

ZAC LAHITOLLE / CONCERTATION

EVOLUTION DU PROJET & AMENAGEMENT DE LA PHASE 3
MODIFICATION DU DOSSIER DE ZAC



Réunion Publique
Le 20 septembre 2022

SOMMAIRE

1- Les étapes de réalisation du projet urbain et son avancement

Lahitolle, un site historique : la naissance du site et ses transformations

L'évolution du secteur depuis le site militaire vers un quartier de ville actif et intégré

Le socle des aménagements (2013) : le dossier de réalisation de ZAC

La phase 1 (2014-2015) : aujourd'hui terminée

La phase 2 (2018-2021) : en cours d'urbanisation

2- La phase 3

Programme d'aménagement de la phase 3

Schéma d'aménagement

3- Modification du dossier de ZAC - Synthèse des évolutions du projet

4- Calendrier des prochaines étapes

Calendrier de la concertation

1- Les étapes de réalisation du projet urbain et son avancement

Lahitolle, un site historique : la naissance du site et ses transformations

L'évolution du secteur depuis le site militaire vers un quartier de ville actif et intégré

Le socle des aménagements (2013) : le dossier de réalisation de ZAC

La phase 1 (2014-2015) : aujourd'hui terminée

La phase 2 (2018-2021) : en cours d'urbanisation

2- La phase 3

Programme d'aménagement de la phase 3

Schéma d'aménagement

3- Modification du dossier de ZAC - Synthèse des évolutions du projet

4- Calendrier des prochaines étapes

Calendrier de la concertation

1- LES ÉTAPES DE RÉALISATION DU PROJET URBAIN ET SON AVANCEMENT

1- LES ÉTAPES DE RÉALISATION DU PROJET URBAIN ET SON AVANCEMENT

LAHITOLLE, UN SITE HISTORIQUE AU PASSE MILITAIRE



XVIII^e siècle



Etat major XIX^e



Carte d'état major de 1840

- **XVIII^es** : le site « hors la ville » est encadré de cours d'eau et de gués
- De **1860 à 1930, occupation militaire du site** ; construction du **bâtiment de la Salle d'Arme en 1873**.
- **1987** : l'école de pyrotechnie devient GIAT Industrie – abandon d'une partie du site
- **1998** : ouverture de l'ENSIB (école d'Ingénieur) – mobilisation des pouvoirs publics et premières concrétisations de la volonté affirmée de reconversion et de renaissance du site
- **2003** : intention de création sur le site d'une « Technopôle » destinée à accueillir les activités innovantes (Prévention des risques, filière Energie et bâti de demain), adossée aux principaux établissements d'enseignement supérieurs présents sur le site
- **2005** : achat du bâtiment de la Salle d'Armes par le Conseil Général – réhabilitation et mise en service en **2009**
- **2005** : **déclaration d'Intérêt Communautaire du projet Lahitolle**
- **2011** : **début de la démarche de concrétisation du quartier par l'agglomération**
- **2013** : **dossier de création, puis de réalisation de la ZAC**

1- LES ÉTAPES DE RÉALISATION DU PROJET URBAIN ET SON AVANCEMENT

... vers un quartier de ville intégré et actif

1950-1965



1- LES ÉTAPES DE RÉALISATION DU PROJET URBAIN ET SON AVANCEMENT

... vers un quartier de ville intégré et actif

2006-2010



1- LES ÉTAPES DE RÉALISATION DU PROJET URBAIN ET SON AVANCEMENT

... vers un quartier de ville intégré et actif

2020



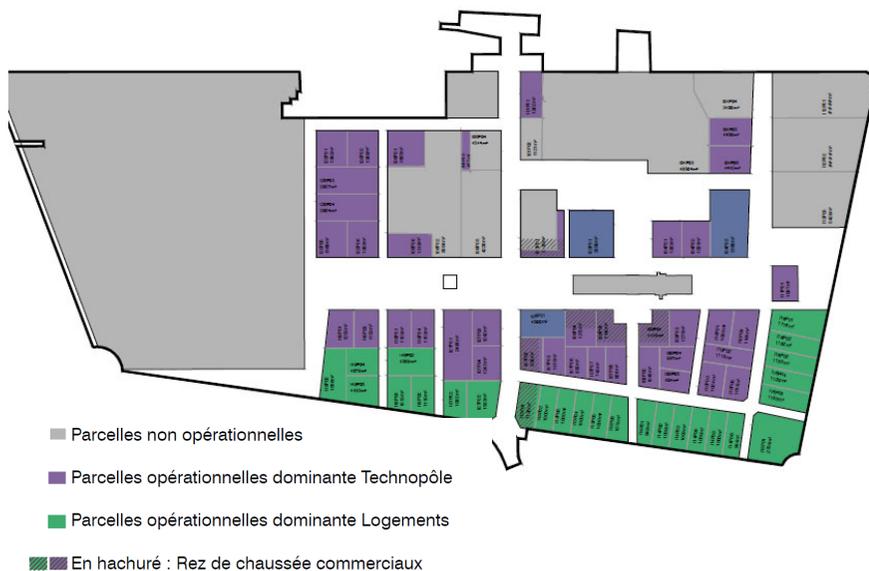
1- LES ÉTAPES DE RÉALISATION DU PROJET URBAIN ET SON AVANCEMENT

Plan d'aménagement 2013

Le nouveau quartier est conçu autour d'une trame **d'espaces publics urbains de qualité** à construire, comprenant :

- la valorisation et le développement des déplacements tous modes en lien avec le centre-ville (voiture, bus, vélo, piétons...),
- la création de voies nouvelles, de places, de parkings mutualisés, de jardins et de sentes piétonnes...
- la valorisation du patrimoine historique : bâtiment de la Salle d'Armes, mur d'enceinte, perspectives
- la valorisation de la centralité de Bourges et la lutte contre l'étalement urbain, avec des densités fortes

Le **programme global de l'opération** se décompose en espaces d'**activités** à même d'accueillir des **entreprises innovantes** issues principalement des **filières du technopôle** (prévention des risques, énergie et bâti de demain), espaces à vocation **d'habitat**, à même de garantir la mixité urbaine et sociale du futur quartier, et enfin en **équipements et services** pour une grande partie liés au développement universitaire du site.



