

Écoquartier de Baudens

par Veronica Restrepo / 2015-12-09 12:21:04 / France / 8812 / EN



Adresse : 18000 RUE RANCHOT - 18000 BOURGES, France

Densité brute : 78 logt/ha

Nombre d'habitants : 1 030 hab

Nombre d'emplois : 9 600 000 emplois

Année d'engagement du projet : 2006

Année d'achèvement du projet : 2018



5 ha



13 000 000 €

CARTE D'IDENTITÉ

Territoria aménage l'éco quartier Baudens selon les objectifs suivants : créer un quartier accessible, perméable et structuré par quatre espaces de vie partagés, maîtriser l'usage de la voiture et proposer d'autres modes de transport, proposer une offre de logements variés et garantir la qualité architecturale des constructions et des espaces publics.

- Le projet est situé sur une friche d'un ancien hôpital militaire de 5 ha, à proximité du centre de Bourges. Il est desservi par 4 lignes de bus. Il permet la création de 390 logements, dont 110 logements sociaux, des services, bureaux et commerces.
- S'inscrivant dans un projet de renouvellement urbain global, les constructions nouvelles viendront elles aussi s'incorporer progressivement en douceur, dans le respect du tissu existant environnant à l'échelle du quartier, en en faisant un quartier ouvert sur l'extérieur.
- Construit en 1875, l'hôpital Baudens a été un centre hospitalier des Armées relevant du Ministère de la Défense jusqu'en 1998. Il se compose de douze pavillons répartis de chaque côté d'un bâtiment central de style classique réunis par une galerie couverte; ainsi que de bâtiments complémentaires.
- Lauréat de l'appel à projets 2011

Programme

- Logements
- Services et commerces
- Equipements publics
- Espaces publics
- Espaces verts

Etat d'avancement du projet

- Phase de livraison
- Operationelle

Type de procédure

- Permis d'aménager

Prescriptions et zonage particulier

- Conventions particulières

Points remarquables

- Gouvernance
- Cadre de vie
- Développement local

Démarche(s)

- Démarche Eco-Quartier
- Agenda 21

Plus d'info

<http://www.ecoquartier-baudens.fr/>

Fiabilité des données

Certifié tierce partie

TERRITOIRE

Type de territoire

Un territoire économe + un territoire attractif et dynamique inséré dans son environnement urbain

Préfecture du département du Cher (18), et troisième ville de la région Centre, Bourges compte 66 700 hab et couvre une superficie de 68,74 km2. Bourges est une des villes les plus vertes de France avec 135 hectares de marais au cœur de la ville et plus de 50 m2 d'espaces verts par habitant.

Secteur

Quartier dans son environnement circonscrit dans un quadrilatère de 4 rues : boulevard du Maréchal Joffre, avenue de Gionne, rue de l'Abbé Moreux et rue Ranchot; situé au contact des boulevards et radiales d'accès au centre ville, entre tissu "du faubourg" et périphérie pavillonnaire.

Au regard du PLU en vigueur sur le territoire de la ville de Bourges, le secteur est situé en zones UA5 et UB4.

Zone climatique

[Cfb] Océanique hiver tempéré, été chaud, pas de saison sèche

Plus d'info

<http://www.ville-bourges.fr/>

CHIFFRES CLÉS

Surface végétalisée (toitures incluses)

Surface végétalisée (toitures incluses) : 5 150 m²

Surface d'espaces publics

Surface d'espaces publics : 23 329 m²

Surface de plancher de bureaux

Surface de plancher de bureaux : 3 250 m²

Surface de plancher commerces

Surface de plancher commerces : 4 950 m²

Surface de plancher équipements publics

Surface de plancher équipements publics : 1 700 m²

Surface de plancher de logements

Surface de plancher de logements : 32 930 m²

Surface de plancher existant réhabilité

Surface de plancher existant réhabilité : 5,00 ha

Nombre de logements

Nombre de logements : 390

Nombre de logements sociaux

Nombre de logements sociaux : 110

Espaces verts /hab

5

Espaces publics/hab

22.65

Montant investissement à la charge de la collectivité

Montant investissement à la charge de la collectivité : 3 400 000 € HT

Total subventions

Total subventions : 6 200 000 € HT

Détail subventions (€ HT)

9 600 000 euros HT

3 400 000 euros d'investissement public

GOUVERNANCE

Porteur de projet

Nom : Conseil général du Cher

Type : Département

Description générale :

Collectivité au service public départemental.

