS

**LOT 3 6**

Sur le site emblématique de l'horloge, la Ville de Limoges souhaite la création d'un nouveau lieu de vie « actif » qui puisse être vecteur d'attractivité et d'image pour l'écoquartier. L'usage précis reste à définir (restauration, coworking, commerce de proximité, services à la personne...) dans le cadre de l'appel à projet. La Ville de Limoges attend également un projet qui s'appuie un maximum sur la réhabilitation du bâtiment existant.

**LOT 4 7**

Sur cet emplacement actuellement vierge, la Ville de Limoges souhaite profiter de la situation privilégiée (situation en surplomb sans vis-à-vis) pour implanter des bâtiments neufs de plus grande hauteur. Il est attendu majoritairement des logements de standing et l'implantation de nouveaux services. À l'instar des autres lots un projet architectural ambitieux et respectueux du site est attendu.



## QU'EST-CE QU'UN APPEL À PROJET

Afin de construire les nouveaux bâtiments qui accueilleront notamment les futurs logements et réhabiliter le pavillon de l'horloge et les anciennes écuries, la Ville de Limoges a décidé de sélectionner un opérateur / promoteur dans le cadre d'un appel à projet.

Cette procédure permet de mettre en concurrence plusieurs promoteurs qui vont chacun proposer un projet global sur l'ensemble des 4 lots.

Dans l'optique d'aboutir à des projets qualitatifs, la Ville de Limoges a fixé des principes architecturaux, paysagers, environnementaux qui permettent d'encadrer les propositions des promoteurs.

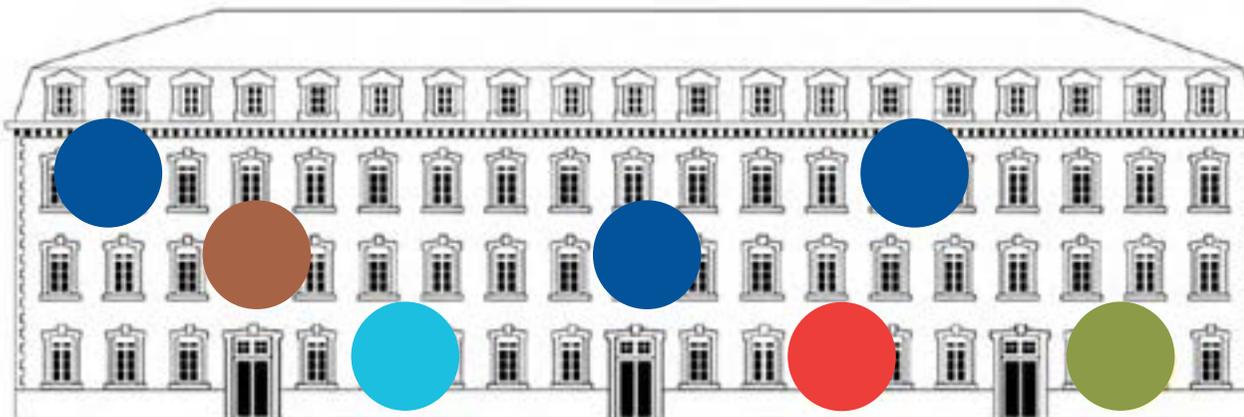
Le promoteur  
lauréat sera connu  
d'ici la fin d'année  
2024.



## DONNER À LIMOGES UN LIEU DE VIE NÉCESSAIRE POUR EXPÉRIMENTER, CRÉER, PARTAGER ET AGIR POUR DEMAIN

À partir de l'été 2024,  
le tiers lieu bâtiment 25 va  
progressivement rentrer en  
service avec l'installation  
des résidents.

Dès septembre 2024,  
il sera ouvert au public et  
proposera de multiples  
usages qui permettront  
d'animer le quartier tout au  
long de l'année.



## 2 500 M2

POUR  
**TRAVAILLER**  
**EXPÉRIMENTER**  
**SE DIVERTIR**  
**PARTAGER**  
**CRÉER**  
**INNOVER**  
**SE RESTAURER**

-  Accueil et boutique
-  Bureaux et salles de réunion
-  Espace évènementiel et foyer
-  Ateliers partagés
-  Ateliers privés



## INSTITUTIONS

### SERVICES DE L'ÉTAT

Les services de l'État sont associés au projet. En particulier, l'architecte des bâtiments de France est impliqué depuis 2018 dans le projet et formulera un avis conforme dans le cadre des autorisations d'urbanisme dans la mesure où la caserne Marceau est comprise dans le périmètre du site patrimonial remarquable.

### LIMOGES MÉTROPOLE

À travers les compétences qu'elle porte (voirie, eau, assainissement, transports), la communauté urbaine est un partenaire du projet. Limoges Métropole portera notamment le projet de Bus à Haut Niveau de Service qui passera rue Barbès le long de la caserne Marceau.



LIMOGES  
ARTS DU FEU  
ET INNOVATION

## VILLE DE LIMOGES

La Ville de Limoges pilote le projet. Elle est maître d'ouvrage de l'aménagement des espaces publics (nouvelle rue, place du marché, parc...). Pour ce faire, la Ville est accompagnée d'une équipe de maîtrise d'œuvre. Par ailleurs, la Ville sélectionne les différents projets immobiliers dans le cadre des différents appels à projet.

## OPÉRATEURS PRIVÉS

### PROMOTEURS IMMOBILIERS

La Ville de Limoges a fait le choix d'associer dès 2018 les acteurs de la promotion immobilière pour échanger en amont sur le contenu du projet urbain. À l'heure actuelle, 3 d'entre eux ont été retenus pour proposer un projet immobilier sur les lots 1, 2, 3 et 4. La Ville de Limoges choisira un projet d'ici la fin d'année 2024.