PLAN D'AMENAGEMENT INITIAL - 2013

Source : EGIS / TGTFP 2013

1- LES ÉTAPES DE RÉALISATION DU PROJET URBAIN ET SON AVANCEMENT

2010-2022 : LES ETAPES DE REALISATION DU PROJET : Phase 1 (2014-2016) :

- création de **voies nouvelles** et de **places** : rue M. Roy, rue M. Marest, place Gribeauval
- création de **jardins** : jardin du Campus (Jardin de l'Ordre des Palmes académiques, Prairie en partie)
- création de **parkings**
- **Accueil de nouveaux bâtiments** : résidence universitaire Marie Curie, équipements universitaires, Prométhée... autour de l'INSA et du resto U



2/ 2010-2022 : LES ETAPES DE REALISATION DU PROJET

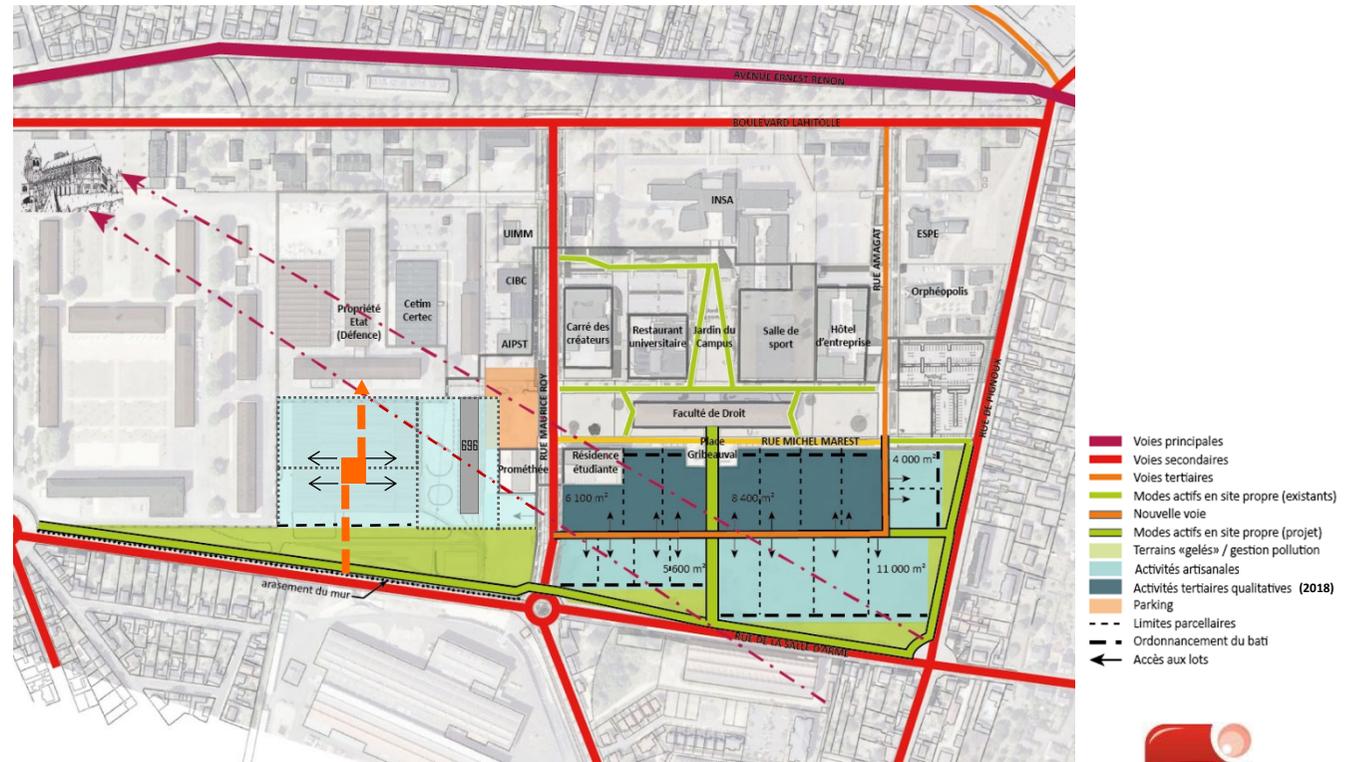
Phase 2 (2018-2021 / 5ha) :

2018 : REINTERROGATION ET ACTUALISATION DU PROJET URBAIN pour correspondre aux besoins actuels

- Modification de la répartition activités/logements, accueil d'entreprises tertiaires et d'artisanat / PME
- Optimisation des espaces publics et du foncier : nouvelles voies, sentes piétonnes, jardin linéaire
- Enjeu de traitement des terres polluées et des terres non inertes de la phase 3 (parc)

2020 : Renforcement de la présence de l'enseignement : emprise

- Accueil d'une nouvelle résidence universitaire et du « Campus CCI », à vocation d'enseignement et de formation
- Accueil d'entreprises d'artisanat / PME et d'équipements de formation et d'hébergement liés



PLAN D'AMENAGEMENT DE LA TRANCHE 2
ET INTENTIONS SUR LA TRANCHE 3
(2018 / IDup)

2/ 2010-2022 : LES ETAPES DE REALISATION DU PROJET

Phase 2 (2018-2021) : prolongement des trames d'espaces publics

- Plan de composition « redressé », parallèle à la Salle d'Armes, selon orientation de l'Architecte des Bâtiments de France
- Création de la **rue Marnier**, continuité de la **rue Amagat**
- Création de **sentes piétonnes** transversales
- Création d'un **parking** supplémentaire de 70 places
- Création du **ruban vert**, parc urbain accompagnant les rue de la Salle d'Armes et de Pignoux