Compétences:

- Actions sociales,
- collèges et transports scolaires,
- entretien des routes,
- lecture publique,

- développement économique et tourisme.

La réalisation du projet d'écoquartier Baudens repose sur la mise en oeuvre d'une Charte environnementale et de développement durable qui engage le Conseil Général du Cher, l'aménageur et les futurs acquéreurs de parcelles et constructeurs. Ce document élaboré en 2007 s'inscrit dans la stratégie du Conseil général du Cher en faveur du développement durable et fixe les exigences obligatoires et d'excellence du projet. Plusieurs axes prioritaires ont été définis par le Conseil général du Cher :

- l'efficacité énergétique,
- l'accessibilité,
- la qualité environnementale du quartier (gestions des chantiers, des matériaux, des déplacements, de l'eau; du bruit; du confort visuel; intégration architecturale et qualité du bâti; organisation de l'espace)
- l'exemplarité (approche en coût global, évaluation des projets - suivis et contrôle suivant des critères de développement durable, éducation et communication sur l'écocitoyenneté).

Pilotage projet

Description :

Cet ensemble immobilier de 5 hectares a été acquis par le Conseil général du Cher en 1999 et 2000 auprès de la M.R.A.I. (Mission de Réalisation des Actifs Immobiliers) pour y implanter ses services.

Ce projet n'a pas abouti dans sa conception initiale.

La décision a été prise en 2006 de procéder à une nouvelle réflexion sur son devenir. C'est à cette époque que le choix d'y implanter un projet d'écoquartier a été pris. Le permis d'aménager a été déposé par la SEM Territoria en juillet 2010 auprès de la Ville de Bourges après concertation avec le service urbanisme municipal, les services de Bourges Plus, l'Architecte des Bâtiments de France et les riverains de Baudens.

Il a été délivré par la Ville de Bourges le 2 mars 2011 qui autorise "la SEM Territoria à lotir une superficie de 51 109 m², composé de 25 lots destinés à des constructions à usage de logements, de commerces, de services et d'équipements."

Partenariats

- o avec la ville de Bourges
- o avec l'agglomération de Bourges Plus

Au niveau

- o des diagnostics préalable (SCOT, PLU, PDU, PLH...)
- o de la prise en compte des contraintes prévues dans les documents de planification urbaines de la ville et de l'agglomération
- o de la gestion des éléments techniques présents et futurs (espaces verts, mobilier urbain, réseaux)
- o du pilotage pluridisciplinaire du projet (participation de la ville et de l'agglomération dans le comité de suivi, échanges réguliers entre services et élus)

Engagement du CG18 et de ses partenaires de faire de ce quartier un levier vers la ville durable en concertation avec les partenaires

- o Variété des diagnostics avec une identification des besoins spécifiques permettant de définir une programmation adaptée et adaptable
- o Pilotage de projet élargi, pluridisciplinaire et innovant lié à la position de maître d'ouvrage du conseil général du Cher avec réunions de suivi + COPIL + COSUI + réunion thématiques + Réunions publiques...)
- o Opération financée de manière croisée et partagée générant un équilibre économique crédible
- o Existence d'une charte de qualité environnementale entre le maître d'ouvrage et l'aménageur Charte de qualité environnementale entre le CG et la SEM Territoria) + feuille de route DD + Cher 2015
- o Une étude en 2006 par le cabinet Citémétrie qui avait pour objet de dresser un état des lieux de la situation du logement

En conclusion, ce projet est mené de façon atypique par un Département en cohérence avec les préconisations du Grenelle de l'environnement sur la gouvernance et la participation de tous acteurs institutionnels, associatifs et citoyens. Il transcende in fine les périmètres et les compétences propres de chaque interlocuteur pour aboutir à un projet mené en commun.

