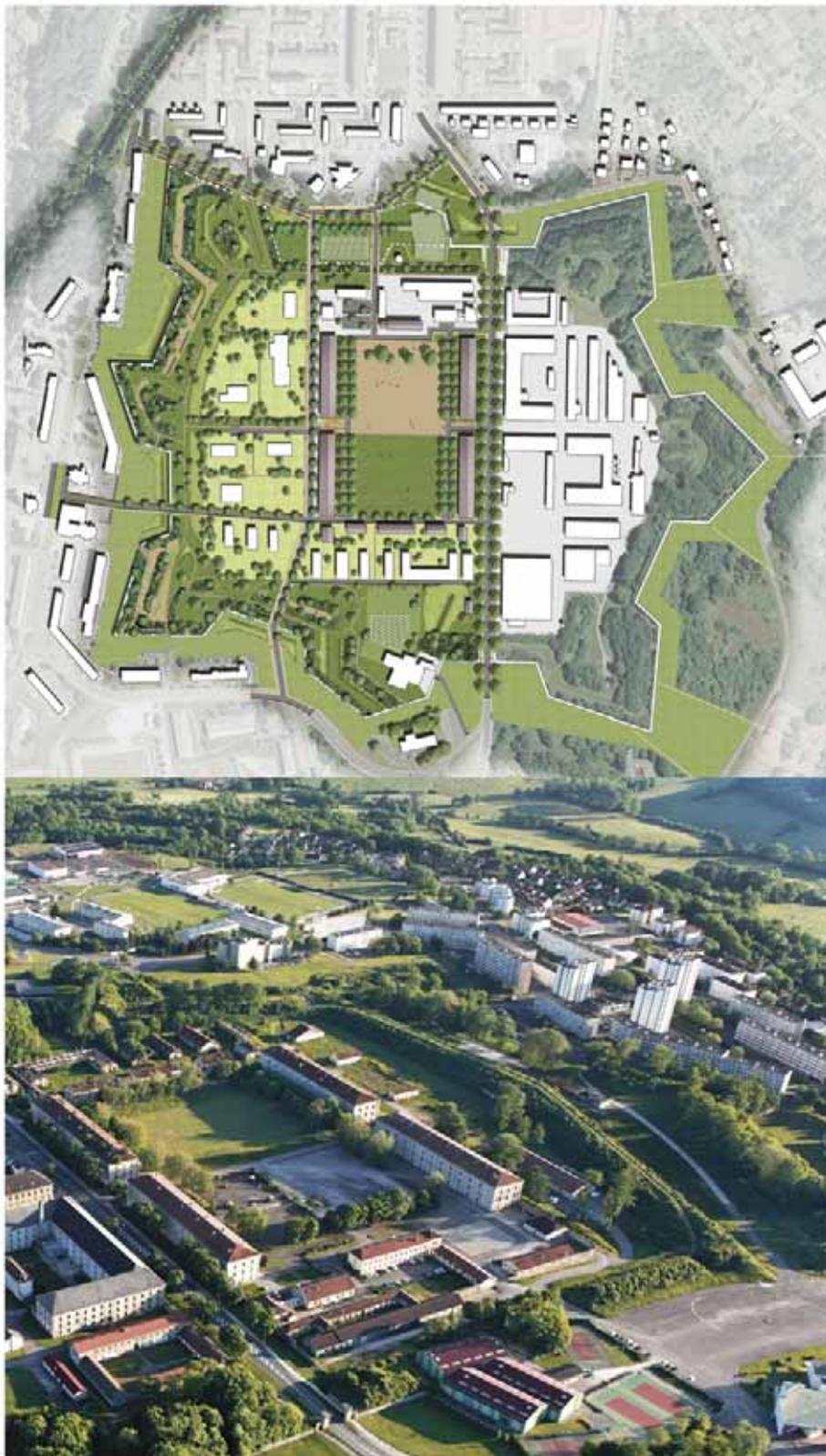


Quel Avenir pour la citadelle militaire ?



Exposition sur le compte-rendu de l'étude réalisée par le cabinet d'architecture Axis

La citadelle militaire, plus de 150 ans d'histoire...

