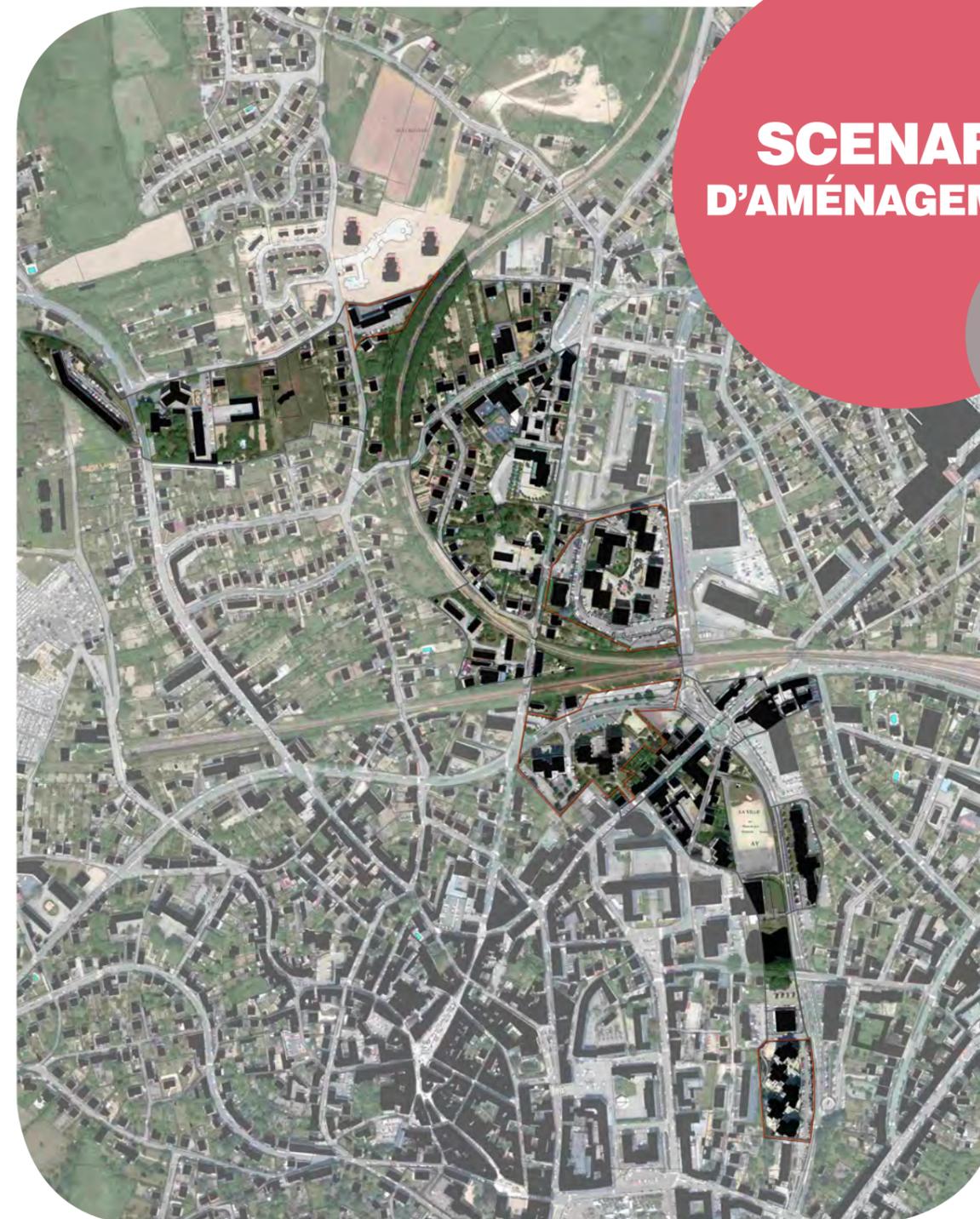


**SCENARI  
D'AMÉNAGEMENT**

**NOVEMBRE  
2017**



ÉTUDE DE **REQUALIFICATION** ET  
DE **RÉSIDENTIALISATION** DES  
**PIEDS D'IMMEUBLES** INCLUS  
DANS LE QUARTIER DE **L'ALBATROS**  
DE LA VILLE DE **GUÉRET** (23000)



## 1. RAPPEL MÉTHODOLOGIQUE ET SITUATION URBAINE P5

- 1.a. QUELQUES REPÈRES P6
- 1.b. PLAN DE CONTEXTUALISATION DES PÉRIMÈTRES DE PROJET P7
- 1.c. MÉTHODE DE CONCERTATION EN PHASE SCENARII P8

## 2. SCENARII D'AMÉNAGEMENT PAR SECTEUR P9 BEAUREGARD/OPB/BRESARD/CHARLES DE GAULLE

- 2.a. BEAUREGARD P11
- 2.b. OLIVIER DE PIERREBOURG (OPB) P23
- 2.c. DOCTEUR BRÉSARD P35
- 2.d. CHARLES DE GAULLE P47

## 3. ANNEXES P59

- 3.a. LISTE DES PERSONNES RESSOURCES P60



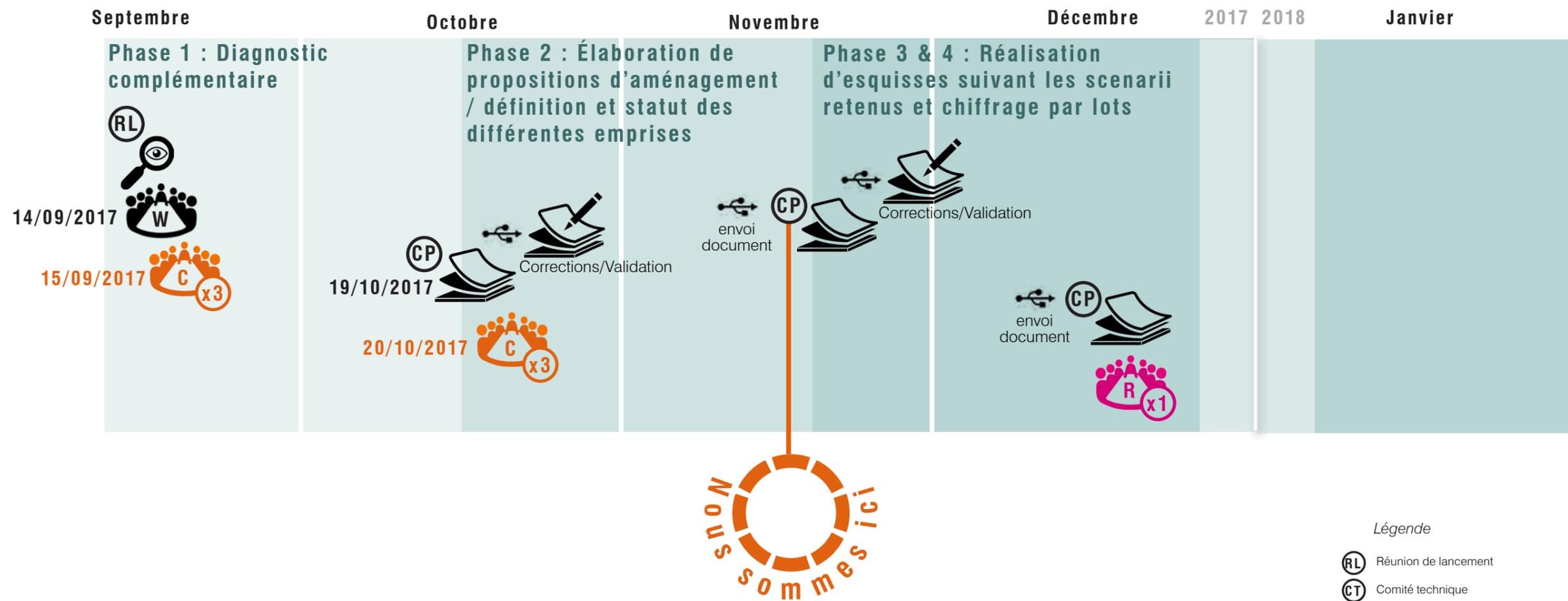


1.



# RAPPEL MÉTHODOLOGIQUE ET SITUATION URBAINE

# 1a. QUELQUES REPÈRES



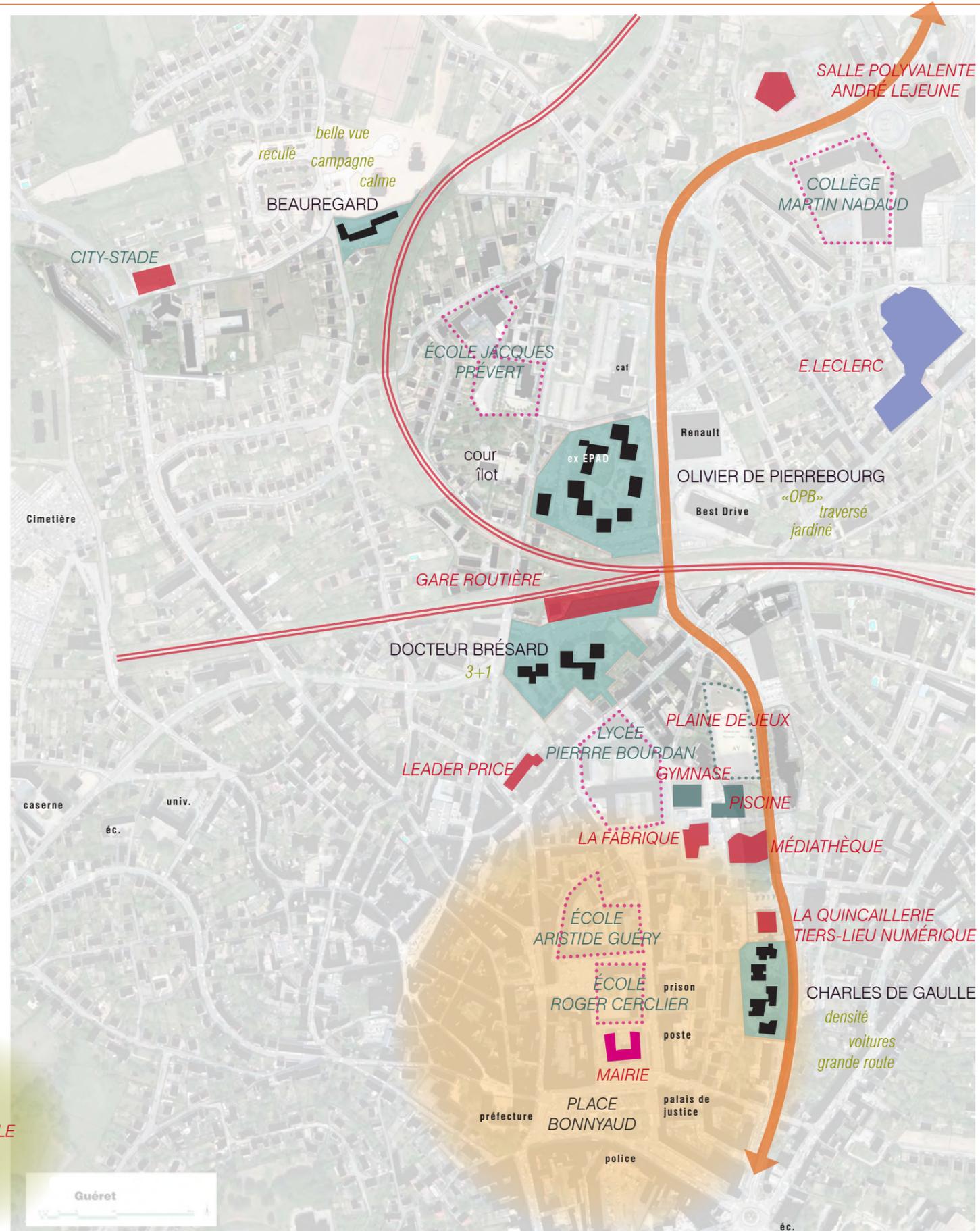
- Légende*
- (RL) Réunion de lancement
  - (CT) Comité technique
  - (CP) Comité de pilotage
  - (Terrain) Terrain
  - (W) Workshop / entretiens avec les acteurs
  - (C) Atelier concertation secteur par secteur
  - (R) Réunion de restitution aux habitants
  - (Rendu de la phase)
  - (Modification des documents en fonction des remarques de la MOA et envoi numérique des documents finaux)