Intervenants du projet

SEM Territoria

Fonction : MOA urbaine

Aménageur du projet, concessionnaire du Conseil général du Cher. Il organise la conception du projet urbain, réalise les espaces publics et commercialise également les terrains en assurant la cohérence des constructions avec la démarche de développement durable de l'éco quartier.

TERRITORIA - Centre d'affaires Lahitolle 6 Rue Maurice Roy 18000 Bourges Téléphone : 02 48 50 96 40

[Page entreprise dans Construction21 :](#)

<http://www.territoria-bourges.net/>

Atelier Ruelle

Fonction : MOE

Architecte - urbaniste chargé de projet, désigné par le Conseil général du Cher - 2007

5, rue d'Alsace 75010 Paris, France Tel : 01 55 04 89 99 atelierparis@atelier-ruelle.fr

[Page entreprise dans Construction21 :](#)

<http://www.atelier-ruelle.fr/>

Cadre de vie / densité

- Une densité importante et des espaces publics qualitatifs (le jardin sous le vent + la place BAUDENS + la Place GIONNE)
- Un parti d'usage : 4 façons d'Habiter : les cours / les résidences / les petits collectifs dans les jardins / les maisons de villes

Densité nette

-0.02

Culture et patrimoine

Favoriser la réhabilitation, la réutilisation, la reconversion du patrimoine bâti existant

- L'hôpital Baudens serait le premier spécimen en France de l'hôpital à pavillons indépendants, sans étage, à une seule salle comme le réclamaient les hygiénistes et les médecins de l'époque du 19ème siècle.
- Le pavillon central est conservé et sera occupé par les services de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat du Cher
- Prise en compte de l'histoire du site (conservation de 8 bâtiments sur 12)
- 16.32% de la surface de l'écoquartier réhabilitée.

Mixité sociale

Intégration du site sur le territoire urbain dont il dépend et dont il prend en compte les spécificités+ solidarités et mixités

- Implantation de commerces et services en cohérence avec les quartiers environnants (5 495m² d'activité de programmés, 165 emplois + 32 930m² pour le logement)
- Une opération qui s'ouvre vers la ville en cohérence avec la bâti alentour et supprime l'effet d'enclave urbaine.
- Opération de renouvellement urbain d'ampleur développant un programme mixte de logements, (110 logements sociaux sur 390) activités, équipements sur un site stratégique
- Des logements sociaux adaptés aux personnes à mobilité réduite

Quatre espaces de vie partagés

- La place Baudens : cette place ouvrira le quartier grâce à son aménagement, la présence du jardin en second plan et l'amorce de l'allée menant à la place d'Honneur. La place Baudens engage à pénétrer vers l'intérieur du quartier. Elle proposera aussi un espace de vie et du stationnement devant le bâtiment du Pôle Emploi.
- Le Jardin Sous le Vent : c'est une promenade de jeux et de jardins perceptible au sud depuis la place Baudens s'appuyant sur le patrimoine végétal existant. Au nord-est, le jardin s'ouvre sur l'avenue de Gionne, le lycée Pierre Emile Martin et les habitations riveraines.
- La Cour d'Honneur : cet espace vert offrira un lieu de rencontre et de jeux aux habitants et aux riverains. La Cour d'Honneur marquera aussi le patrimoine conservé qui l'entoure et proposera du stationnement, notamment pour les personnes à mobilité réduite.
- Le parvis du lycée : cet espace est une composition urbaine en relation avec l'échelle du lycée, proposant des commerces et environ 40 places de parking. Ce lieu est encore à l'étude.