La citadelle de Langres est la **dernière grande citadelle française** à avoir été construite selon les principes de l'architecture bastionnée remontant au XVI^e siècle et largement utilisée par Vauban. C'est une sorte de « **ville nouvelle** » entièrement militaire qui est construite de 1842 à 1860 aux portes de la cité.

Cette citadelle était destinée à :

1. **verrouiller** le plateau au Sud de la cité.
2. **ravitailer** et soutenir une armée de 18 000 hommes durant 6 mois.
3. être un **point de résistance** entre Belfort et Paris.

Afin d'atteindre ces objectifs, la citadelle est composée de 4 lieux distincts et complémentaires :

1. une puissante **couronne fortifiée** de 3 km de long pourvue de 8 énormes bastions, de larges fossés et de deux lunettes.
2. une vaste **place d'armes** cantonnée de 4 casernes-forteresses accueillant 3000 hommes (moitié Ouest).
3. une grande **place de dépôt** équipée d'énormes magasins de stockage et d'arsenaux (moitié Est).
4. un énorme **camp retranché fortifié** aménagé entre la ville ancienne et la citadelle (actuel quartier Ouches-Turenne).

Une réalisation vite dépassée

Dès 1858, l'**apparition du canon rayé** marqua l'avènement de l'obus. En augmentant la portée de l'artillerie de siège ainsi que la trajectoire des projectiles, cette innovation **condamna l'architecture bastionnée**.

Ainsi donc, la citadelle de Langres fut **obsolette** dès son achèvement. Il fallut attendre 1868 pour que, sous la menace de la guerre franco-prussienne, soit décidée la **construction des forts de Peigney et de la Bonnelle**. Enterrés et disposés à quelques kilomètres de la ville, ces ouvrages auront pour objectif de placer la citadelle de Langres **hors d'atteinte de l'artillerie adverse**.

En 1901, la citadelle est définitivement **déclassée**.

En 1991, une fois acquis l'espace compris entre les bastions et le cavalier, la ville y aménagea une esplanade, l'espace Eponine.

Dans les années 1970, le bastion Nord est en partie rasé pour y installer les équipements du club de tennis.

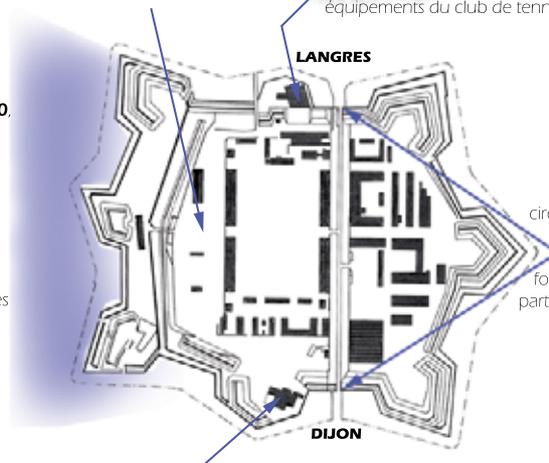
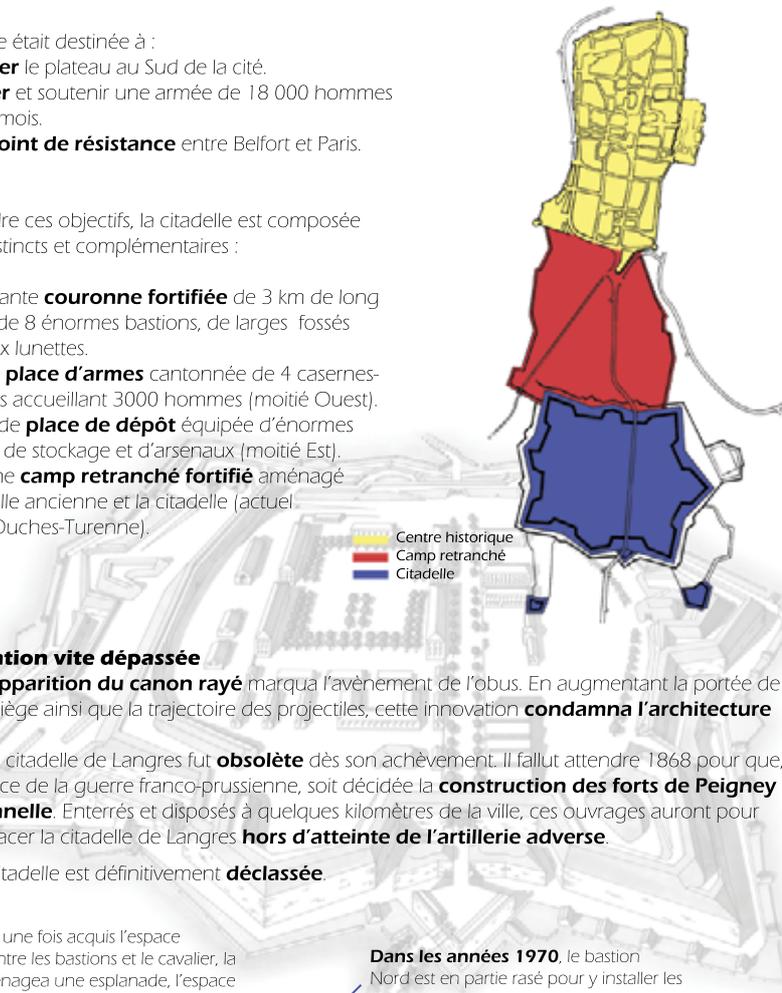
Au cours de la décennie 1960-1970, les glacis Ouest de la citadelle se couvrirent d'immeubles modernes.