2/ 2010-2022 : LES ETAPES DE REALISATION DU PROJET

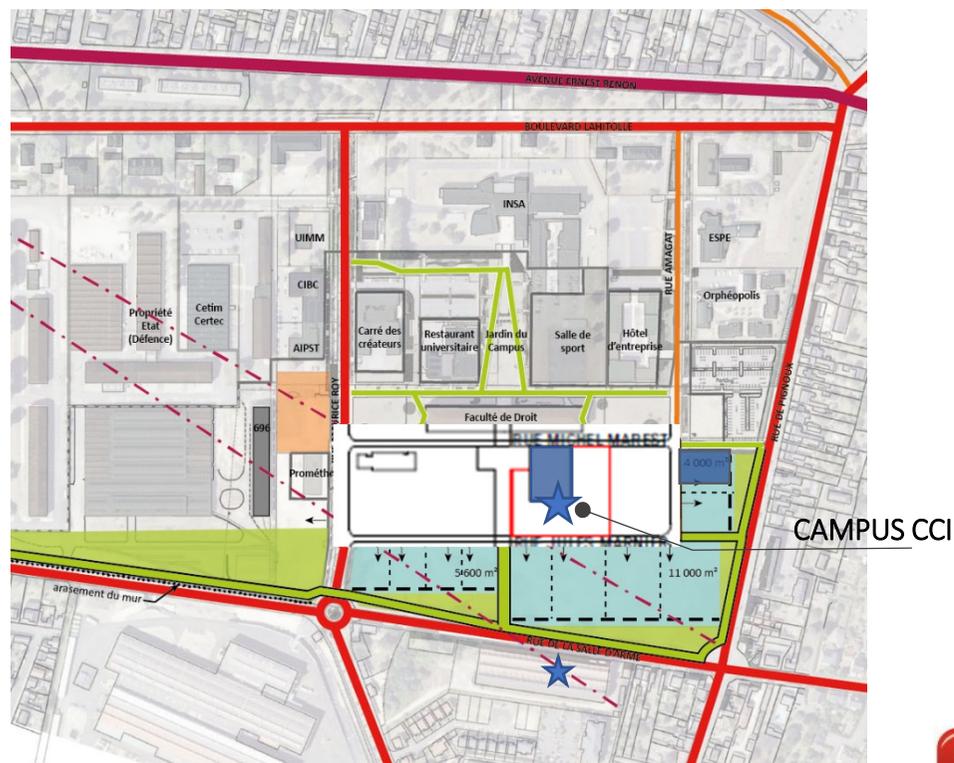
Phase 2 (2018-2021) : EVOLUTION DE LA DESTINATION du quartier, qui confirme son orientation de **campus**

Accueil **d'équipements de formation et d'hébergement liés** :

- Nouvelle résidence étudiante (ouverture septembre 2021) « L'Arsenal » et, hors site, projet rue de la Salle d'Armes (LP Promotion & Fabrik)
- Projet de « Campus CCI » de formation
- Projet de bureaux et activités liées à la vie étudiante
- Projets d'activités tertiaires (formation, bureaux) et artisanales



★ Résidence universitaire L'Arsenal



1- Les étapes de réalisation du projet urbain et son avancement

Lahitolle, un site historique : la naissance du site et ses transformations

L'évolution du secteur depuis le site militaire vers un quartier de ville actif et intégré

Le socle des aménagements (2013) : le dossier de réalisation de ZAC

La phase 1 (2014-2015) : aujourd'hui terminée

La phase 2 (2018-2021) : en cours d'urbanisation

2- La phase 3

Programme d'aménagement de la phase 3

Schéma d'aménagement

3- Modification du dossier de ZAC - Synthèse des évolutions du projet

4- Calendrier des prochaines étapes

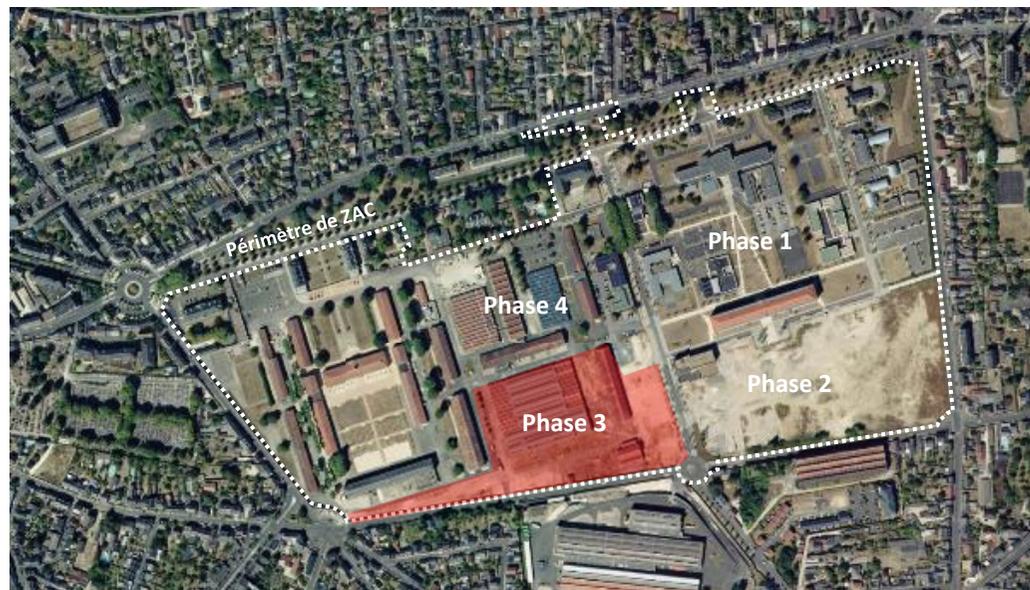
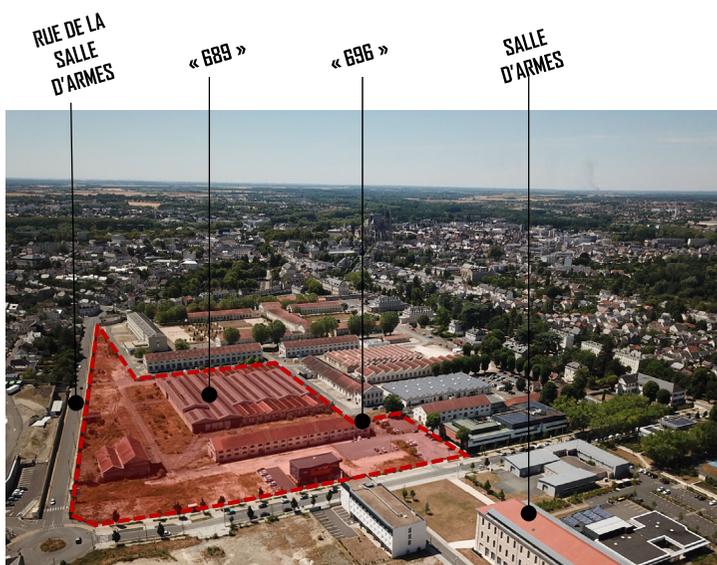
Calendrier de la concertation