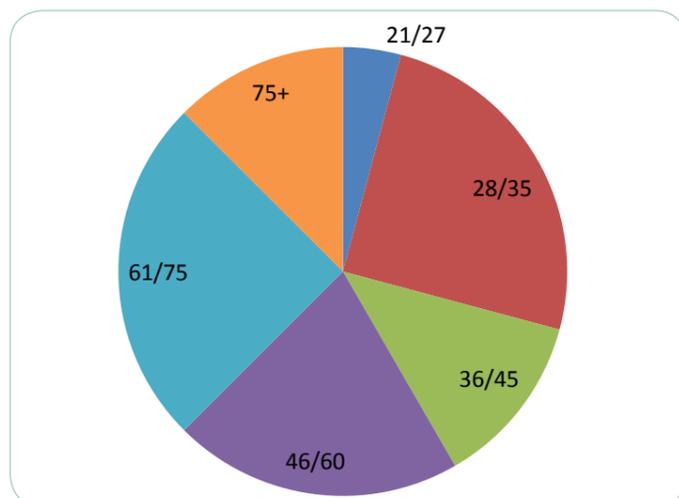
## Un projet inscrit dans un historique :

- Juin 2014 : Entrée de Guéret dans la politique de la ville
- Octobre 2014 : Quartier de l'Albatros
- Novembre 2014 - Février 2015 : Consultation des habitants
- Décembre 2014 : Diagnostic en marchant La Chapelle, Blanchet, Beauregard
- Février 2015 : Diagnostic en marchant Brésard, Pierrebourg
- Février 2015 : Questionnaire aux habitants par les étudiants de l'IUT Carrières Sociales de Guéret
- Mars 2015 : Restitution de la consultation des habitants
- Février 2015 : Schéma d'intention d'un projet de renouvellement urbain pour le quartier de l'Albatros par Cathy Savourey

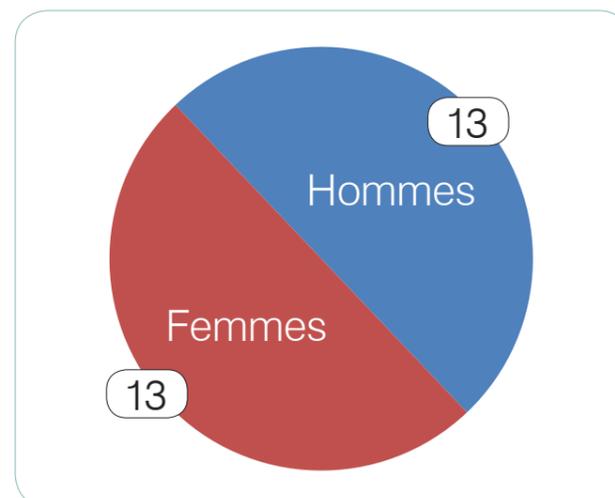
1b.

# PLAN DE CONTEXTUALISATION DES PÉRIMÈTRES DE PROJET





Répartition des participants par tranche d'âge



Répartition des participants par sexe

**La démarche**

Suite à la concertation phase diagnostic, les ressentis et constats des habitants ont été traduits sous forme de plans qui ont servi de support à une concertation autour du projet et de la scénarisation d'aménagements. Des outils graphiques : places de stationnement, jeux, arbres, bancs, mobilier divers à l'échelle étaient positionnés avec les habitants sur plan. Des compléments dessinés permettaient de rendre lisible le plan. Une fois tout le monde d'accord les éléments ont été scotchés et les plans pris en photos. Ces plans et les relations ont servis de base programmatique à notre travail de scénarisation.

## LES HABITANTS

Effectifs par site

Beauregard > 4  
 Brésard > 8  
 OPB > 8  
 Charles de Gaulle > 6

## LES ACTEURS

## Maîtrise d'ouvrage

Grand Guéret > Communauté d'agglomération, EPCI  
 Ville de Guéret > Municipalité, élus et techniciens  
 CAUE 23 > Conseil en Architecture Urbanisme et Environnement de la Creuse  
 Evolis 23 > syndicat mixte d'aménagement durable en Creuse

## Bailleur social

Creusalis > Office Public de l'Habitat en Creuse

## Maîtrise d'oeuvre

Sativa paysage > Agence de conception paysagère

## Associations

OASIS > Association d'animation de quartier (loal à Brésard)  
 CAVL Centre d'Animation de la Vie Locale > Locaux de proximité

Liste des acteurs ressource en annexes





2.