Abandonnés depuis quelques décennies, les fossés y furent bientôt comblés.

Afin de faciliter la circulation, croissante, sur la route nationale 74, les deux portes fortifiées furent en grande partie démolies **à la fin des années 1950**.

En 1977, la piscine de Langres voit le jour sur le bastion Sud de la citadelle. Les fossés sont comblés pour y installer le parking.

Fin 1996, le 71^e Groupement des Essences fut transféré à Chalons-sur-Saône. La municipalité acquit alors 14 hectares du quartier Turenne, à l'Ouest de la route de Dijon : une nouvelle histoire débutait...



Pourquoi une étude sur la citadelle militaire ?

Un lieu incontournable

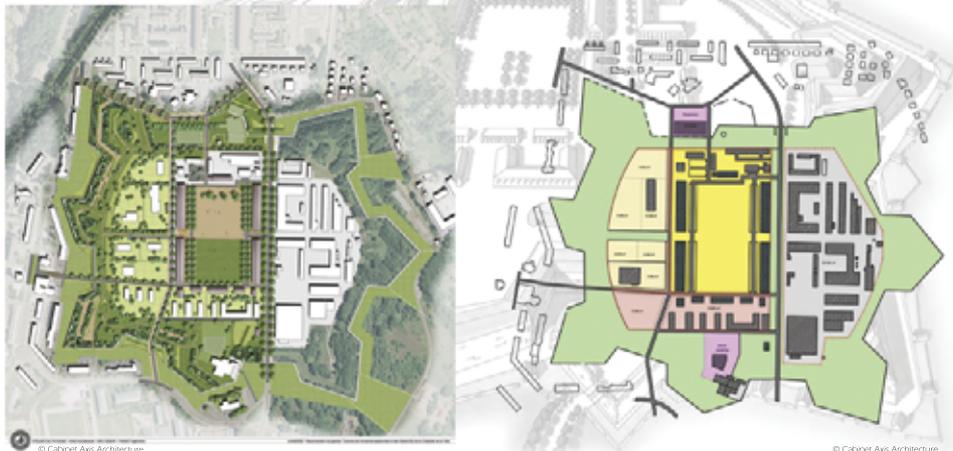
Située en bordure de la zone d'activité du Grand Sud, la citadelle devient peu à peu le **point névralgique** de Langres. Elle est également longée par les quartiers neufs à l'Ouest, et reliée au centre historique par les quartiers Ouches et Turenne au Nord.

Une vision globale du lieu n'aurait pas été possible si les bâtiments avaient été détruits ou vendus, la ville dispose avec cette étude d'une ligne de conduite à faire valoir auprès des investisseurs qui se sont déjà manifestés.