2-LA PHASE 3

3/ LA PHASE 3 : dernière phase d'aménagement du quartier

Objectifs

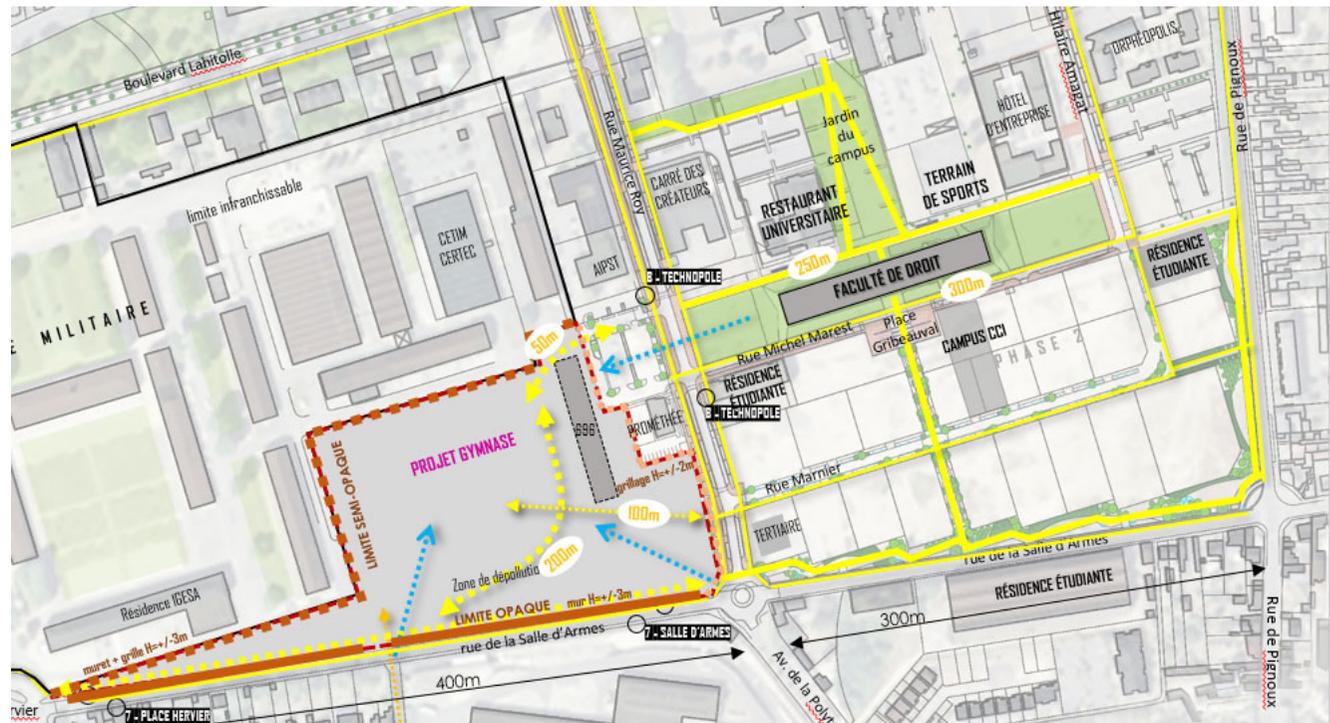
- Répondre aux **besoins d'accueil d'activités et d'équipements** ciblées « haute technologie » et **universitaire/enseignement** de l'Agglomération dans un environnement de qualité
- Poursuivre la revalorisation de ce secteur stratégique et optimiser ses articulations urbaines avec le Centre-Ville de Bourges et avec le cœur de Campus (connexions modes doux et véhicules)
- Définir un scénario d'aménagement optimisé de la phase 3, respecter les aménagements déjà réalisés, en tenant compte des problématiques de **dépollution**. Concilier cadre de vie et de travail avec **protection de l'environnement et développement durable**.