## ASSOCIATIONS

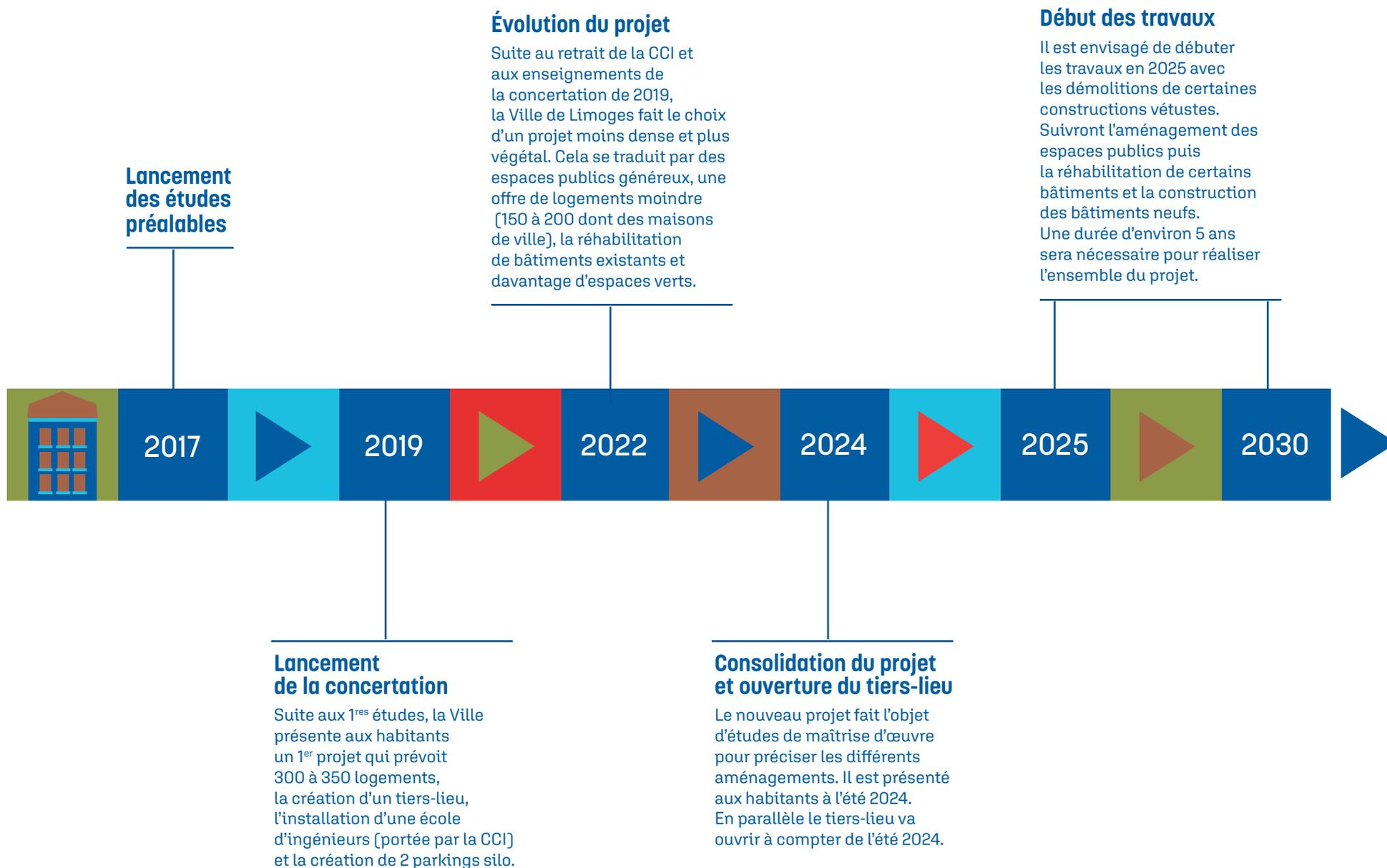
### COLLECTIF MARCEAU

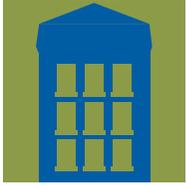
Le Collectif Marceau est une association créée en 2019 pour informer et conduire des initiatives riveraines et citoyennes sur les transformations urbaines du quartier Carnot-Marceau à Limoges. Le collectif est impliqué dans le suivi du projet urbain.

### ASSOCIATION BÂTIMENT 25

Créée en 2020, l'objet de cette association est d'accompagner les porteurs de projet du tiers-lieu, de définir l'identité du projet, de préparer la rénovation des locaux et les modalités de leur exploitation. En complément une SCIC a été créée en 2023 pour porter et gérer le projet de tiers-lieu.

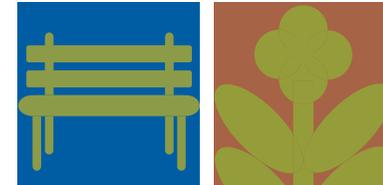






RÉHABILITATION  
DU BÂTIMENT 25 POUR  
PERMETTRE D'ACCUEILLIR  
LE TIERS-LIEU

**2 100 000 € TTC**



RÉAMÉNAGEMENT  
DES ESPACES PUBLICS  
DE LA CASERNE

(espaces verts, nouvelle rue, place du marché,  
ouvertures du mur, réseaux souterrains)

**7 000 000 € TTC**  
(estimation)