Dans le cadre de la collaboration entre l'**Association Nationale des Villes et Pays d'Art et d'Histoire** et le Ministère de la Défense, la **MRAI (Mission pour la Réalisation des Actifs Immobiliers)** finance en 2007 cette étude de reconversion réalisée par le **cabinet AXIS**

Les objectifs :

1. **Valoriser** et renforcer les éléments patrimoniaux et s'appuyer sur ces éléments pour renforcer l'attractivité de la ville (**tourisme culturel**).
2. **Sortir la citadelle de son isolement** pour transformer ce site en un véritable quartier urbain.
3. Faire de ce quartier un **élément de liaison** entre la ville ancienne, la zone de développement commercial et les quartiers Ouches, Turenne et Citadelle.
4. Grouper sur le site différents projets publics et privés tout en donnant une **cohérence urbaine**.
5. Obtenir la maîtrise totale du terrain à l'Ouest de la nationale en procédant à un **échange avec la Gendarmerie** (ancienne salle de judo, corps de garde à l'entrée Sud, etc...).



Inscrire le projet dans une démarche HQE (Haute Qualité Environnementale)

Quels avantages ?

Economiser l'énergie, l'eau, et organiser la végétation du lieu améliorera la qualité de vie sur le site et permettra également de s'adapter au mieux à la politique environnementale des partenaires de la ville (Etat, Région, etc...).

Les caractéristiques déjà présentes sur le site :

- Présence de **citernes** de récupération des eaux de pluie sous les casernes.
- L'**épaisseur des murs** garantit une température peu fluctuante.
- L'**isolation acoustique** des différents niveaux des casernes est très bonne.
- L'orientation des bâtiments permet de bénéficier sur les grandes façades d'un **maximum d'ensoleillement**.

Exemples d'aménagements HQE préconisés par l'étude :

Créer des toitures végétalisées :

- étaler dans le temps la récupération des eaux de pluie et éviter ainsi la déperdition d'eau liée aux inondations.
- réduire la déperdition de chaleur des bâtiments et conserver une certaine fraîcheur en été.

Laisser certains terrains "sauvages"

- Faire une à deux tontes par an pour préserver une faune diversifiée, générer une économie de temps et limiter la pollution liée aux engins de tonte.

L'objectif final est de proposer des **bâtiments autonomes en énergie**.

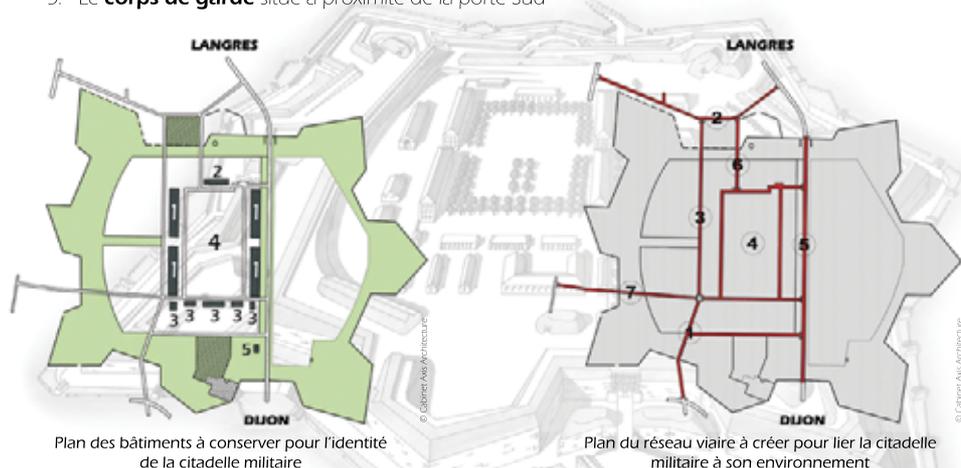
Conserver une partie du bâti et lier la citadelle militaire à son environnement

Pourquoi conserver des bâtiments ?

La sauvegarde d'une partie des bâtiments est nécessaire car ils font partie de l'identité de la citadelle et qu'ils contribuent à structurer l'espace.

