

Aménagement du quartier Baudens à Bourges

26 Mars 2009



Territoria Sem TERRITORIA, Aménageur

Atelier Ruelle Urbanisme, Architecture & Paysage / Bio.top Consultants environnement

Historique de l'opération

- Acquisition par le Conseil général du Cher : 1999
- Porte ouverte : juin 2006
- Abandon du projet Hôtel du département: décembre 2006
- Approbation du programme : mars 2007
- Etablissement d'un charte de qualité environnementale : juin 2007
- Lancement du concours d'urbanisme : septembre 2007
- Choix du parti d'aménagement : février 2008
- Consultation d'un aménageur : septembre 2008
- Choix de l'aménageur : mars 2009

Rôle des intervenants

Conseil général du Cher

- Définition du programme
- Mise en place d'une charte de qualité environnementale et de développement durable

Concède l'aménagement du site à un aménageur

Territoria - Aménageur

- Acquérir le foncier
- Mener les concertations avec les partenaires et les collectivités
- Faire réaliser les études et les travaux d'aménagement
- Rechercher les constructeurs et céder les terrains ou bâtiments
- Rendre compte au Conseil général du Cher du respect du programme et de la Charte de qualité environnementale et de développement durable

Rôle des intervenants

Territoria missionne :

- **Urbaniste – Bureaux d'études techniques**
 - Etudier le plan d'aménagement
 - Etudier les travaux des espaces publics et les travaux de réseaux
- **Entreprises de travaux**
 - Réaliser des espaces publics et des réseaux

Territoria commercialise :

- Initier les appels à projets
- Céder les droits à construire
- S'assurer de la conformité des réalisations

3 objectifs :

- Conserver des éléments de mémoire
- Veiller à un aménagement de qualité
- S'inscrire dans une démarche de développement durable

Logement à loyer maîtrisé	130 logements dans le cadre de la reconstitution de l'offre du Projet de Renouvellement Urbain de Bourges
Logement libre	40 logements adaptés 20 logements individuels 220 logements collectifs
Activités	2500 m ² : Bureaux, commerces de proximité
Services, administration	3 300 m ² : Maison du Handicap, Maison de l'Habitat, ...

Charte de qualité environnementale et de développement durable

3 Axes fixés par le Conseil général du Cher

- **AXE 1 : Efficacité énergétique**

Exemples :

- Performance thermique (HPE, THPE, BBC)
- Chauffe eau solaire

- **AXE 2 : Accessibilité**

Exemples :

- Accès des immeubles et des équipements
- Cheminement et stationnements

- **AXE 3 : Qualité environnementale du quartier**

Exemples :