Inclusion sociale et sécurité

Solidarités et mixités

- Solidarité envers les plus fragiles (personnes âgées, jeunes, PMR, bénéficiaires de minima sociaux...)
- Programme basé sur une triple mixité (fonctionnelle, spatiale, humaine)

Engagement du CG18 et de ses partenaires de faire de ce quartier un levier vers une ville durable harmonieuse

Qualité de l'air ambiant et santé

Une attention particulière apportée à l'énergie grise, l'utilisation de matériaux naturels

- volume minimum de bois sur l'opération sera de 10 dm³/m² de SHON),
- qualité sanitaire des matériaux qui devront justifier de leur non cancérogénéité,
- justification de labels ou de certification de type FSC ou PEFC pour le bois ;
- justification de labels ou de certification de type Ange Bleu, NF Environnement ou équivalent pour les vernis, peintures et autres traitements de surfaces. »

Développement local

Un territoire économe + un territoire attractif et dynamique inséré dans son environnement urbain

- diversité des équipements publics privés sur un site dense
- dynamisation et équilibre du tissu économique au regard de son contexte local

- soutien à l'économie sociale et solidaire (commande publique)
- déplacements alternatifs favorisés (en lien avec les principes du PDU de l'agglomération de Bourges Plus)

Engagement du CG18 et de ses partenaires de faire de ce quartier un levier de développement de ce site en adéquation avec le développement du reste de la ville voir à titre d'illustration le document '24 heures de la vie des habitants du quartier en 2020)

- Opération financée de manière croisée et partagée générant un équilibre économique crédible. 5 495m² d'activité de programmés, 165 emplois + 32 930m² pour le logement. Implantation d'activités structurantes (Chambre des métiers, Pôle Emploi)
- Implantation de commerces et services en cohérence avec les quartiers environnants
- Implantation d'activités structurantes (Chambre des métiers, Pôle Emploi)
- Mixité fonctionnelle à l'échelle des îlots

Mixité fonctionnelle

Cible 10 de la charte de qualité environnementale : «l'organisation de l'espace » où il est exigé de l'aménageur « la création d'une mixité fonctionnelle adaptée à la taille et aux besoins du quartier et des zones riveraines. »

- Logement social = 10 400 m² SHON
- Logement privé = 22 530 m² SHON
- Activité service = 4 4950 m² SHON
- Espaces publics = 2 hectares (1 jardin sous le Vent, 1 cour d'Honneur, 2 places [Baudens, Gionne])
- Implantation de commerces et services en cohérence avec les quartiers environnants (5 495m² d'activité de programmés, 165 emplois + 32 930m pour le lgt))
- Une conception de mixité fonctionnelle autour de 4 façons d'habiter le quartier : les cours / les résidences / les petits collectifs dans les jardins / les maisons de villes
- Une opération qui s'ouvre vers la ville en cohérence avec la bâti alentour et supprime l'effet d'enclave urbaine.

% d'espaces publics

47

% de surface de bureaux

7

% de surface de commerces

10

MOBILITE

Strategie mobilité

Dans le document cadre d'organisation du projet (Charte de qualité environnementale et de développement durable), l'un des 4 thèmes prioritaires retenus porte sur l'accessibilité.

Une accessibilité à plusieurs dimensions

Mise en oeuvre d'une concertation et d'une expertise d'usage sur les questions de handicaps avec l'APF dans les cheminements et les déplacements (partenariat privilégié) A ce titre un travail de concertation permanent avec l'Association des Paralysés de France du Cher existe pour examiner les questions de cheminements dans l'écoquartier.

Un usage maîtrisé et sécurisé de la voiture

Le quadrilatère de l'hôpital Baudens est défini par les voies qui l'entourent (Av de Gionne, rue Ranchot, rue de l'Abbé Moreux, boulevard du Maréchal Joffre, voies rouges sur le plan de circulation). Chaque composante du projet est ainsi desservie par l'une de ces rues créant un quartier dans lequel les circulations douces sont favorisées. Ainsi l'espace est maillé par une trame douce de voies piétonnes et cyclistes (voies jaunes sur le plan de circulation). Une voie de desserte pénètre dans le quartier pour permettre l'accès aux parkings et aux logements, c'est un espace partagé sans obstacles à circulation lente (voie bleue). Cet aménagement favorisera les piétons et les modes de déplacements doux (vélos, trottinette...), la proximité au centre-ville et aux services permettra aux habitants de diminuer la dépendance à la voiture. Le stationnement sera également organisé de manière à faire oublier la présence de la voiture, 2/3 des véhicules seront en parking souterrain et les parkings aériens seront paysagés.