Ces bâtiments à préserver impérativement sont :

1. Les **bâtiments de casernement** situés à l'Est et à l'Ouest de la place d'armes. L'état des bâtiments et leur morphologie permettent d'y envisager diverses requalifications : du **logement pour le 3e âge**, de l'**hôtellerie**, des **locaux d'activités tertiaires** et des **équipements publics de service ou culturels**.
2. Le **bâtiment de commandement** situé au Nord de la place d'armes.
3. Les **bâtiments de logement des officiers** situés au Sud de la place d'armes.
4. La **place d'armes**. Elle pourra être utilisée comme un espace polyvalent (**accueil de manifestations, parking** pour un éventuel équipement culturel au Nord de la citadelle). Il est préconisé de recréer les alignements d'arbres, de supprimer l'actuelle voie qui la traverse d'Est en Ouest, d'aménager le stationnement d'usage à la périphérie, d'aménager une esplanade minérale au Nord et une esplanade végétalisée au Sud. C'est un espace public qui ne doit être segmenté par aucune clôture.
5. Le **corps de garde** situé à proximité de la porte Sud



Comment lier la citadelle à son environnement ?

L'ouverture de la citadelle sur la ville pour en faire un espace de mise en relation des quartiers Nord, Sud et Ouest nécessite la création de nouvelles voies.

Objectifs :

- Créer une **nouvelle liaison Nord / Sud** qui desserve l'intérieur de la citadelle au lieu de simplement la traverser comme le fait actuellement la route nationale.
- Créer une **liaison Est / Ouest** qui mette en relation l'intérieur de la citadelle avec les quartiers neufs.

Proposition de phasage pour la réalisation du tracé viaire (voir plan ci dessus) :

- **Segment 1** : Partie basse du nouvel axe Nord / Sud et axe Est / Ouest. Il s'agit de donner accès à la **future piscine**, à la **zone de logements** et à la **poste**.
- **Segment 2** : Axe Est / Ouest situé au Nord de la citadelle. Il s'agit de **restructurer une liaison existante** mais ayant besoin d'être affirmée et identifiée.
- **Segment 3** : Segment de liaison entre les secteurs 1 et 2. Il reprend le tracé de la voie donnant **accès au CAT** et au côté Ouest des casernes.
- **Segment 4** : Réaménagement de la **place d'armes**.
- **Segment 5** : Réaménagement de la **route nationale** qui traverse la citadelle du Sud au Nord.
- **Segment 6** : Réaménagement de voiries donnant accès aux services situés au Nord de la place d'armes (dont le futur **espace culturel polyvalent**).
- **Segment 7** : Création de la voie donnant accès aux **quartiers neufs**.

Définir une zone d'habitation et une zone d'activité

Pourquoi créer des logements à la citadelle ?

La création d'une zone de logements répond à la volonté de **faire de la citadelle un quartier vivant** accueillant à la fois des logements, des équipements publics et privés ainsi que des locaux d'activité.

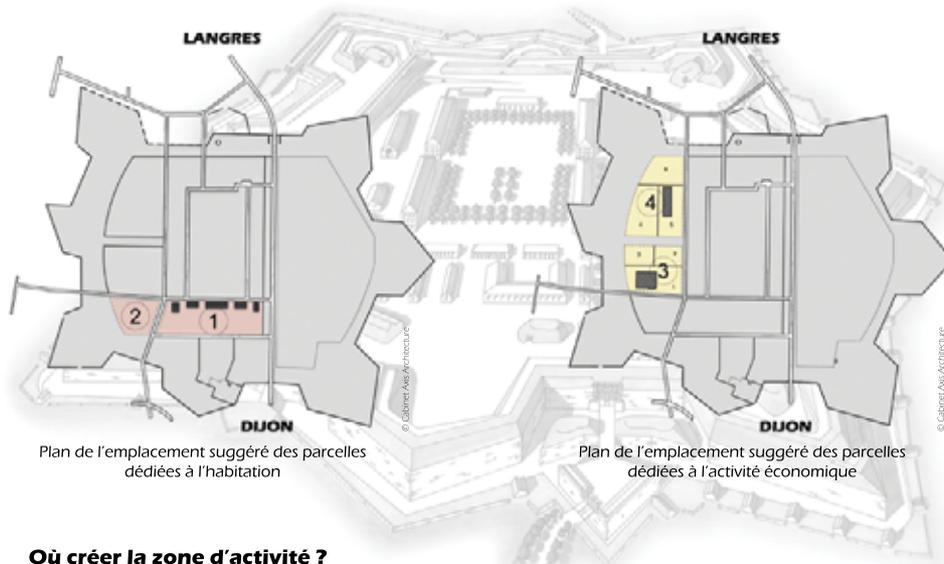
Cela répond également au désir manifesté par l'OPAC de **faire évoluer son parc de logements**. Les logements créés à la citadelle pourront faire partie des rénovations proposées.