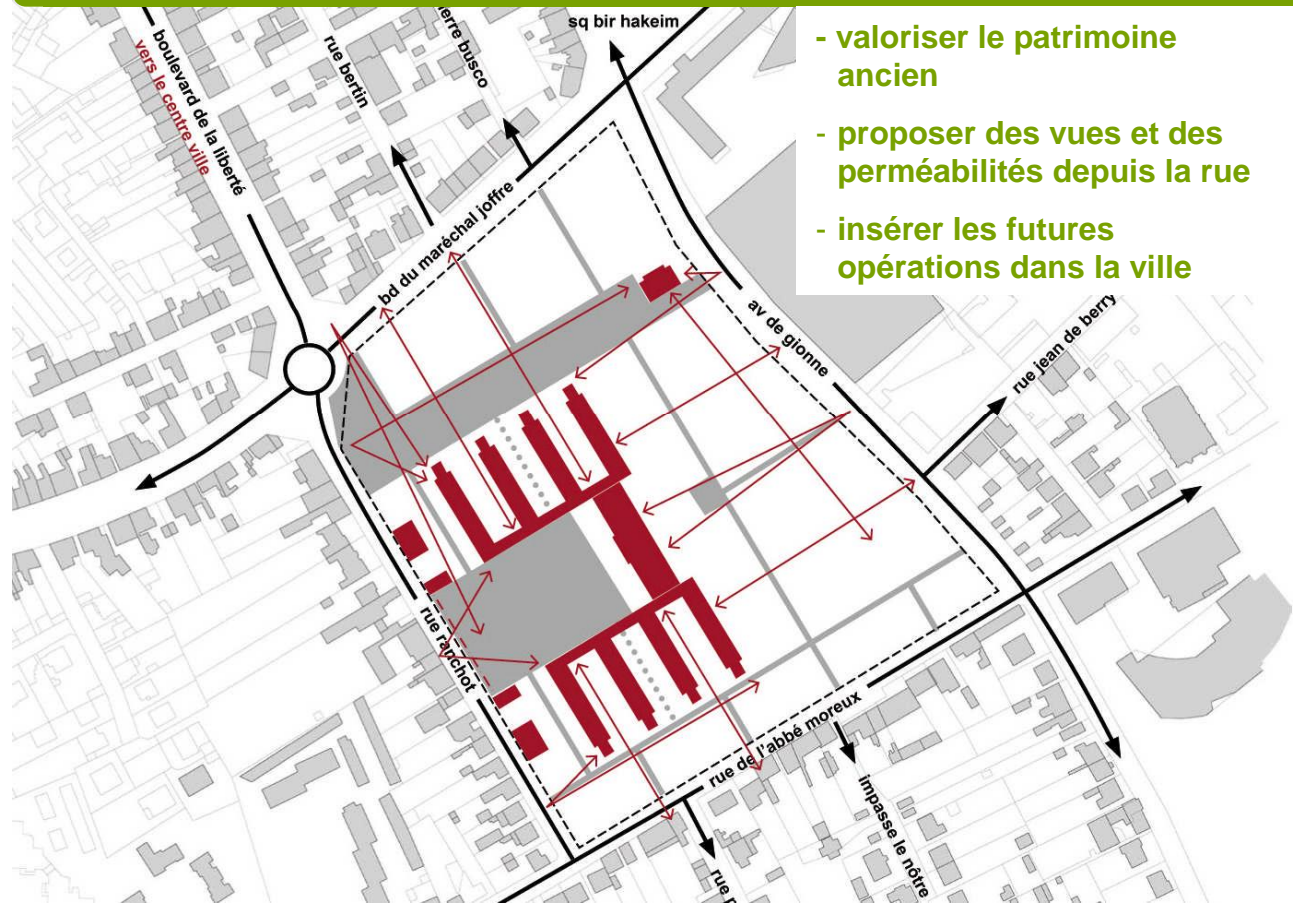
- Gestion des chantiers : réduction sonores, poussières, encombrement, ...
- Déplacement : réduction de la place de la voiture (parking intégré aux immeubles), circulations douces, stationnement pour les 2 roues
- Qualité architecturale des bâtiments
- Mixité fonctionnelle adaptée à la taille et aux besoins du quartier
- Economie d'eau

Mesures d'accompagnement








- Concertation
- Insertion par l'économie
- Evaluation des projets selon des critères de développement durable
- Communication autour du projet, Suivi du projet avec les scolaires