3/ LA PHASE 3 : dernière phase d'aménagement du quartier

Enjeux

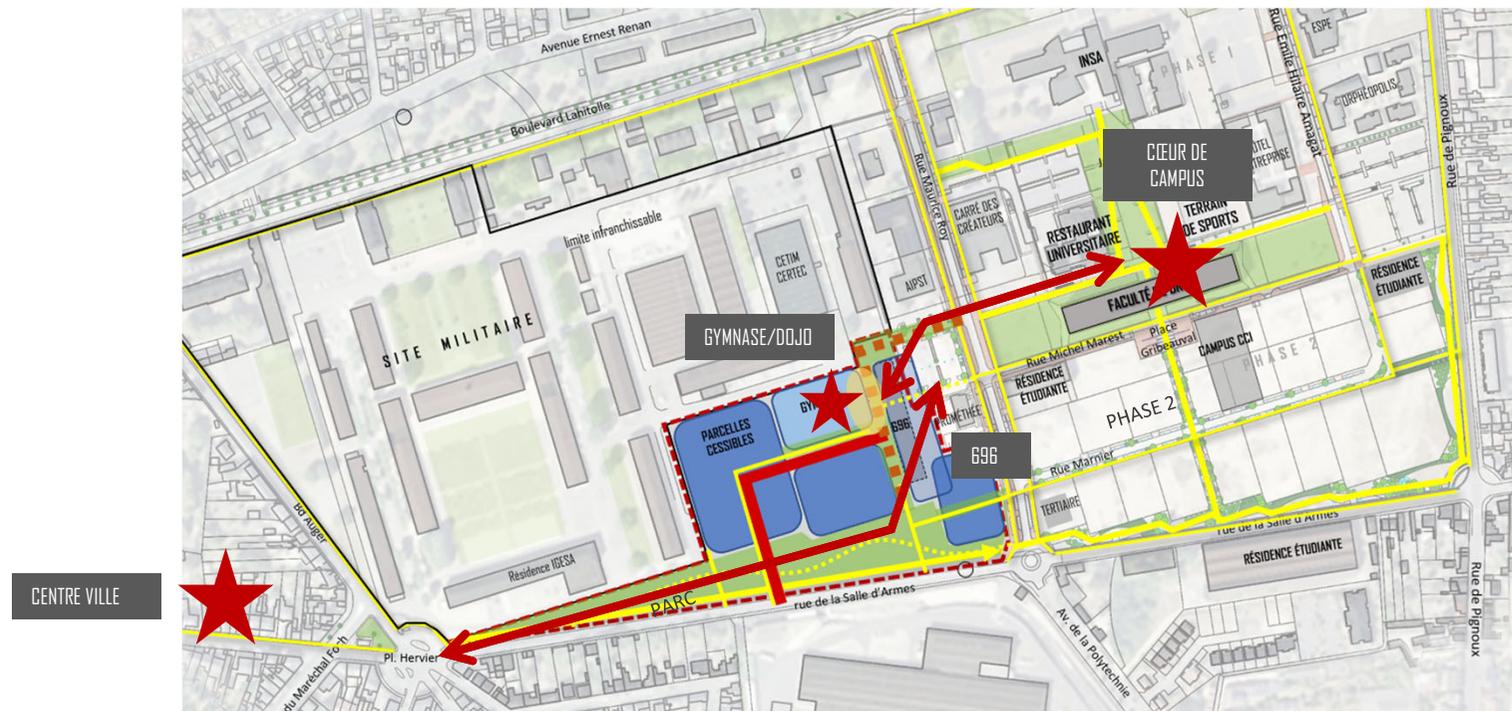
- Proposer une vision urbaine et paysagère cohérente sur l'ensemble du quartier jusqu'au Cœur de Ville
- Conforter les orientations vers l'enseignement supérieur dans un cadre environnemental ambitieux
- Favoriser les modes actifs : assurer les connexions douces vers le cœur de campus et vers le centre ville : intégrer le gymnase comme pôle attractif, intégrer le bâtiment 696 comme élément patrimonial emblématique
- Intégrer l'accueil d'activités proches du centre-ville dans un contexte urbain qualitatif et paysager autour du bâtiment 696 valorisé
- Etablir une stratégie opérationnelle et économique d'aménagement en cohérence avec le traitement des sols et des bâtiments à démolir (démolition du bâtiment « 689 », dépollution du bâtiment et des sols)
- Imaginer et réaliser un parc urbain, y installer différents usages, en faire la vitrine du quartier sur la rue de la Salle d'Armes



3/ LA PHASE 3 : dernière phase d'aménagement du quartier

Principes d'aménagement

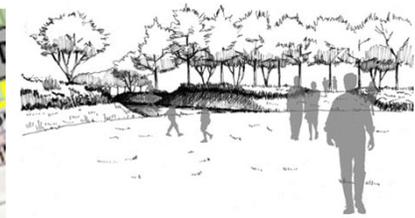
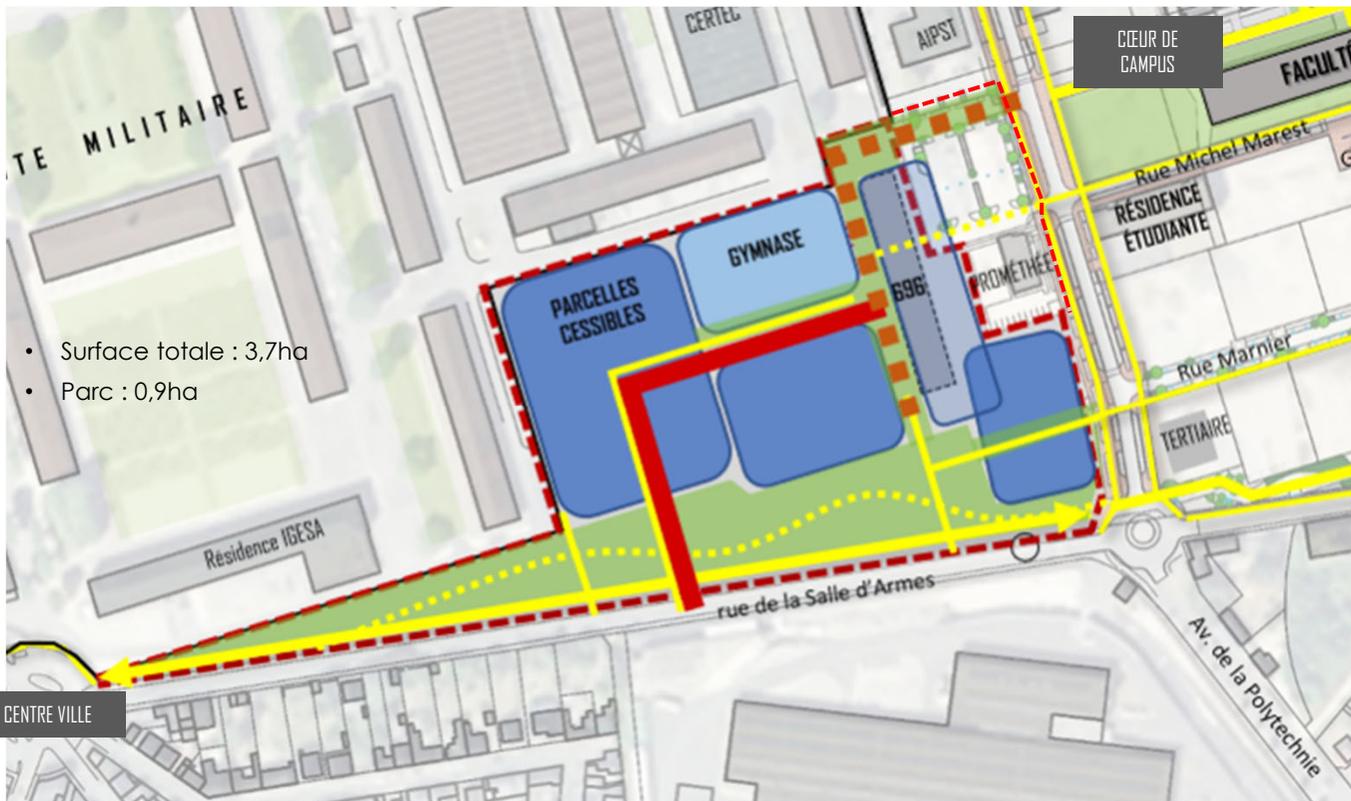
- Une continuité des itinéraires doux depuis le cœur de quartier vers les pôles d'attractivité
- La localisation stratégique du futur gymnase à l'arrière du 696 conservé
- Une économie de voiries au profit des modes doux
- Un vaste parc urbain dans la continuité du Ruban Vert, support d'itinéraires doux et d'usages encore à définir