Objectifs :

- Préserver les **bâtiments de logement des officiers** au Sud de la place d'armes.
- Compléter cette capacité de logements par d'autres bâtiments construits dans cette zone Sud. Ces logements pourraient faire partie des **logements sociaux** reconstruits dans le cadre de la réhabilitation des quartiers de l'OPAC.

Comment organiser la zone d'habitation :

- **L'îlot 1**, situé au Sud de la place d'armes, couvre une superficie de 13 820 m² soit environ **80 logements**
- **L'îlot 2**, situé à l'Ouest du premier, couvre une superficie de 5 350 m² soit environ **35 logements**



Où créer la zone d'activité ?

La création d'une zone d'activité à la citadelle permettra de **mêler différentes composantes de la vie urbaine** sur le site.

L'étude propose de placer ces entreprises sur la partie à l'Ouest des bâtiments de casernement, **après avoir rasé le grand cavalier** (butte de terre servant à l'origine à protéger les casernes).

Objectifs :

- Permettre d'**accueillir sur le site des locaux d'activités non polluantes** qui ne peuvent trouver leur place dans les bâtiments de casernement.
- Contribuer à faire de la citadelle un "**quartier vivant**", c'est-à-dire intégrant les différentes fonctions urbaines. .

Comment organiser la zone d'activité :

- **L'îlot 3**, situé à l'Ouest de la place d'armes, côté Sud, couvre une **superficie de 10 765 m²**. Il est divisé en 3 lots, dont l'un sera occupé par le **centre de tri postal**
- **L'îlot 4**, situé au Nord du précédent, couvre une **superficie de 15 703 m²**. Il est divisé en 3 lots dont l'un accueille le **bâtiment du CAT**.

L'aménagement de ces îlots devra se conformer à un "**campus d'activités**". Une attention particulière sera portée au **traitement paysager**, à la **végétalisation des clôtures** qui ne devront pas fermer le champ visuel. Les bâtiments devront avoir une **implantation Est / Ouest** pour laisser la vision vers l'espace naturel (côté quartiers neufs) et le centre de la citadelle.

Création d'espaces naturels et ludiques

Pourquoi un espace naturel et ludique sur le pourtour de la citadelle ?

- Pour rendre perceptibles les limites de la citadelle.
- Pour recréer une liaison visuelle de la citadelle vers son environnement immédiat et lointain.

De quoi se compose cet espace naturel ?

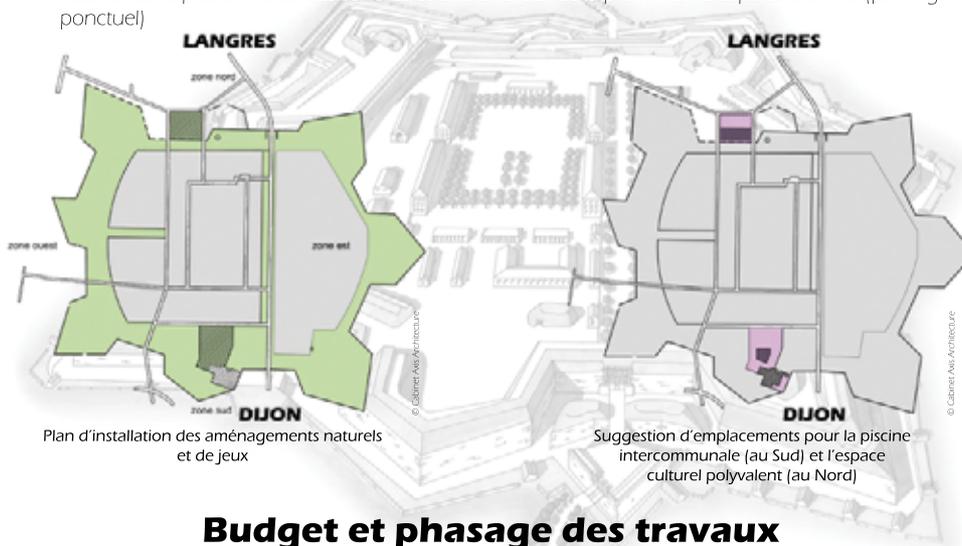
- Un espace de jeu et de détente pour les habitants de Langres et plus particulièrement des quartiers Ouches, Turenne et Citadelle. (jeux d'enfants, murs d'escalade, zones de pique-nique, parcours de santé, etc...)
- Une promenade ludique et culturelle intégrée dans un circuit venant de la ville ancienne. (mise en valeur des fortifications, tables d'orientation vers les forts extérieur, définition de zones pédagogiques et aménagement d'une poudrière en salle d'exposition)