- Bonne connexion aux transports en commun (4 lignes de bus + pedibus + navettes GRATUITES de liaison au centre-ville toutes les 15 mn) et promotion du vélo induisant une place limitée de la voiture dans le quartier.
- 1,43 place de stationnement /lgt
- 100% de desserte par les TC (% logements à moins de 500m d'un arrêt de transport en commun)

En ce qui concerne les transports en commun des réflexions sont en cours dans le cadre du renouvellement du Plan de Déplacement Urbain avec Bourges Plus (agglomération), sur une extension éventuelle de la navette gratuite jusqu'au site de l'écoquartier (rallongement de l'arrêt Séraucourt à Baudens).

En ce qui concerne les déplacements doux il existe actuellement un pédibus sur l'école Beaumont qui se situe à proximité de l'écoquartier.

SOLUTIONS

Libertibus

Description :

Un service domicile à arrêt sans horaire ni itinéraire fixe

Dans l'agglomération de Bourges, ce service a pour but de desservir les personnes en situation de handicap durant la mise en accessibilité progressive du réseau de bus. Libertibus est destiné aux personnes en situation de handicap à savoir les personnes se déplaçant en fauteuil roulant ainsi que les personnes aveugles ou malvoyantes.



- Elles doivent être titulaires de la carte d'invalidité d'un taux supérieur ou égal à 80% et doivent être adhérentes de ce service (adhésion gratuite).
- La tarification est identique à celle du bus
- Les déplacements sont assurés sur réservation auprès d'AggloBus.
- Transport collaboratifs

<https://www.agglobus.com/node/316>

Entreprise :

NUMÉRIQUE

Strategie ville numérique

La fibre optique au sein de l'écoquartier Baudens : un aménagement performant en terme de connectivité pour le site

La Ville de Bourges a mis en place des fourreaux pour la fibre optique façon systématique lors des requalifications de voiries. Elle s'est également rapprochée des bailleurs sociaux pour que les logements puissent s'y raccorder sans difficulté.

- Elle sera présente sur le site et permettra à ses futurs habitants, salariés ou visiteurs de bénéficier d'une connectivité importante pour les loisirs, les activités professionnelles, la vie quotidienne etc
- 100% de connectivité (logements et équivalents logements raccordés à un débit internet au moins égal à 30 Mb/s)

Possibilité pour les habitants de bénéficier du programme @tout 18 développé par le Conseil général du Cher

- Pour bénéficier d'un service de proximité
- développement du Wifi

RESSOURCES

Gestion de l'eau

La récupération des eaux pluviales est abordée dans le cadre de la charte de qualité environnementale et de développement durable dans la rubrique "qualité environnementale du quartier".

Création de noues

- Après études et simulations complémentaires menées sous l'égide de l'aménageur une noue supplémentaire a été créée à proximité du futur immeuble de Pôle Emploi.

Préservation de la ressource en eau dans les 110 logements locatifs

- Une limitation du rejet des eaux pluviales
- La rétention en bassins d'orages enterrés avant infiltration en sous-sol

Gestion des déchets

Un soin particulier est apporté à la gestion durable des chantiers (démolitions, construction, aménagement).

Une 1ère opération de construction exemplaire en terme de gestion de déchets et de "chantier vert"

BIODIVERSITE

Biodiversité et milieux naturels

Un territoire sobre + accompagnement aux changements

Un patrimoine naturel intéressant à mettre en valeur

- Ce site de 5 hectares comprend un patrimoine arboré avec des sujets intéressants qui ont fait l'objet d'un recensement et d'un diagnostic sanitaire.

Création d'un nouvel espace de verdure

- Le Jardin sous le Vent apparaît comme un espace de verdure privilégié de promenade tout en permettant de traverser le quartier en rejoignant ainsi l'avenue de Gionne à la rue Ranchot. Cette ouverture sera nouvelle puisque le site étant ceint d'un mur, les piétons devaient entièrement le contourner pour aller d'un point à l'autre des rues précitées.