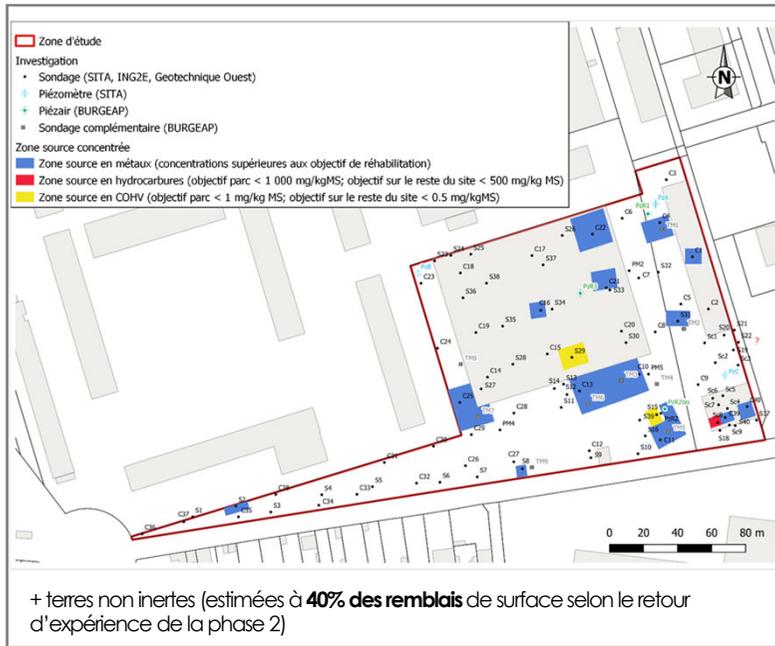
3/ LA PHASE 3 : dernière phase d'aménagement du quartier

Principes d'aménagement

- Des **accès doux majeurs** depuis le cœur de campus dans le prolongement de la rue Marest et de la rue Marnier
- Un **parvis piétonnier** (sauf dessertes techniques) à l'articulation de la rue Maurice Roy et du bâtiment 696
- La séparation des flux motorisés et une économie de voiries **au profit des modes doux**
- Un **vaste parc urbain** dans la continuité du Ruban Vert, le long de la rue de la Salle d'Armes, support d'itinéraires doux et d'usages encore à définir
- Un **itinéraire doux majeur vers le centre-ville** par le Parc



ANNEXE : Résumé des opérations de dépollution et de traitement des sols



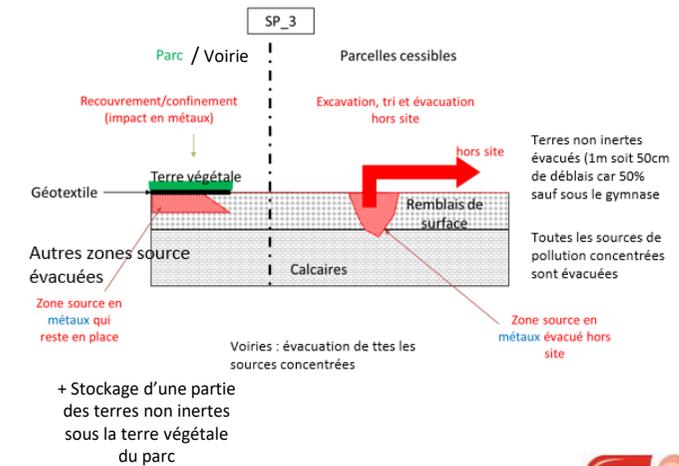
(SP3) aménagée

Gestion de la pollution

- Excavation et évacuation hors site des sources concentrées de pollution en **hydrocarbures** et **COHV** sur l'ensemble du site ;
- Excavation et évacuation hors site des sources concentrées en **métaux** sur les parcelles cessibles uniquement + sous voiries;
- Maintien des zones concentrées en **métaux** sous un recouvrement au droit du parc

Gestion des terres non inertes

- Retrait et tri des terres non inertes des parcelles cessibles et réemploi de ces terres sur les parcelles de parc et/ou gymnase (en rehausse ou modelé de terrain)
- Les terres ne pouvant être réemployées sur site (faute de place) seront évacuées hors site (surcoût)



1- Les étapes de réalisation du projet urbain et son avancement

Lahitolle, un site historique : la naissance du site et ses transformations

L'évolution du secteur depuis le site militaire vers un quartier de ville actif et intégré