Comment le mettre en place ?

- Sauvegarde de la végétation remarquable et création de plantations d'alignement pour souligner les limites (fortifications et glacis). Engazonnement des espaces remodelés.
- Restituer les reliefs défensifs.
- Restaurer les ouvrages défensifs.
- Aménager une piste cyclable pour les personnes à mobilité réduite, les poussettes.

Où placer les équipements publics ?

- La piscine intercommunale au Sud. La proximité du bâtiment avec l'actuelle piscine permettrait de le réaffecter à des activités sportives, ou à des activités socio-culturelles, voire à un restaurant.
- L'espace culturel polyvalent au Nord. Sa présence permettrait de revitaliser la citadelle, de réduire les risques de nuisances sonores et de bénéficier de la proximité de la place d'armes (parking ponctuel)



Plan d'installation des aménagements naturels et de jeux

Suggestion d'emplacements pour la piscine intercommunale (au Sud) et l'espace culturel polyvalent (au Nord)

Budget et phasage des travaux

BILAN PREVISIONNEL DEPENSES

travaux d'aménagements paysagés		1 710 000 €
travaux de viabilisation voiries et réseaux divers divers et imprévus	3.00 %	268 500 €
total travaux		9 218 500 €
arrondi à		9 250 000 €
Maîtrise d'œuvre	10.00 %	925 000 €
contrôle technique + SPB	2.00 %	185 000 €
frais de gestion	3.00 %	277 500 €
frais financier		(10 637 500 x 1.20) / 2 x 3.5% x 5 ans = 117 000 €
MONTANT TOTAL		11 754 500 €
Arrondi à		11 755 000 €

BILAN PREVISIONNEL RECETTES

	surface m ²	hypothèse basse 60 € / m ²	hypothèse haute 100 € / m ²
-terrains d'assiette logements			
superficie des terrains : 19 100		1 146 000 €	1 910 000 €
-terrains d'assiette locaux d'activités			
superficie des terrains : 26 470		3 441 000 €	4 764 000 €
-charges foncières imputables aux bâtiments à aménager			
Bâtiment 01 : SU 4 220 m ²		180 € / m ²	230 € / m ²
Bâtiment 10 : SU 4 220 m ²		759 600 €	970 600 €
Bâtiment 21 : SU 4 220 m ²		759 600 €	970 600 €
Bâtiment 22 : SU 4 220 m ²		759 600 €	970 600 €
Bâtiment 23 24 25 26 34 : SU 1 925 m ²		346 500 €	442 750 €
Total : SU 18 805 m²		3 384 900 €	4 328 150 €
MONTANT TOTAL		7 971 900 €	10 969 750 €
Arrondi à		7 900 000 €	11 000 000 €

Le phasage proposé :

- **Phase 1** : création de l'accès au Sud de la citadelle (voierie), arasement de la partie Sud du cavalier, implantation du centre de tri postal.
- **Phase 2** : Aménagement de la place d'armes et réhabilitation des bâtiments de casernement.
- **Phase 3** : Aménagement de l'axe Est / Ouest situé au Nord de la citadelle et préparation du terrain pour l'espace culturel polyvalent.
- **Phase 4** : Création de la voie Nord / Sud à l'Ouest des bâtiments de casernement et développement de la zone d'activité.
- **Phase 5** : Aménagement de la route nationale qui traverse la citadelle.
- **Phase 6** : Création de la voie Est / Ouest reliant la citadelle aux quartiers neufs.