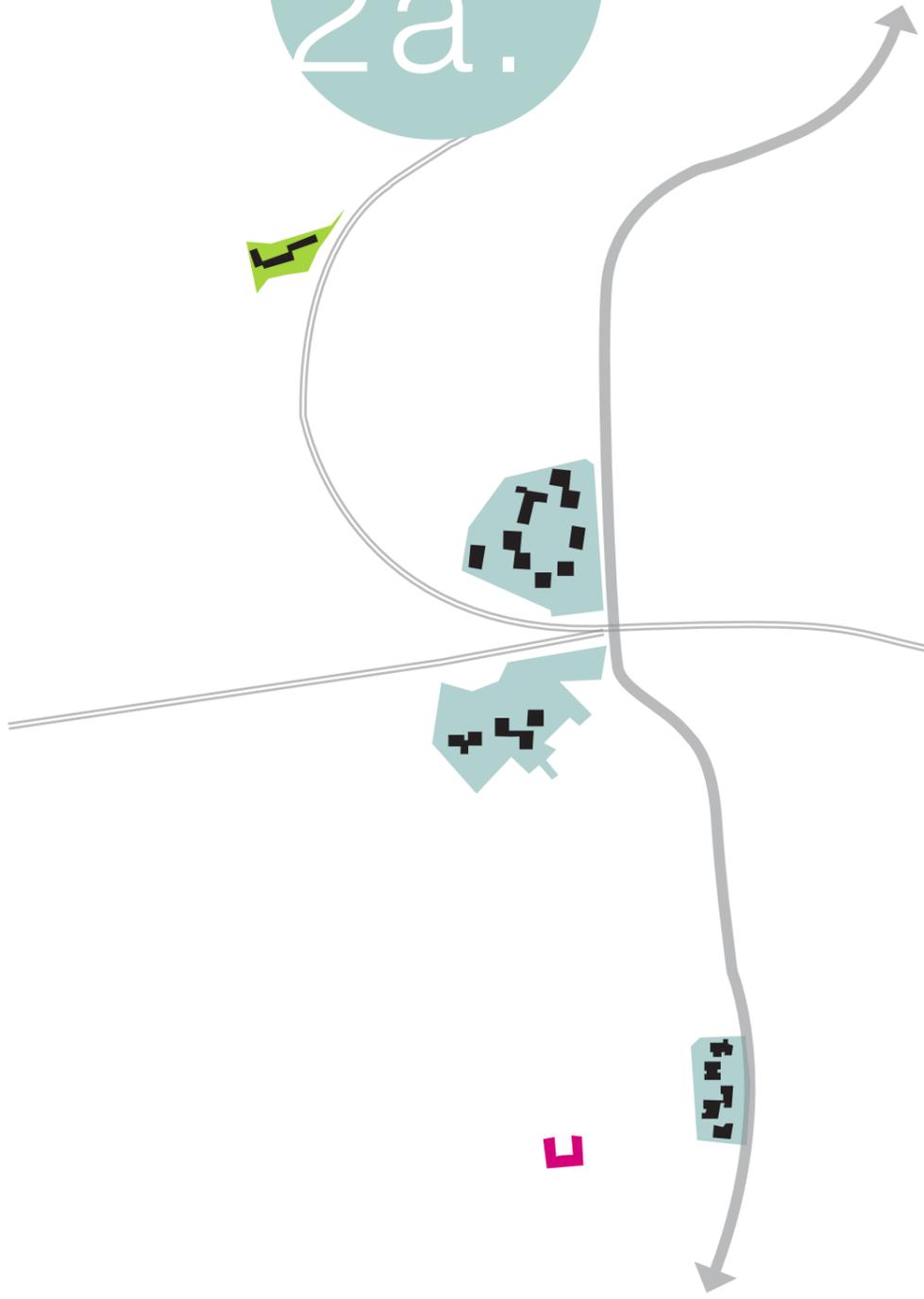
# SCENARI D'AMÉNAGEMENT PAR SECTEUR

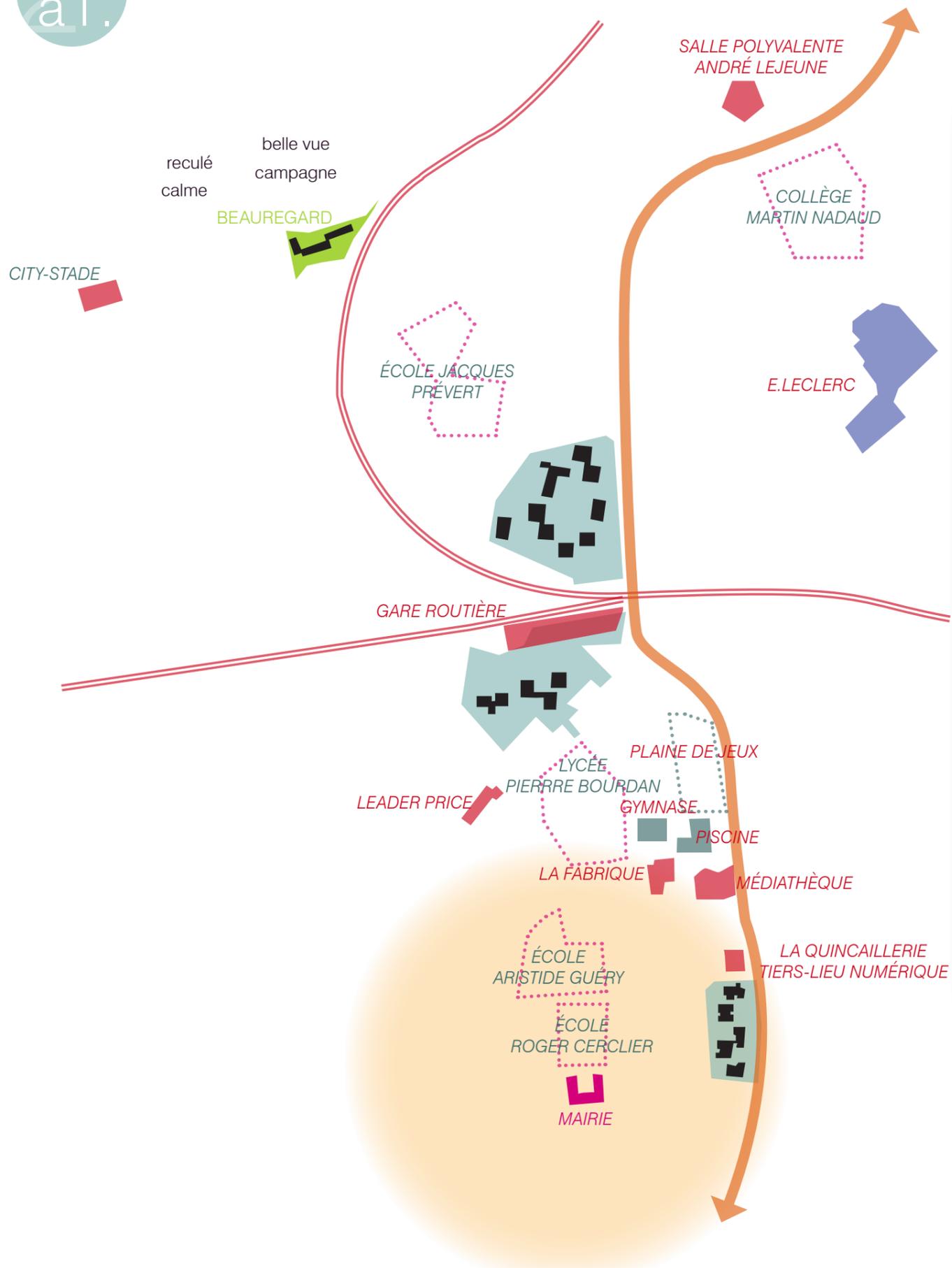
BEAUREGARD/OPB/BRESARD/CHARLES DE GAULLE



2a.

# BEAUREGARD





## CARTE D'IDENTITE

Emprise du site :  
**3820 m<sup>2</sup> (0.38 ha)**

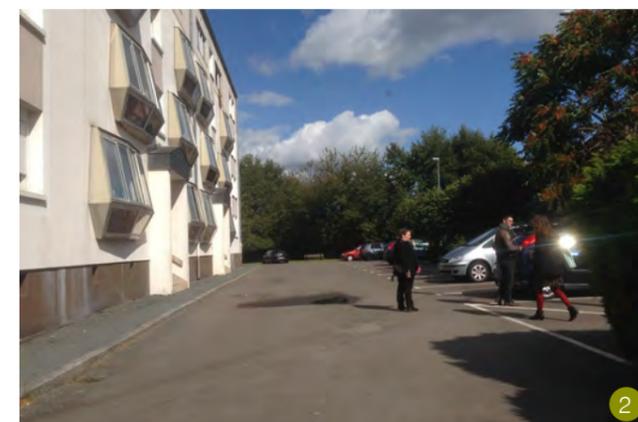
Nombre de logements :  
**43 logements**

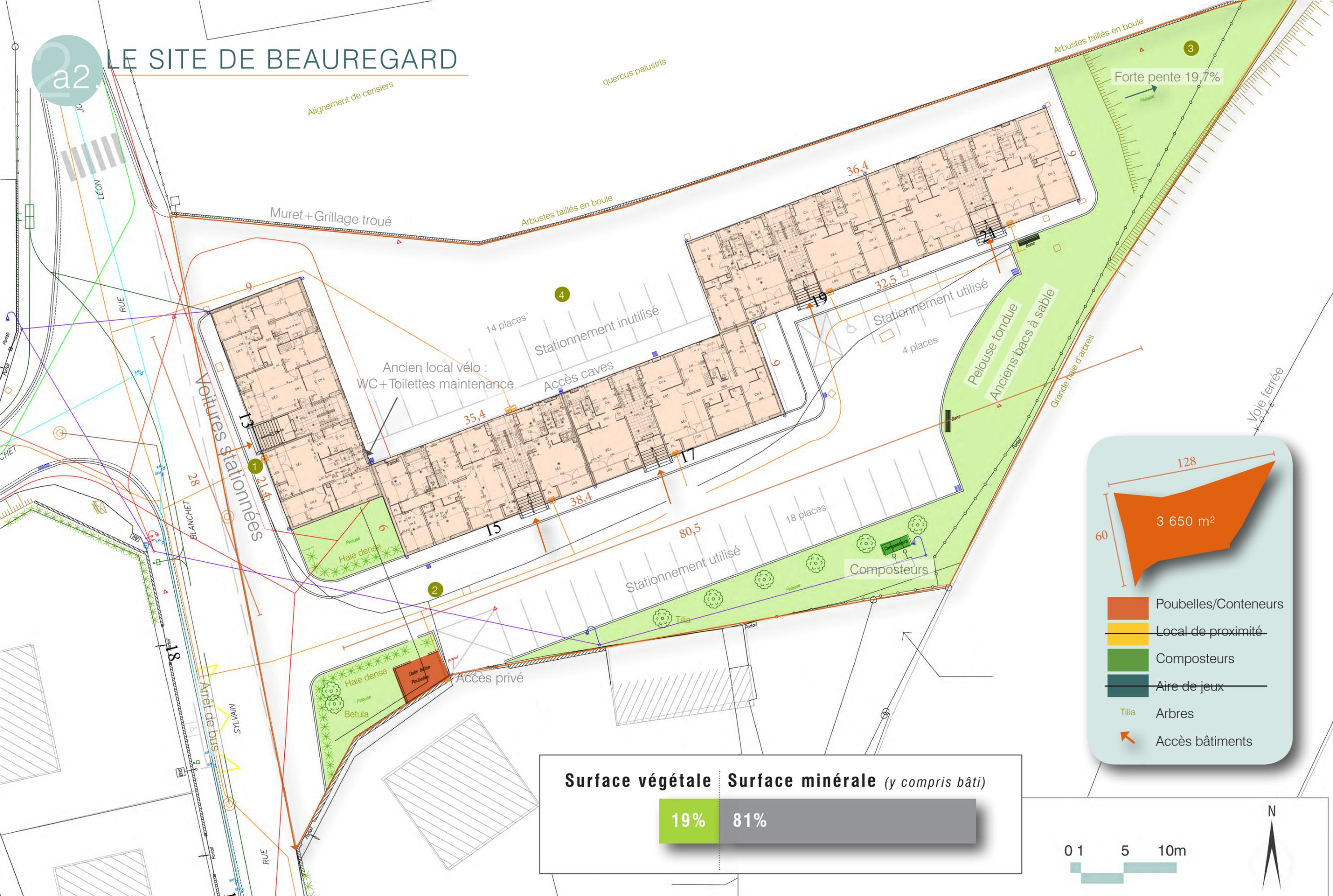
Typologie des logements :  
**du T1 au T5**

Nombre de places de stationnement :  
**36 places (0.84 pl./log.)**

Nombre d'unités d'habitation et d'étages :  
**1 bâtiment R+4, 5 entrées**

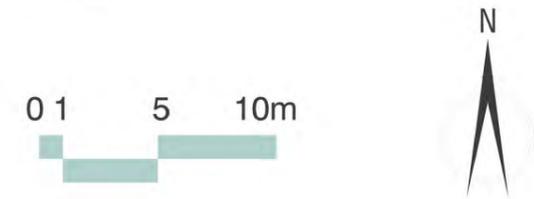
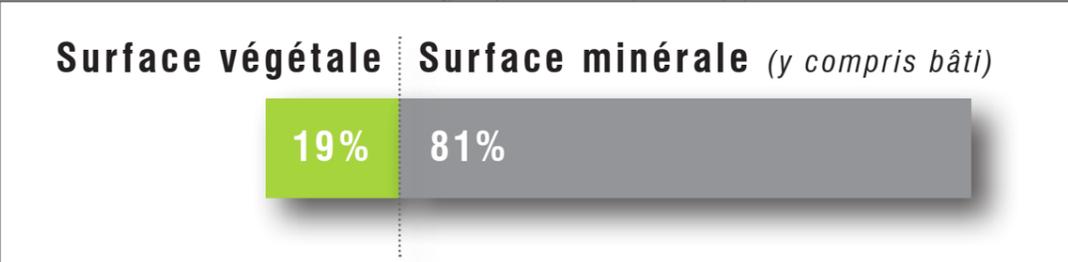
Année de construction :  
**Années 1960**





128  
60  
3 650 m<sup>2</sup>

- Poubelles/Conteneurs
- Local de proximité
- Composteurs
- Aire de jeux
- Tilia Arbres
- Accès bâtiments



### LES ACTEURS



#### CONTRAINTES

- Demande Creusalis : éviter les plantations directement en pied d'immeuble pour des complexités d'entretien dues aux déchets.
- Conserver les accès pompiers.