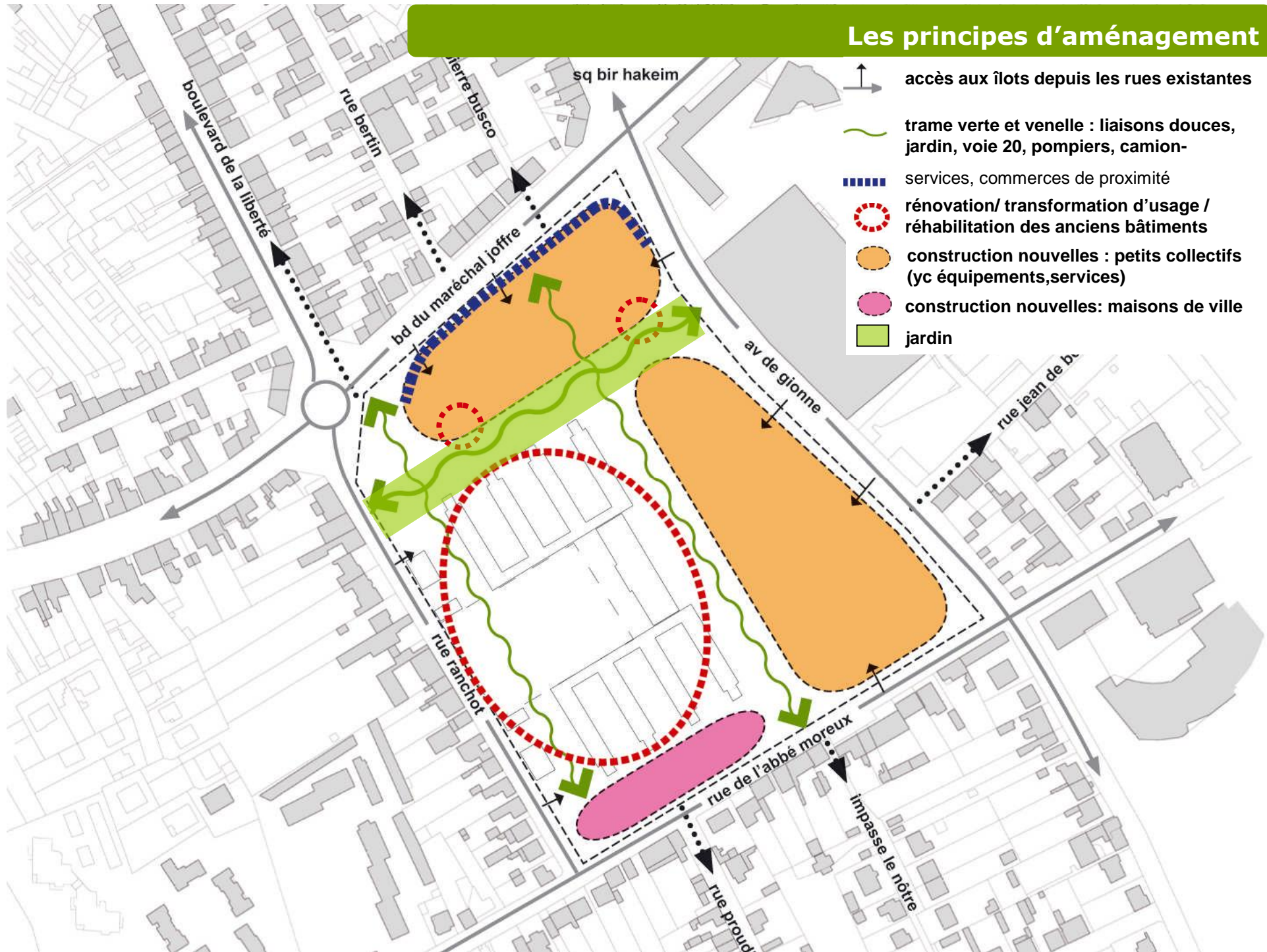
Un site / des objectifs

- valoriser le patrimoine ancien
- proposer des vues et des perméabilités depuis la rue
- insérer les futures opérations dans la ville





Les principes d'aménagement

-  accès aux îlots depuis les rues existantes
-  trame verte et venelle : liaisons douces, jardin, voie 20, pompiers, camion-
-  services, commerces de proximité
-  rénovation/ transformation d'usage /
réhabilitation des anciens bâtiments
-  construction nouvelles : petits collectifs
(yc équipements, services)
-  construction nouvelles: maisons de ville
-  jardin



La desserte du quartier

 **desserte principale avec arrêts de bus**

 **quadrilatère en voie 15**
une bande roulable à sens unique: collecte déchets, pompiers, livraisons, PMR, dépose minute

 **trame piétonne / cycles complémentaire**
avec points de pk vélos



Les espaces publics



1 : « le jardin sous le vent »