Le socle des aménagements (2013) : le dossier de réalisation de ZAC

La phase 1 (2014-2015) : aujourd'hui terminée

La phase 2 (2018-2021) : en cours d'urbanisation

2- La phase 3

Programme d'aménagement de la phase 3

Schéma d'aménagement

3- Modification du dossier de ZAC - Synthèse des évolutions du projet

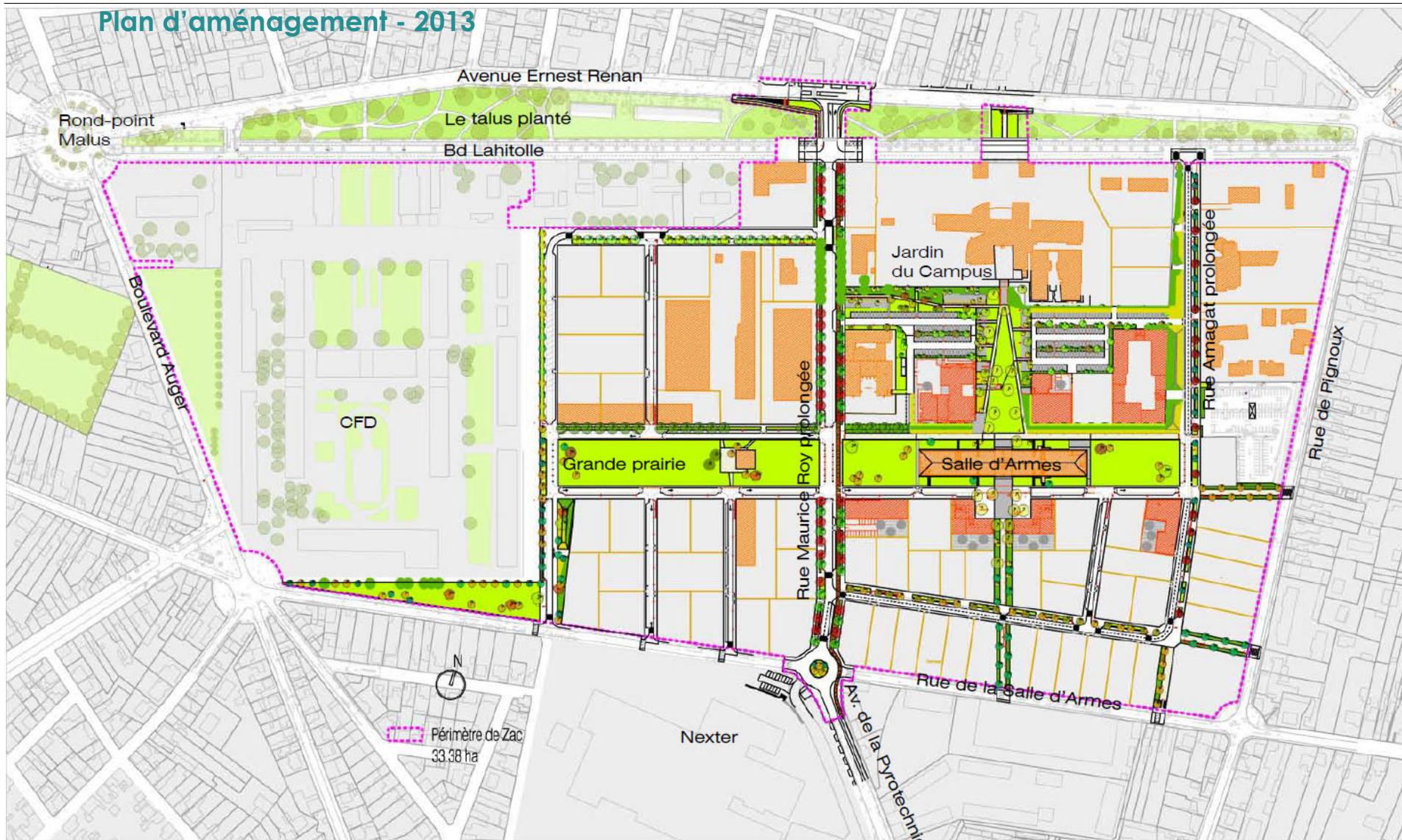
4- Calendrier des prochaines étapes

Calendrier de la concertation

3-MODIFICATION DU DOSSIER DE ZAC - SYNTHÈSE DES ÉVOLUTIONS DU PROJET

4-MODIFICATION DU DOSSIER DE ZAC - SYNTHESE DES EVOLUTIONS DU PROJET

Plan d'aménagement - 2013

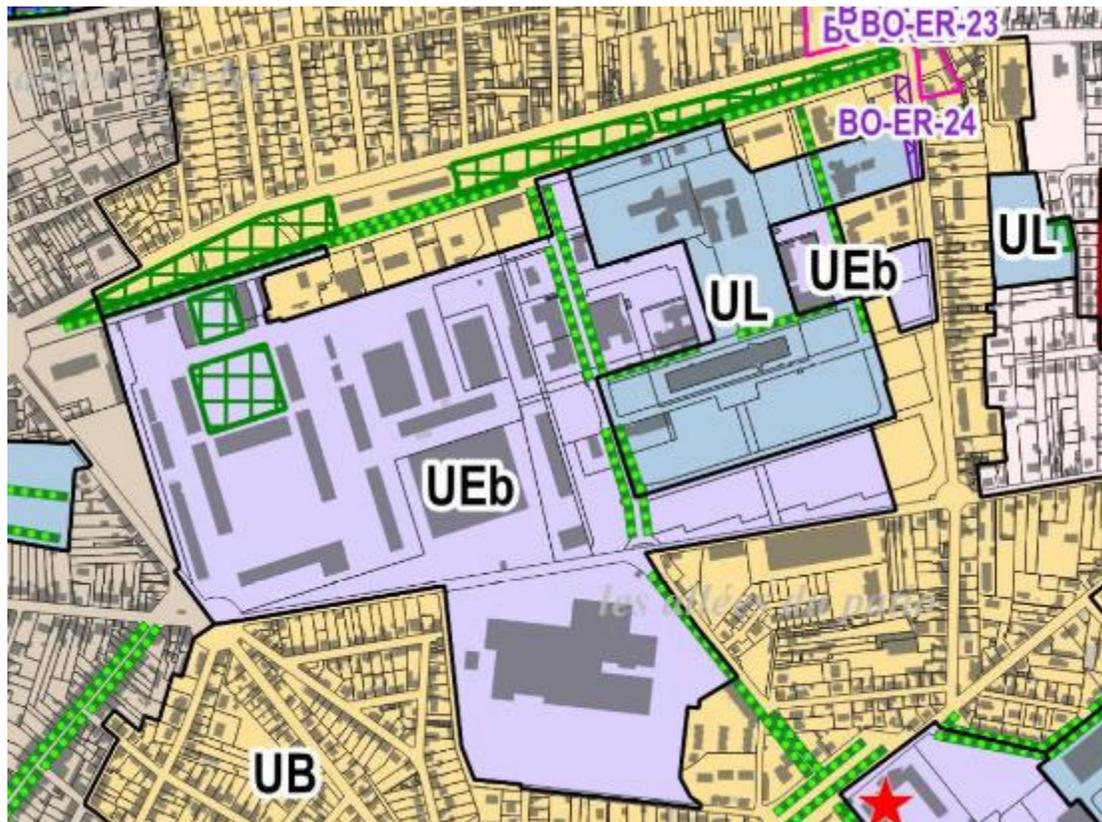


4-MODIFICATION DU DOSSIER DE ZAC - SYNTHESE DES EVOLUTIONS DU PROJET

PLUI approuvé (avril 2022)

Le PLUI approuvé récemment conforte les orientations du quartier, avec un zonage comprenant :

- des secteurs à vocation économique, **UEb**
- des secteurs à vocation d'accueil d'équipements d'intérêt collectifs **UL** et
- des interfaces urbaines **UB**