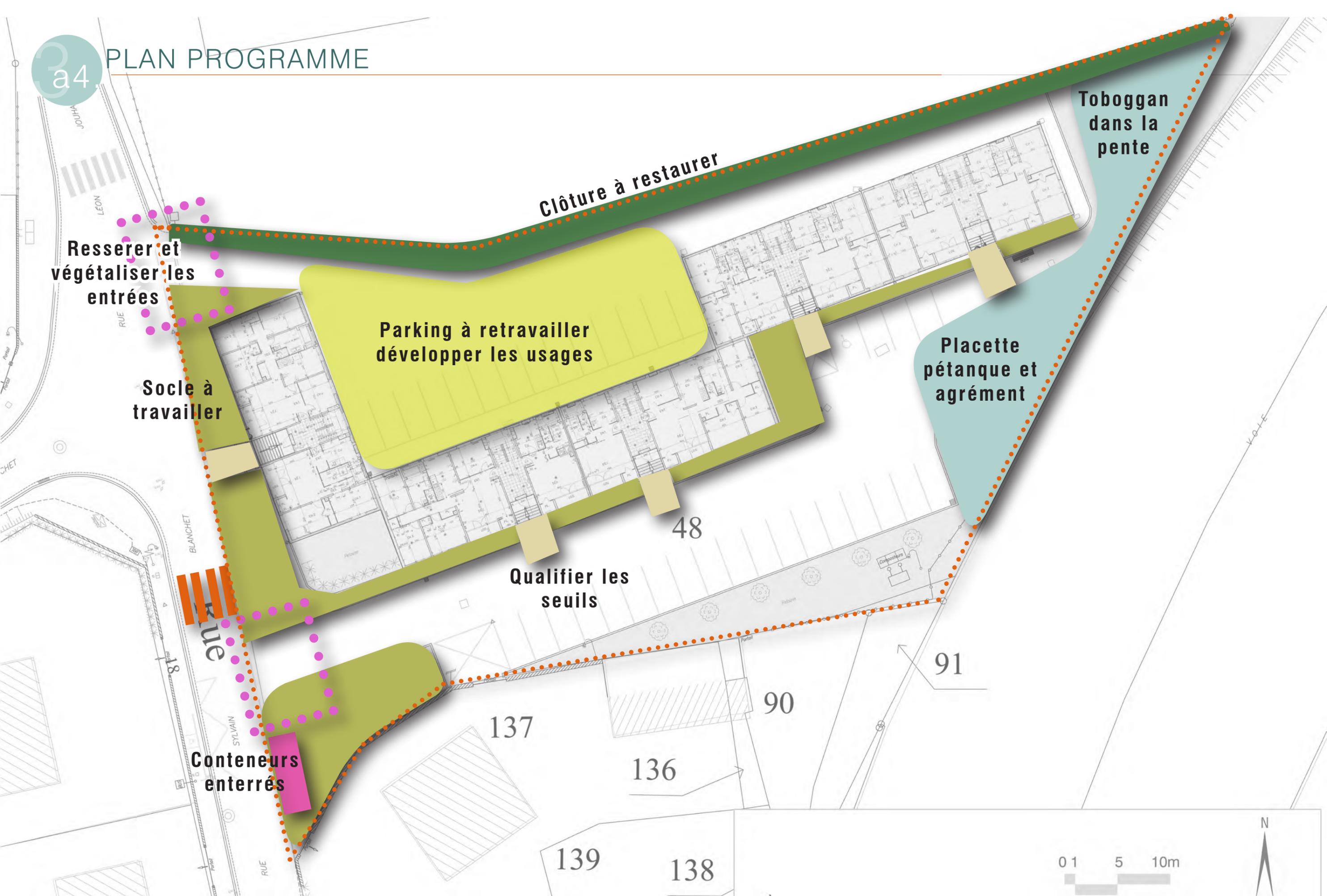


#### BESOINS

- Demande :
- d'aire de jeux,
  - de clarifier la limite avec la rue,
  - de sécuriser la traversée piétonne vers l'arrêt de bus,
  - de valoriser le parking arrière
  - de créer une placette conviviale

### LES HABITANTS





**Resserrer et végétaliser les entrées**

**Clôture à restaurer**

**Toboggan dans la pente**

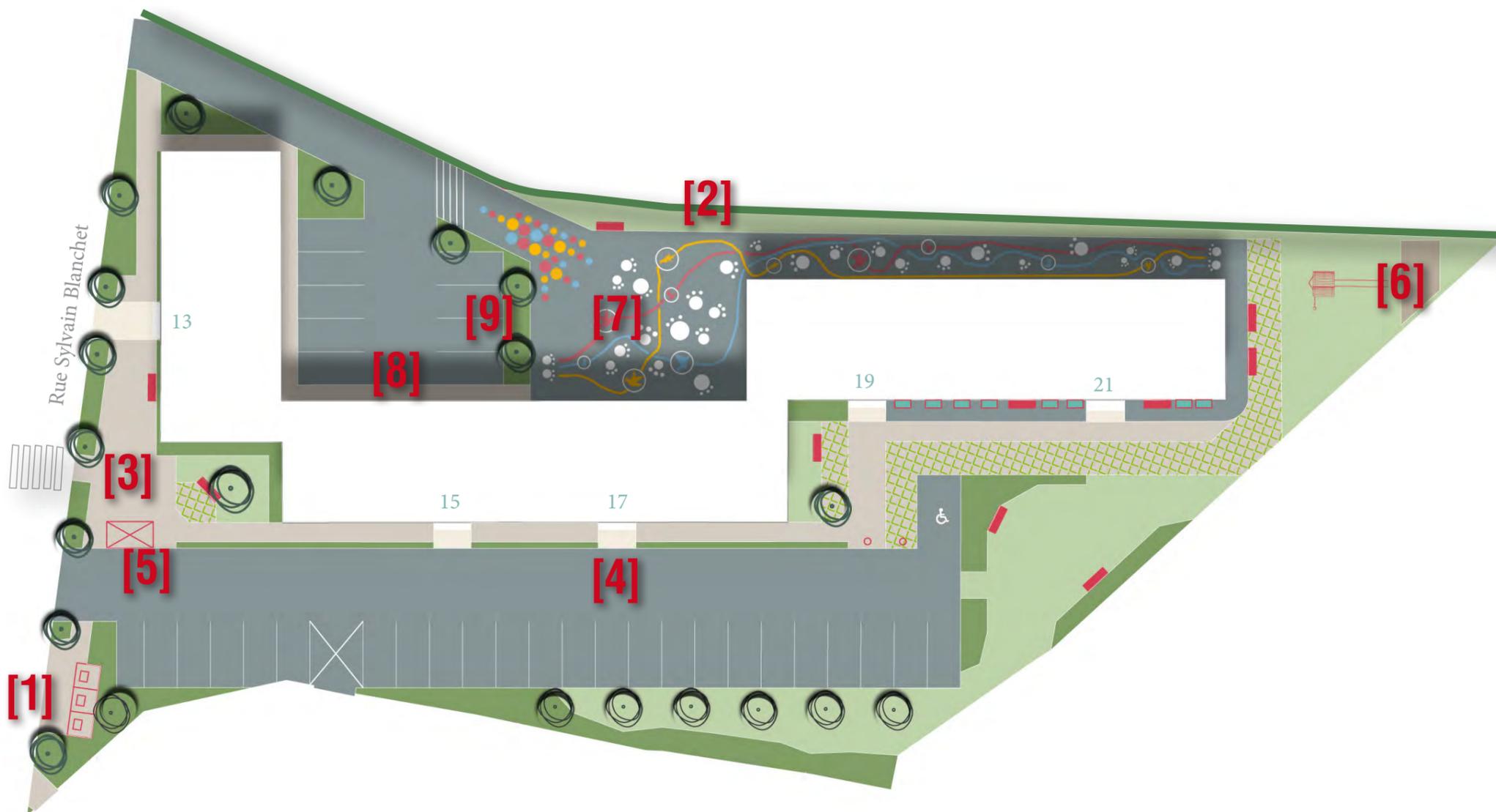
**Parking à retravailler développer les usages**

**Placette pétanque et agrément**

**Socle à travailler**

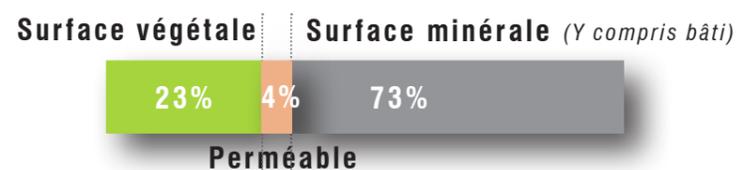
**Qualifier les seuils**

**Conteneurs enterrés**

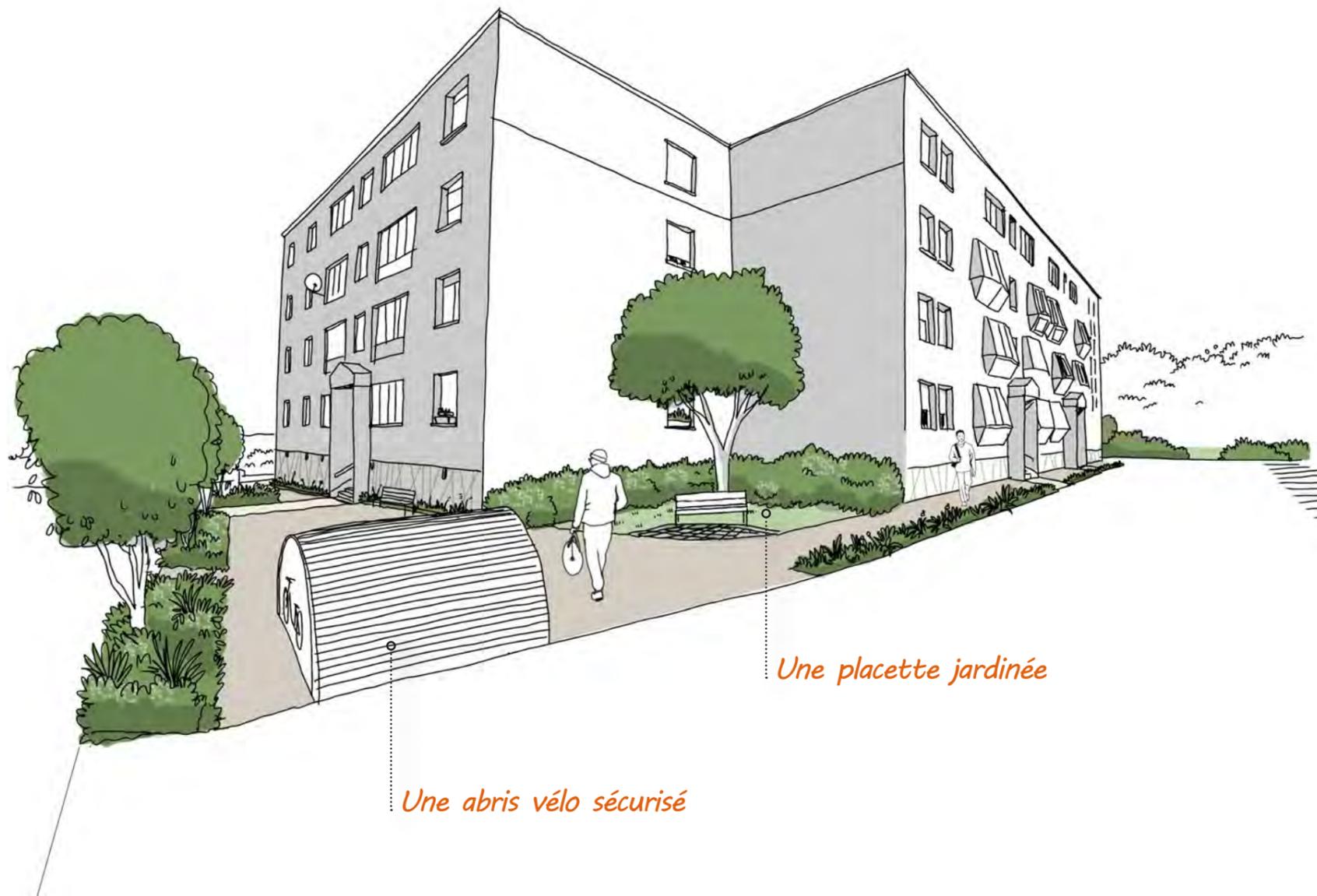


### SCÉNARIO N°1 :

- [1]** Installation de 3 conteneurs enterrés (ordures ménagères non recyclables / recyclables / verre),
- [2]** Installation d'une clôture végétalisée par des grimpantes en limite nord,
- [3]** Dégagement d'un espace d'accueil en seuil de la résidence,
- [4]** Traitement qualitatif des entrées,
- [5]** Pose d'un abri à vélos (3,5x2,5m)
- [6]** Installation d'une aire de jeux dans la pente (toboggan) avec zone de chute en mulch,
- [7]** Conservation de l'enrobé existant mais remaniement du parking Nord avec dégagement d'un espace de jeux dessiné en peinture sur le sol,
- [8]** Conservation en partie du trottoir existant en pourtour du bâtiment,
- [9]** Végétalisation du parking



Nombre de places de stationnement :	
avant : 36	après : 34
0,84 pl./log.	0,79 pl./log.