2 : la cour d'honneur

3 : les allées piétonnes, voie 15

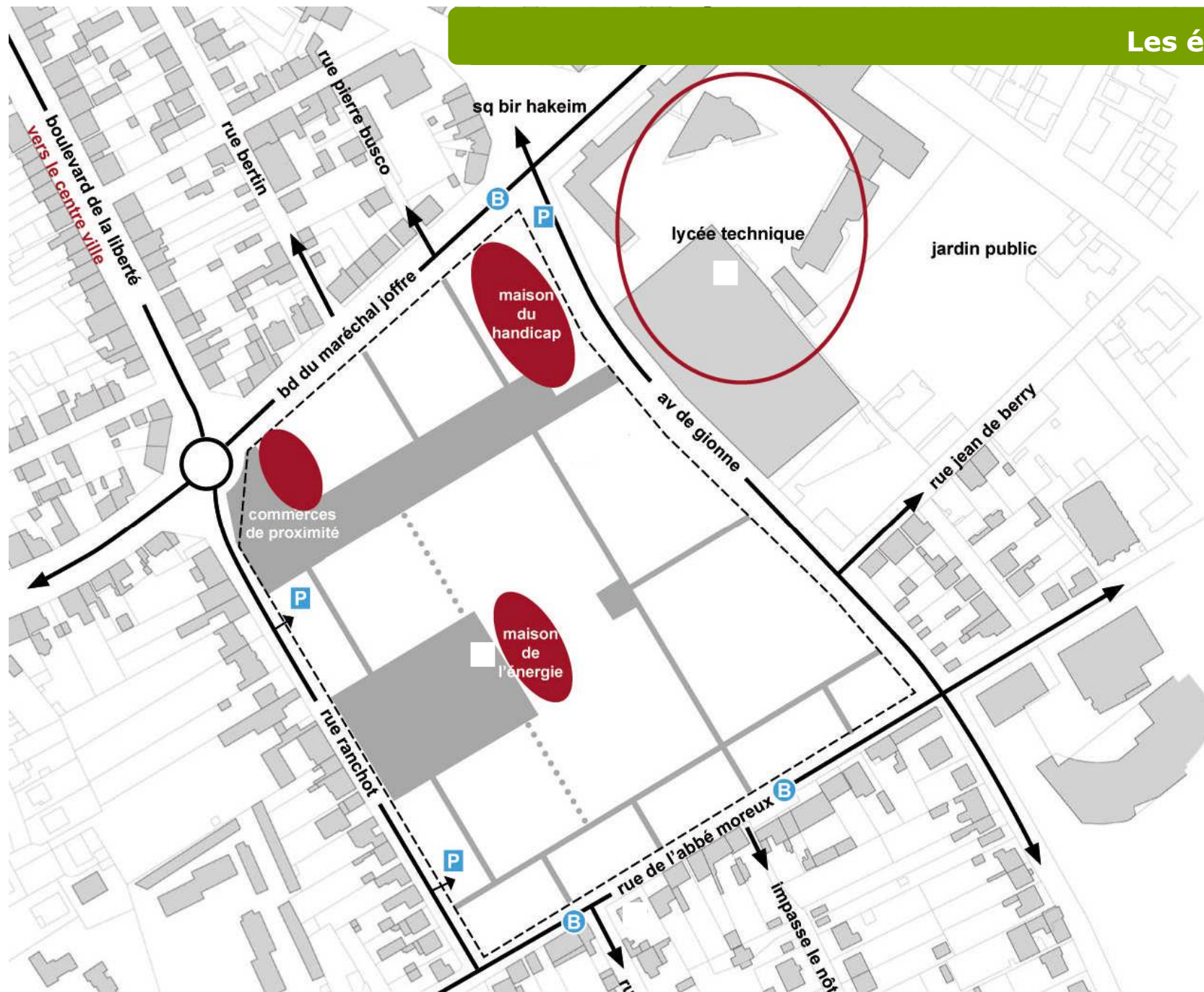
**bilan des arbres remarquables conservés:
environ 30**

(sous réserve de diagnostic phyto-sanitaire)