Les espaces extérieurs

- Le traitement des espaces extérieurs fera l'objet d'un projet paysager à part entière, intégrant des objectifs de qualité environnementale et paysagère. Il est important de veiller à la diversification des essences qui seront au maximum des plantes locales peu consommatrices d'eau, à la valorisation paysagère des dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales (noues). Tout en étant attentif à faciliter la gestion et l'entretien des aménagements (des plantations peu consommatrices en eau, limitation de la taille et de la quantité de déchets verts). Cela comprend également un travail sur l'éclairage public et les ambiances nocturnes.

Création d'un nouvel espace vert pédagogique

- Un jardin est créé par les enfants de l'école primaire Beaumont Carolus.
- Ce jardin sera à la fois potager et fleuri.
- Une attention particulière est portée à la gestion économe en eau.

SOLUTIONS

[🔗 Jardin sous le vent](#)

ENERGIE/CLIMAT

Adaptation climat, préservation es ressources, émissions GES

- Mise en oeuvre de principes bioclimatiques dans les constructions (Label BBC Effinergie et label Promotelec)
- Production d'ENR (mise en place de panneaux solaires thermiques pour la production d'eau chaude)
- Accompagnement des nouvelles pratiques
- Gestion alternative des eaux pluviales
- Espaces verts variés (dont un grand espaces verts de 1,8 ha appelé le « Jardin sous le vent »)

Mesures d'accompagnement au changement

- suivi des consommations énergie
- sensibilisation aux éco gestes dans le domaine de l'énergie
- sensibilisation aux éco gestes dans le domaine des déchets

Engagement du CG18 et de ses partenaires de faire de ce quartier un levier de développement de ce site en adéquation avec le développement du reste de la ville

Mix énergétique

Le recours aux ENR dans le programme de construction des 110 logements locatifs

- Installation de 150 m² de capteurs solaires répartis sur les toitures des différents immeubles
- Pour assurer une production d'eau chaude sanitaire (ECS) collective

Le recours aux ENR dans le programme de construction de l'immeuble Pôle Emploi/logements en accession (îlot 3)

- Installation des capteurs solaires sur les pentes sud des toitures des logements
- Permet de couvrir de l'ordre de 30% les consommations en Eau Chaude Sanitaire

Dès le début du projet réflexion sur le bouquet énergétique

Identification par le maître d'ouvrage et l'aménageur de l'impossibilité technique et financière de se raccorder sur le réseau urbain de chauffage au bois

- les réseaux ne passent pas encore actuellement à proximité du site
- trop long en terme de délai de raccordement
- trop cher : générateur de surcoût financier pour les financeurs du projet

Identification par le maître d'ouvrage et l'aménageur de la non pertinence d'installer sur le site une unité autonome de chauffage au bois

- les besoins ne sont pas assez importants pour créer une telle installation
- nécessite d'utiliser une partie du site pour cet équipement (unité de traitement et entrepôt)
- problème d'approvisionnement du combustible dans un quartier très résidentiel (problèmes de nuisances de voisinage, dangerosité, rotations des camions etc)
- préférable d'utiliser les réseaux existants et les sources existantes (gaz)

Total besoins d'électricité du projet/an

Total besoins d'électricité du projet/an : 53,29 kWh

BATIMENTS

Batiments

Le projet d'écoquartier comporte un programme de construction de 110 logements sociaux au titre du Plan de Renouvellement Urbain de Bourges. La conception de ces logements prévoit en outre que le titulaire désigné par l'Office Public de l'Habitat du Cher, s'engage notamment sur le plan social à respecter l'intégration de 10% en heures d'insertion. Sur le plan énergétique les bâtiments devront atteindre le label BBC Effinergie et obtenir la certification Promotelec.

Le programme de logements se décline de la façon suivante :

- 110 logements sociaux
- 40 logements adaptés
- 19 logements individuels
- 220 logements collectifs

Pourcentage de logements réhabilités : 3%

Concours

Batiment candidat dans la catégorie



Grand Prix Ville Durable



Green City
Solutions Awards 2016

powered by Construction21.org



Coup de Coeur des Internautes



Leaflet | Map data © OpenStreetMap contributors, Imagery © Mapbox