Une placette jardinée

Une abris vélo sécurisé

Planter les pieds d'immeubles et valoriser les seuils

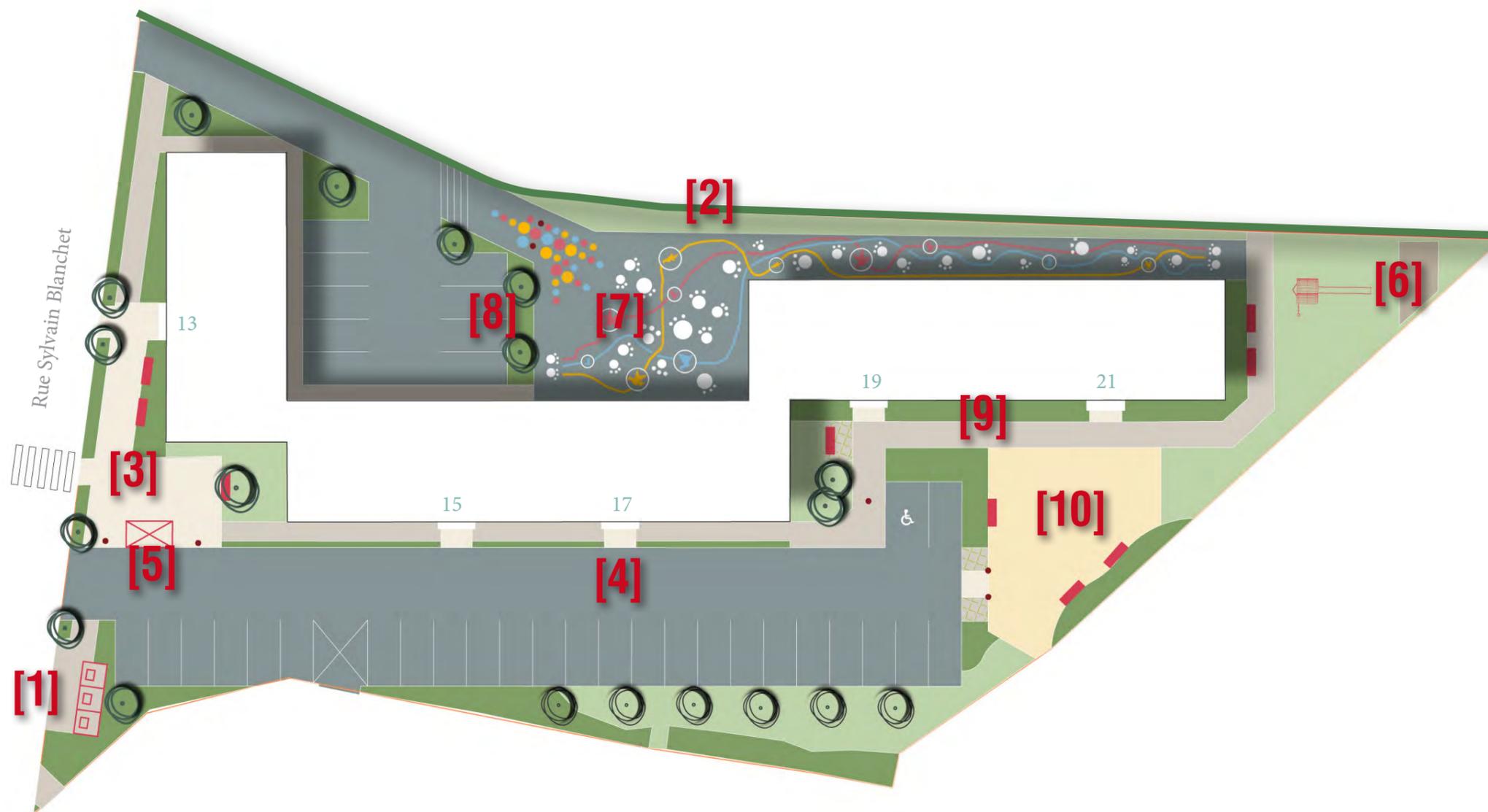


Changer et planter la clôture nord

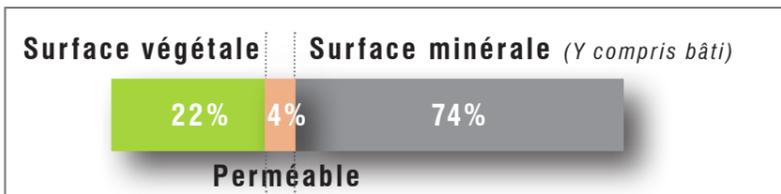


Valoriser l'enrobé par des jeux de peinture





- SCÉNARIO N°2 :**
- [1]** Installation de 3 conteneurs enterrés (ordures ménagères non recyclables / recyclables / verre),
  - [2]** Installation d'une clôture végétalisée par des grimpantes en limite nord,
  - [3]** Dégagement d'un espace d'accueil en seuil de la résidence,
  - [4]** Traitement qualitatif des entrées,
  - [5]** Pose d'un abri à vélos (3,5x2,5m)
  - [6]** Installation d'une aire de jeux dans la pente (toboggan) avec zone de chute en mulch,
  - [7]** Conservation de l'enrobé existant mais remaniement du parking Nord avec dégagement d'un espace de jeux dessiné en peinture sur le sol,
  - [8]** Végétalisation du parking
  - [9]** Suppression du trottoir en pourtour de bâtiment avec installation d'une bande plantée arbustive,
  - [10]** Création d'une placette en stabilisée pouvant accueillir des activités comme la pétanque,



Nombre de places de stationnement :	
avant : 36	après : 34
0,84 pl./log.	0,79 pl./log.