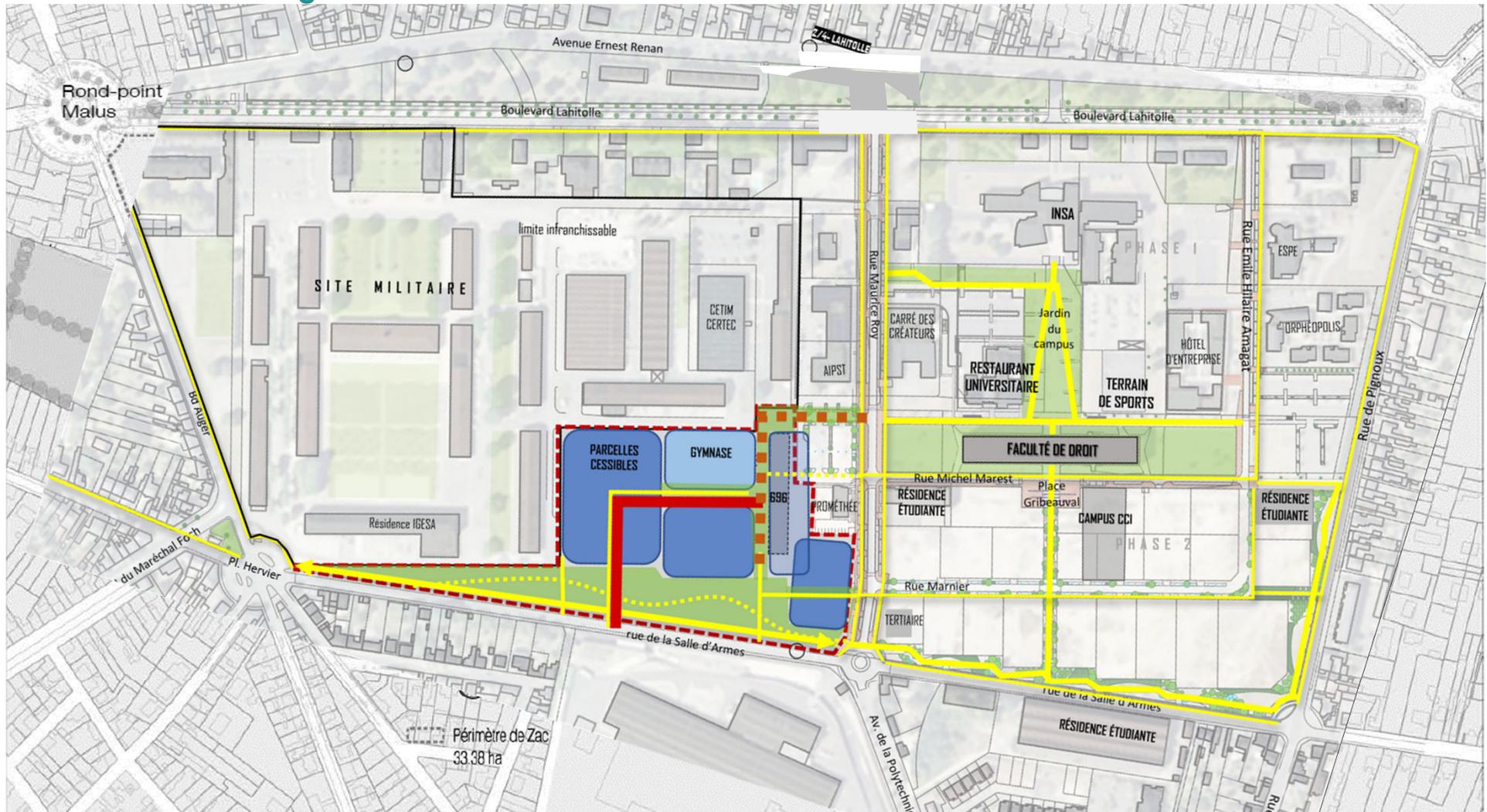
UEb : secteur à vocation économique large, à l'exception du commerce de détail

UB : secteur urbain (logement et activités non nuisantes)

UL : Secteur à vocation d'équipements d'intérêt collectif (publics / privés)

4-MODIFICATION DU DOSSIER DE ZAC - SYNTHESE DES EVOLUTIONS DU PROJET

Plan d'aménagement - 2022



1- Les étapes de réalisation du projet urbain et son avancement

Lahitolle, un site historique : la naissance du site et ses transformations

L'évolution du secteur depuis le site militaire vers un quartier de ville actif et intégré

Le socle des aménagements (2013) : le dossier de réalisation de ZAC

La phase 1 (2014-2015) : aujourd'hui terminée

La phase 2 (2018-2021) : en cours d'urbanisation

2- La phase 3

Programme d'aménagement de la phase 3

Schéma d'aménagement

3- Modification du dossier de ZAC - Synthèse des évolutions du projet

4- Calendrier des prochaines étapes

Calendrier de la concertation

4 – CALENDRIER DES PROCHAINES ETAPES LA CONCERTATION

5-CALENDRIER DES PROCHAINES ETAPES

Concertation

Déroulé de la concertation :

1 - Réunion publique du **20 septembre 2022**

2 - Un ou plusieurs **ateliers de co-conception** :

En phase d'avant-projet, sur des thématiques spécifiques à définir ensemble :

- Ateliers de co-conception : **18 octobre 2022**

- thématique permettant de réfléchir ensemble aux orientations à donner aux aménagements
- Sur la base d'images de références, d'exemples de réalisation, d'échanges
- Travail sur table par petits groupes, sur plan ou dessin

Thématiques envisageables :

- les usages du parc urbain et des aménagements publics
- les connexions douces dans le quartier de Lahitolle et vers le Centre-Ville
- l'image du quartier

...

3 - Une seconde **réunion publique**, au **stade pré-travaux**

4 - Atelier de **plantations** sur le parc ou sur le parvis (planter une mini-forêt, par exemple...)



Concertation

Registre électronique de la concertation

- Formulez vos remarques, observations, appréciations
- Inscrivez-vous aux prochains ateliers de co-conception :
 - ↳ le 18 octobre 2022 à 18h00 à l'IMEP
(inscription jusqu'au 11 octobre)

à l'adresse mail suivante :

zaclahitole-concertation@agglo-bourgesplus.fr

Merci!