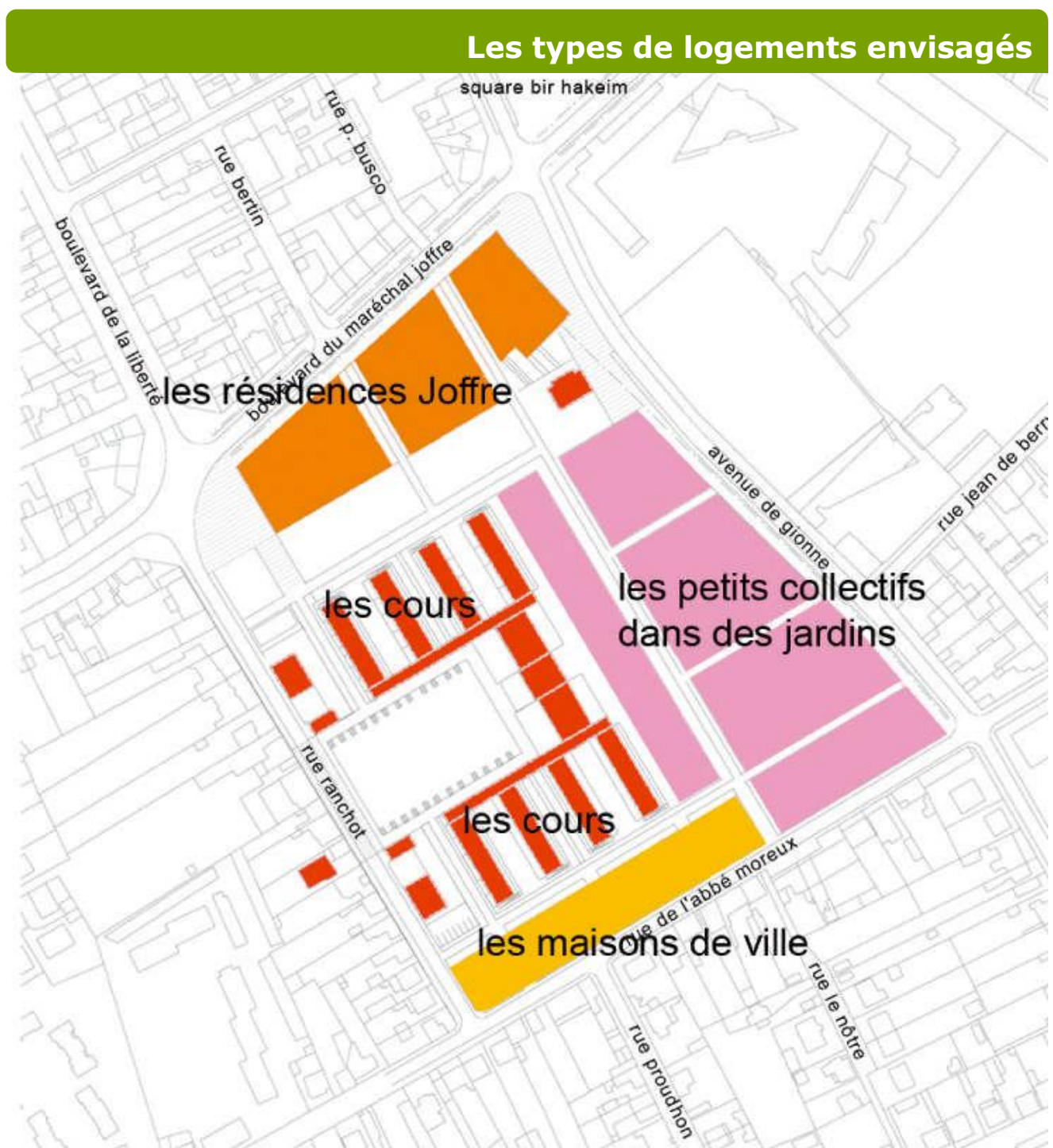
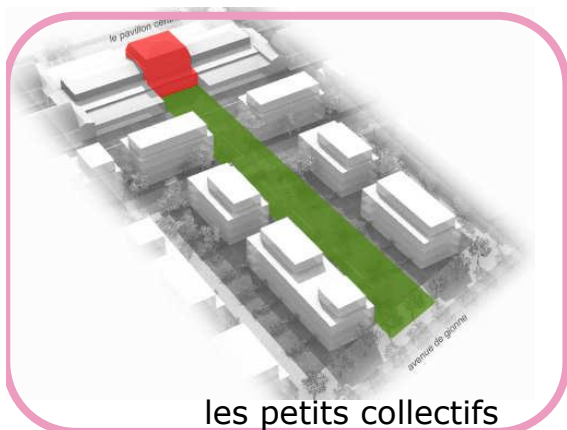
**nouvelles plantations sur espace public
(allées, venelles, jardin public) et dans les
jardins privés**



Les équipements



Les types de logements envisagés



Les ambiances : réhabilitation des pavillons des malades





Le plan d'ensemble - concours 2007





Elaboration de l'avant-projet

Réflexions à mener pour l'étude urbaine

- Position des logements dans un objectif de mixité
- Positionnement et typologie des commerces, services et activités
- Implantation de la Maison du Handicap
- Stationnement et parkings par rapport aux lycées et aux objectifs de la charte
- Choix énergétiques pour les constructions à venir (production mutualisée ou indépendante)
- Valorisation du patrimoine existant

Echéancier de l'opération

- Réunion publique : fin juin 2009
- Réunion publique et Ouverture de « l'Espace projet » : été 2009
- Mise en place du Comité de suivi : septembre 2009
- Présentation de l'Avant projet : fin 2009
- Début des travaux de viabilisation : 1^{er} semestre 2010
- Début des premières constructions : 3^{ème} semestre 2010
- Constructions et réhabilitations par phase sur une durée de 6 à 7 ans