Une placette en stabilisé

Marquer les seuils

Utiliser le soubassement de l'immeuble



Un parcours de prises

Favoriser l'usage du vélo



Un box à vélos

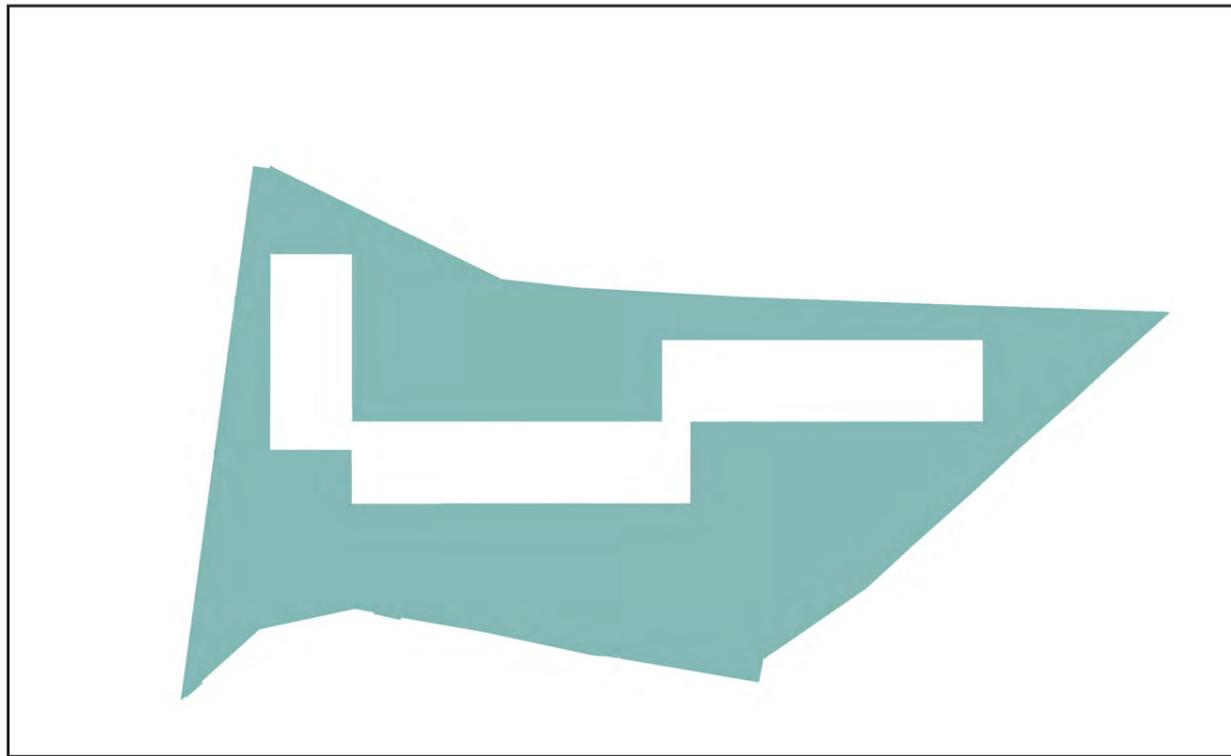


Des zones de peinture à tableau

Utiliser la pente pour installer un toboggan

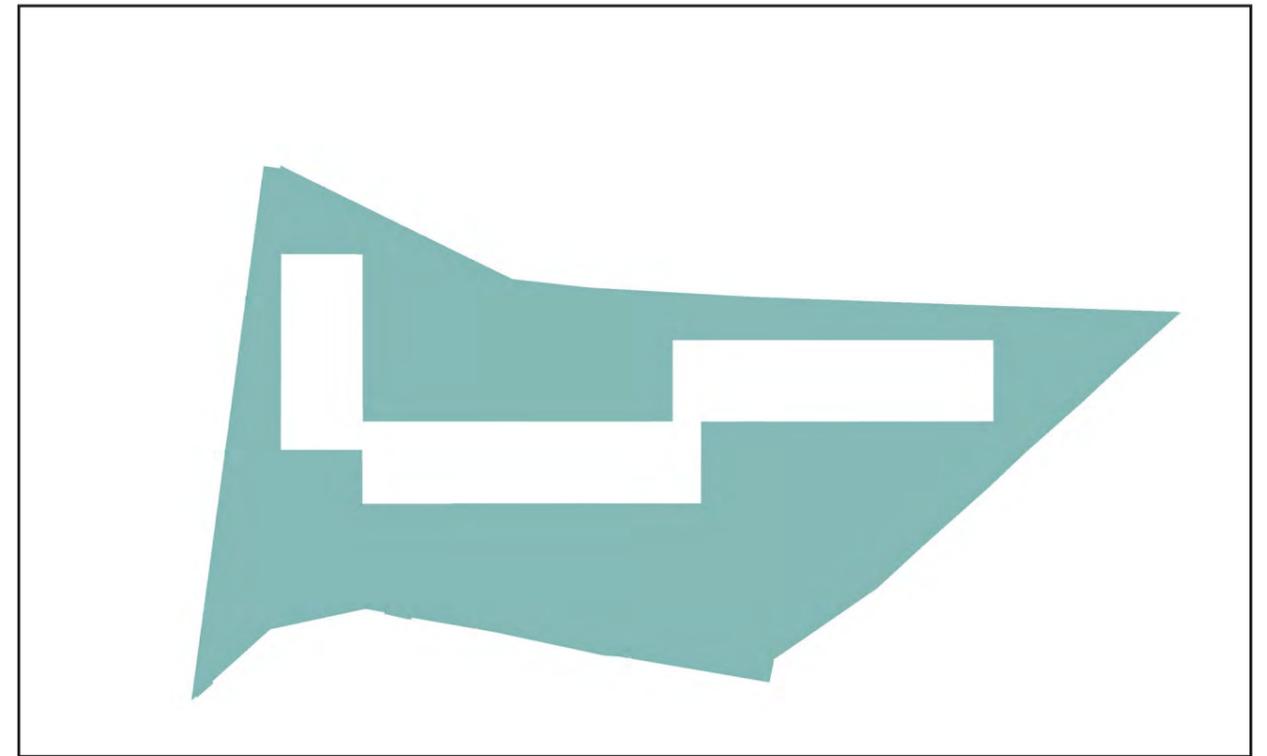


Des lieux de convivialité

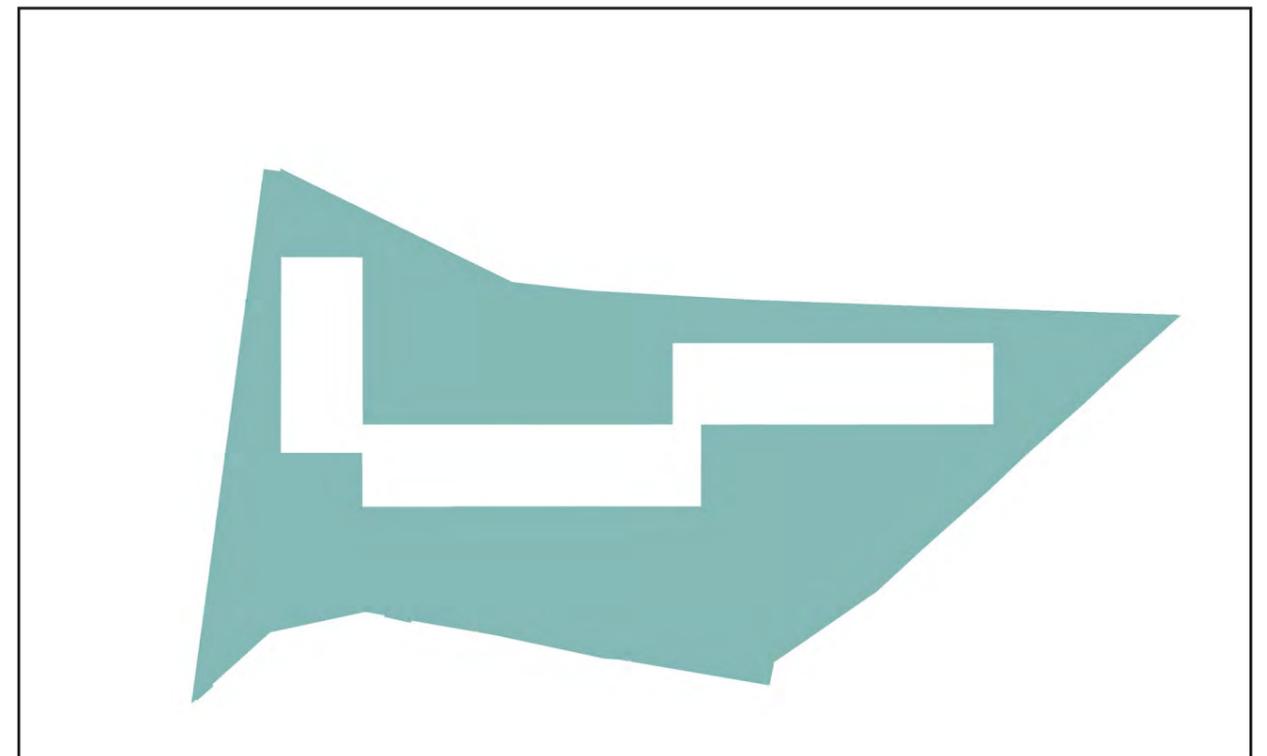


REPARTITION ACTUELLE

SCÉNARIO N°1 :



SCÉNARIO N°2 :



-  Foncier ville de Guérêt
-  Foncier Creusalis

## SCÉNARIO N°1 :

	Prix HT	Unité	Quantité	Total
<b>TRAVAUX PRELIMINAIRES</b>				
INSTALLATION ET IMPLANTATION DE CHANTIER, CONSTAT D'HUISSIER ET PREPARATION DU SITE	2,00 €	m2	2810	5 620,00 €
<b>RESEAUX D'ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES</b>				
CREATION/REPRISE DE RESEAUX ET DE GRILLES	180,00 €	ml	80	14 400,00 €
<b>CHAUSSEE ET TROTTOIRS</b>				
<u>CHAUSSEE</u>				
REVETEMENT EN ENROBE NOIR	30,00 €	m2	710	21 300,00 €
PV POUR CREATION DE STRUCTURE	30,00 €	m2	200	6 000,00 €
<u>TROTTOIRS</u>				
ALLEES PIETONNEES EN ENROBE COLORE	55,00 €	m2	440	24 200,00 €
SEUILS OU TERRASSES EN BETON QUALITATIF	75,00 €	m2	195	14 625,00 €
REVETEMENT EN DALLES ALVEOLAIRES ENHERBEES	55,00 €	m2	0	- €
SOL SOUPLE POUR JEUX	27,00 €	m2	80	2 160,00 €
REVETEMENT EN STABILISE SABLE	25,00 €	m2	0	- €
<u>BORDURES</u>				
POSE DE BORDURES BETON EN RIVE DE CHAUSSEE	45,00 €	ml	535	24 075,00 €
POSE DE BORDURETTES BETON	30,00 €	ml	430	12 900,00 €
POSE DE VOLIGE	20,00 €	ml	105	2 100,00 €
<b>ECLAIRAGE</b>				
CREATION DE RESEAU ET POSE DE CANDELABRES	100,00 €	ml	350	35 000,00 €
<b>SIGNALISATION</b>				
POSE DE LA SIGNALISATION HORIZONTALE ET VERTICAL	2,50 €	m2	2810	7 025,00 €
<b>ESPACES VERTS</b>				
TRAVAUX DE PLANTATION	3,83 €	m2	2810	10 750,00 €
PV POUR CREATION D'ESPACES VERT	15,00 €	m2	470	7 050,00 €
<b>MOBILIER</b>				
MOBILIER URBAIN	1,00 €	f	24 750,00 €	24 750,00 €
<b>TRAVAUX COMPLEMENTAIRES</b>				
TERRASSEMENT POUR CONTENEUR ENTERRE	1 000,00 €	u	3	3 000,00 €
MISES A NIVEAUX	2,50 €	m2	2810	7 025,00 €
<b>MONTANT HT</b>				<b>221 980,00 €</b>
SURFACE HORS BATIMENTS		m2	2810	
<b>RATIO AU M2</b>		<b>€/m2</b>		<b>79,00 €</b>

## SCÉNARIO N°2 :

	Prix HT	Unité	Quantité	Total
	2,00 €	m2	2800	5 600,00 €
	180,00 €	ml	80	14 400,00 €
	30,00 €	m2	710	21 300,00 €
	30,00 €	m2	200	6 000,00 €
	55,00 €	m2	360	19 800,00 €
	75,00 €	m2	170	12 750,00 €
	55,00 €	m2	20	1 100,00 €
	27,00 €	m2	80	2 160,00 €
	25,00 €	m2	195	4 875,00 €
	45,00 €	ml	535	24 075,00 €
	30,00 €	ml	430	12 900,00 €
	20,00 €	ml	40	800,00 €
	100,00 €	ml	350	35 000,00 €
	2,50 €	m2	2810	7 025,00 €
	6,00 €	m2	2810	16 860,00 €
	15,00 €	m2	440	6 600,00 €
	1,00 €	f	17500	17 500,00 €
	1 000,00 €	u	3	3 000,00 €
	2,50 €	m2	2810	7 025,00 €
<b>MONTANT HT</b>				<b>218 770,00 €</b>
SURFACE HORS BATIMENTS		m2	2810	
<b>RATIO AU M2</b>		<b>€/m2</b>		<b>77,85 €</b>

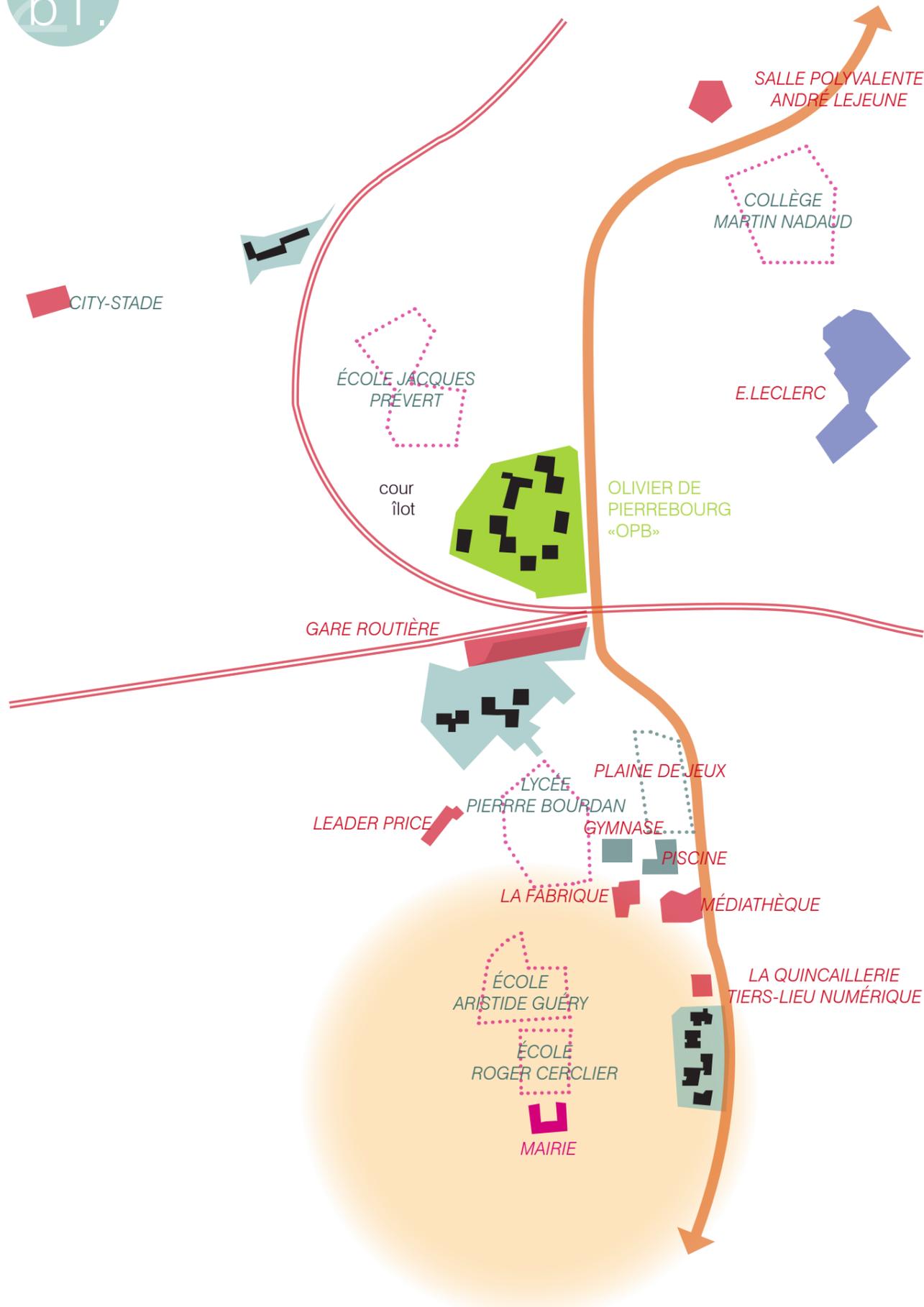


2b.

# OLIVIER DE PIERREBOURG



# b1. OLIVIER DE PIERREBOURG DANS LA VILLE



## CARTE D'IDENTITE

Emprise du site :  
**23015 m<sup>2</sup> (2.3 ha)**

Nombre de logements :  
**310 logements**

Typologie des logements :  
**T3 (55%) et T2**

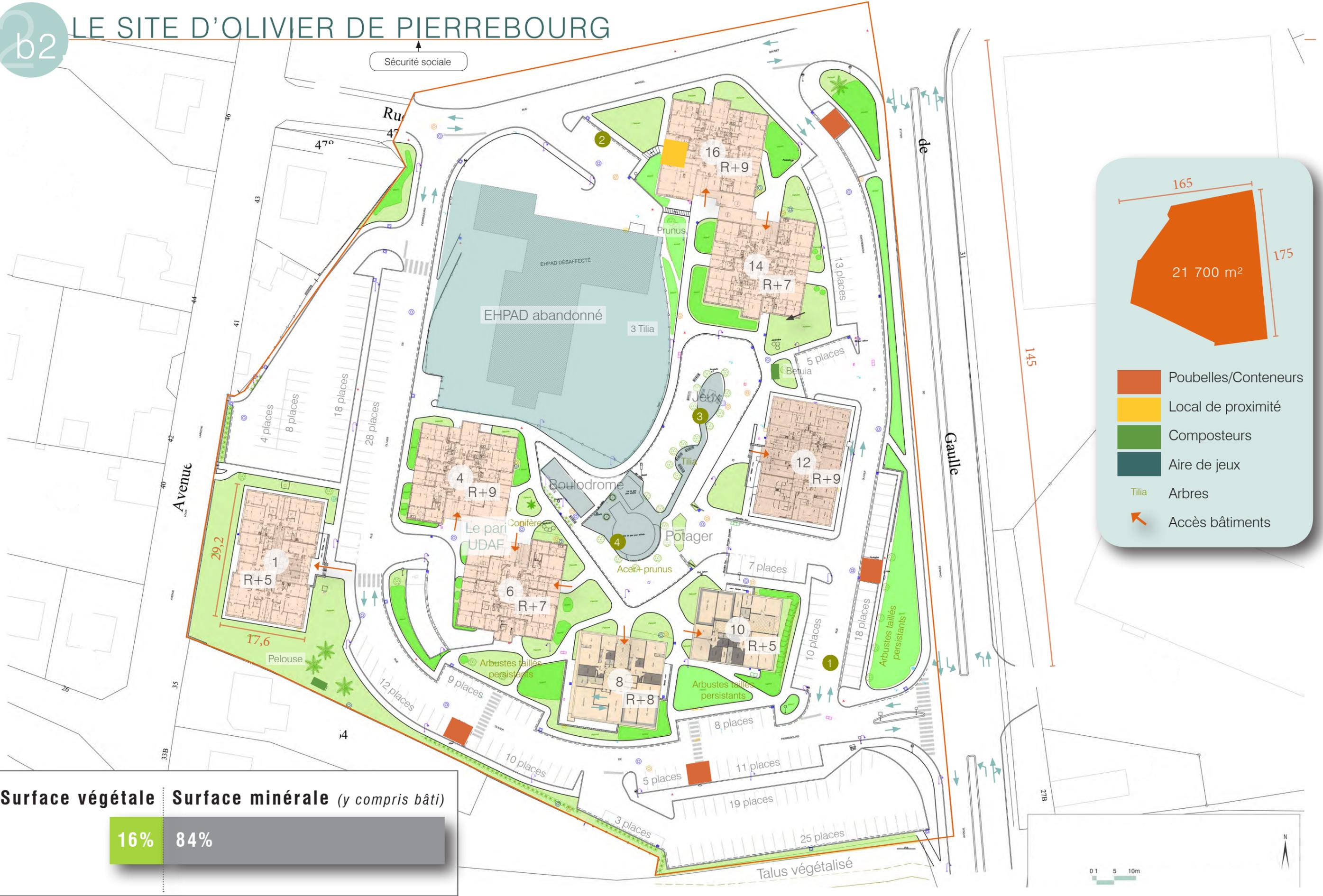
Nombre de places de stationnement :  
**213 places (0,69pl./log.)**

Nombre d'unités d'habitation et d'étages :  
**8 bâtiments R+5, R+7, R+8, R+9**

Année de construction :  
**Années 1970**

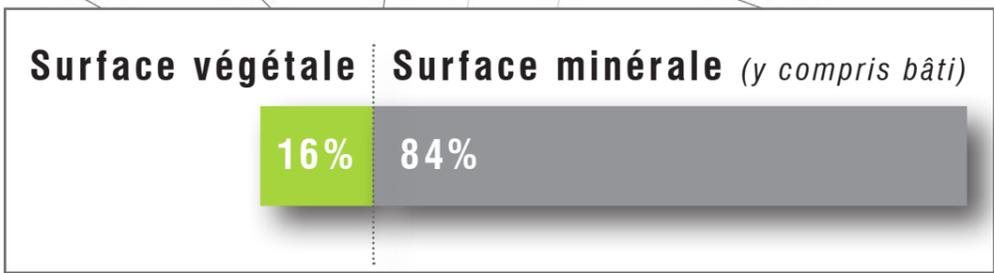


# LE SITE D'OLIVIER DE PIERREBOURG



165  
175  
21 700 m<sup>2</sup>

- Poubelles/Conteneurs
- Local de proximité
- Composteurs
- Aire de jeu
- Arbres
- Tilia
- Accès bâtiments



# 2 RETOUR SUR LA CONCERTATION



## LES ACTEURS

### CONTRAINTES

- Résoudre les problématiques de stationnement
- Reconvertir le parking sud
- Réduire les conflits d'usage
- Envisager des relations avec le futur accueil de jour

## BESOINS

- Sécuriser l'aire de jeux
- Proposer des espaces de calme
- Limiter les couloirs de vents
- Mieux organiser le stationnement
- Trouver des activités pour les jeunes hors cœur d'îlot

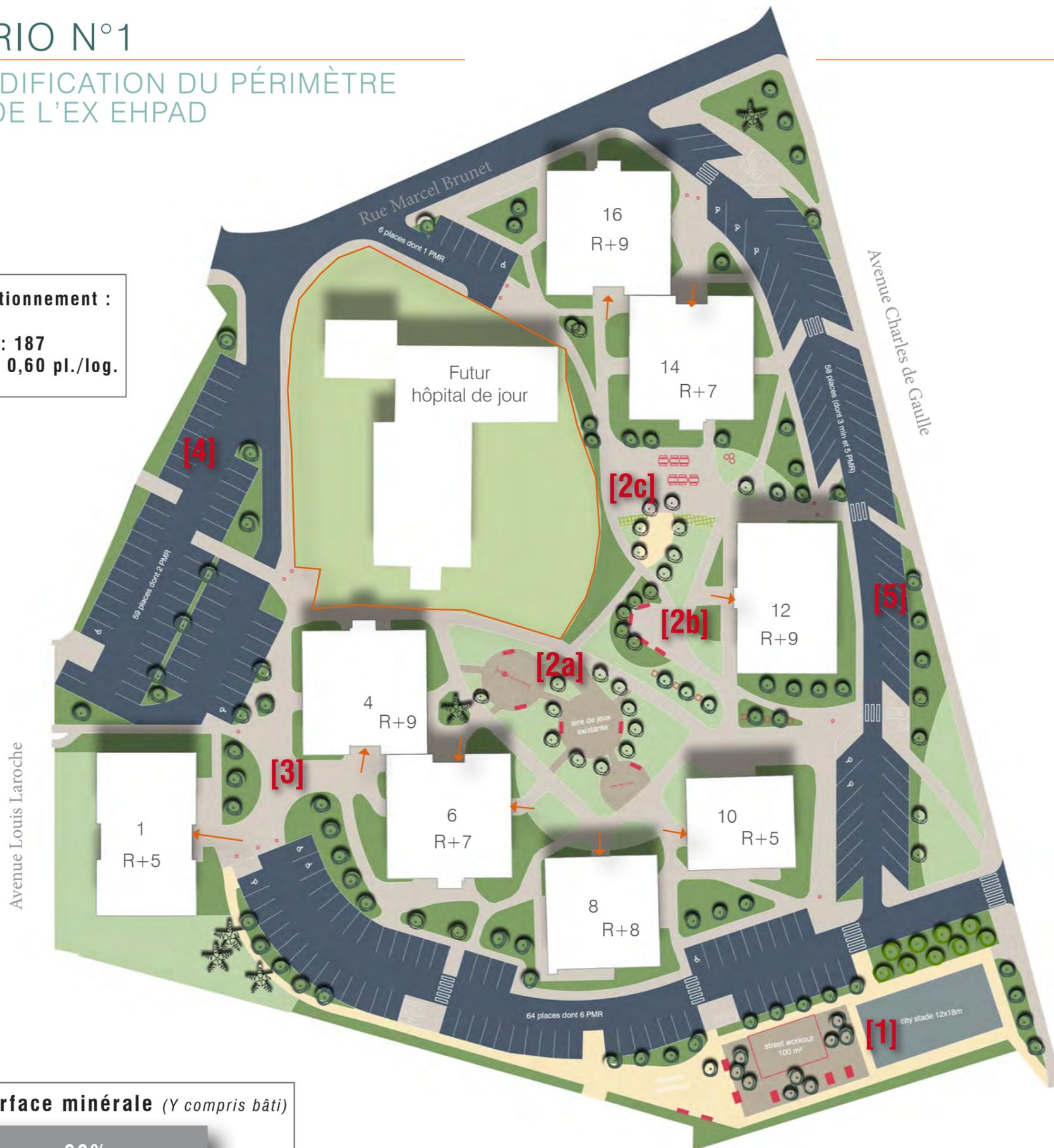
## LES HABITANTS





Nombre de places de stationnement :

avant : 213      après : 187  
0,69 pl./log.      0,60 pl./log.



SCÉNARIO N°1 :

**[1]** Suppression de la poche de parking Sud et installation d'un city stade (12x24m) et d'un espace de jeux ouvert (street workout),

**[2]** Réaménagement du coeur d'îlot avec identification de 3 espaces :

**[2a]** espace de jeux pour enfants 0-10ans

**[2b]** espace de pause intimiste et végétal

**[2c]** place ouverte et événementielle,

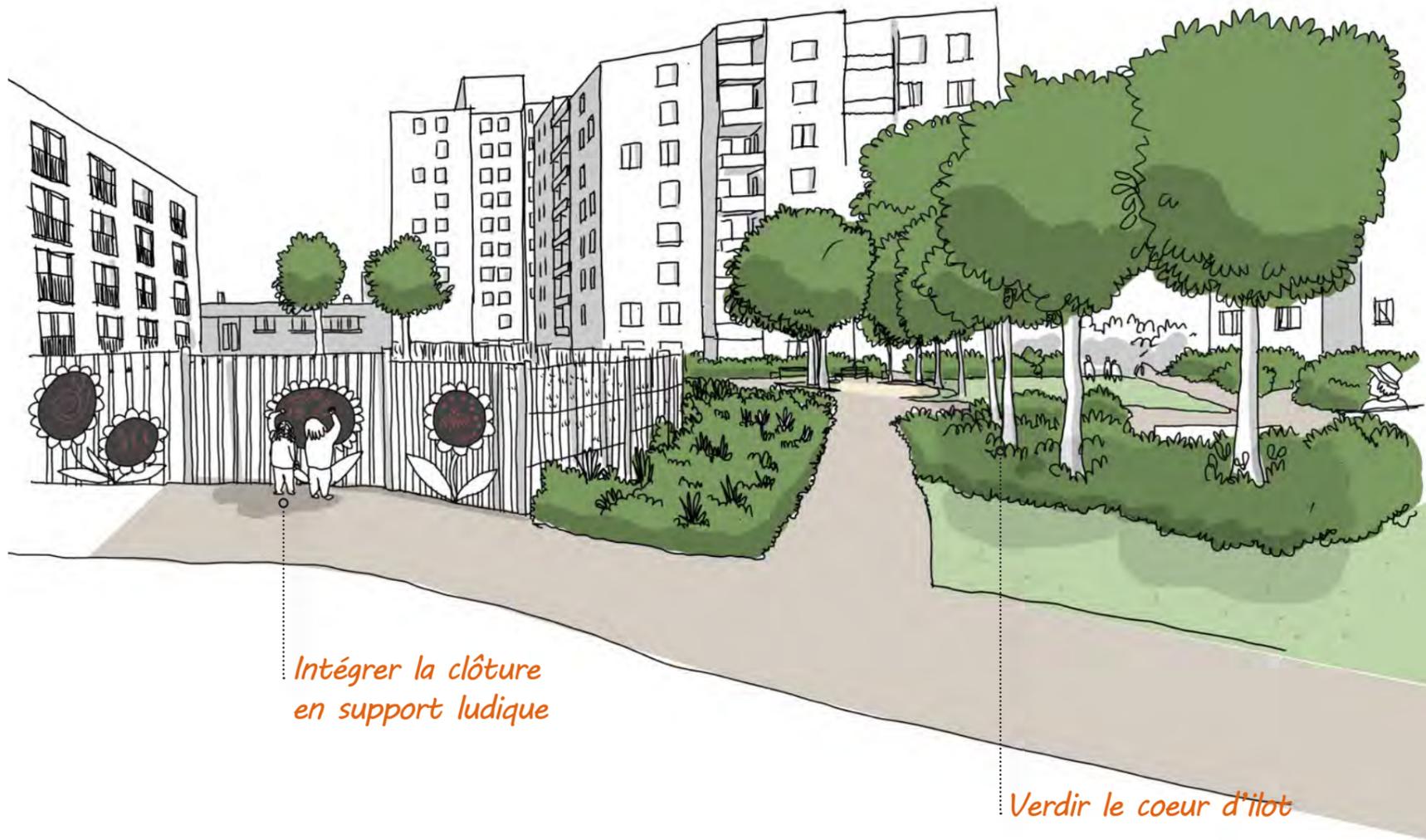
**[3]** Raccrochement du bâtiment 1 au coeur d'îlot par un large espace piéton,

**[4]** Remaniement du parking à l'Ouest de l'EHPAD avec un fonctionnement indépendant,

**[5]** Affirmation du sens unique et stationnement en épis de part et d'autre de la rue de pourtour

Surface végétale      Surface minérale (Y compris bâti)





Favoriser les usages multiples

Un coeur jardiné et apaisé



Nombre de places de stationnement :

avant : 213      après : 250  
0,69 pl./log.      0,85 pl./log.



Surface végétale    Surface minérale (Y compris bâti)



SCÉNARIO N°2 :

**[1]** Suppression de la poche de parking Sud et installation d'un city stade (12x24m) et d'un espace de jeux ouvert

**[2]** Réaménagement du coeur d'îlot avec intégration d'une partie du foncier de l'ex EHPAD, identification de 4 espaces :

**[2a]** espace de jeux pour enfants 0-10 ans

**[2b]** espace de pause intimiste et végétal

**[2c]** grande place ouverte et événementielle,

**[2d]** Jardin partagé avec l'accueil de jour

**[2e]** Tables de ping-pong et babyfoot

**[2f]** Tables de pique-nique

**[3]** Raccrochement du bâtiment 1 au coeur d'îlot par un large espace piéton,

**[4]** Remaniement et agrandissement du parking à l'Ouest de l'EHPAD avec un fonctionnement indépendant,

**[5]** Redressement de la rue de pourtour avec stationnements en épis de part et d'autre et affirmation du sens unique.



*terrasse et jardin partagé*

*une place ouverte pour les évènements*

*Un coeur jardiné et apaisé*



*Des sols perméables*



*Des chemins hiérarchisés*



*Des fruitiers et des petits fruits*

*Un jardin partagé avec l'accueil de jour*



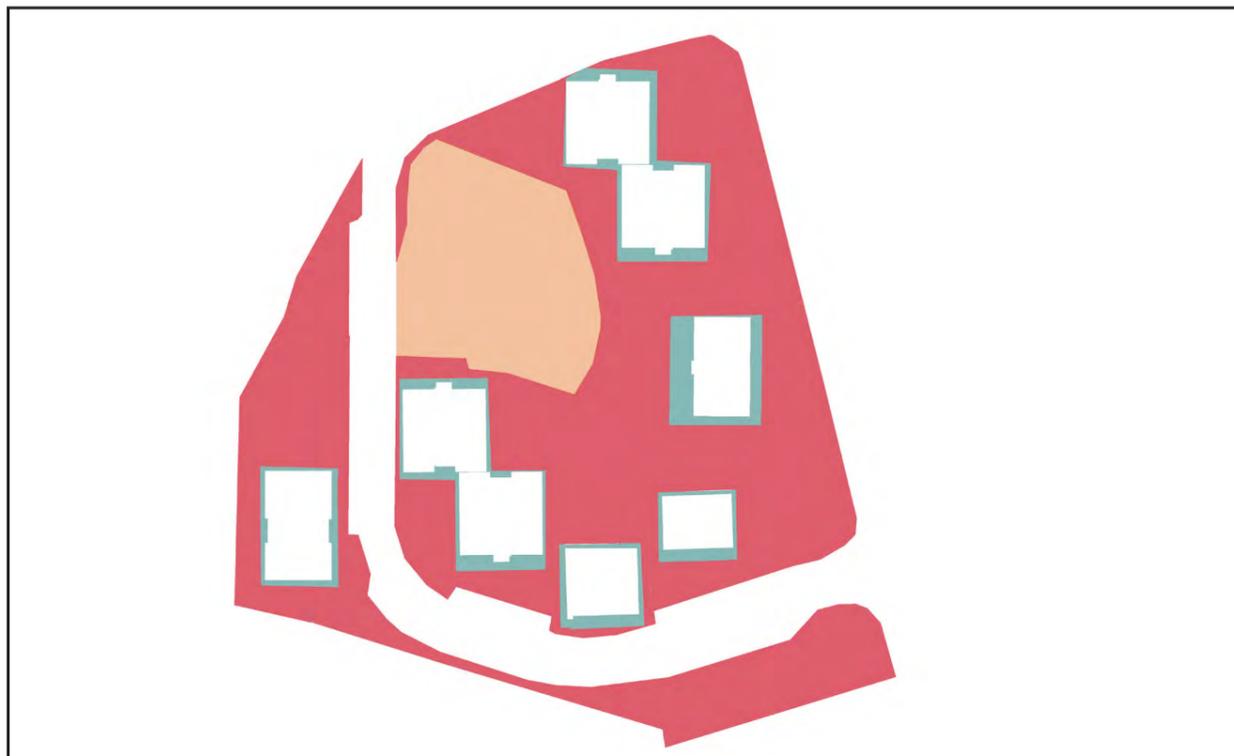
*Intégration de la clôture*



*Jardin en bois adaptés enfants et PMR*

*Un skate-park et un citypark partagé*

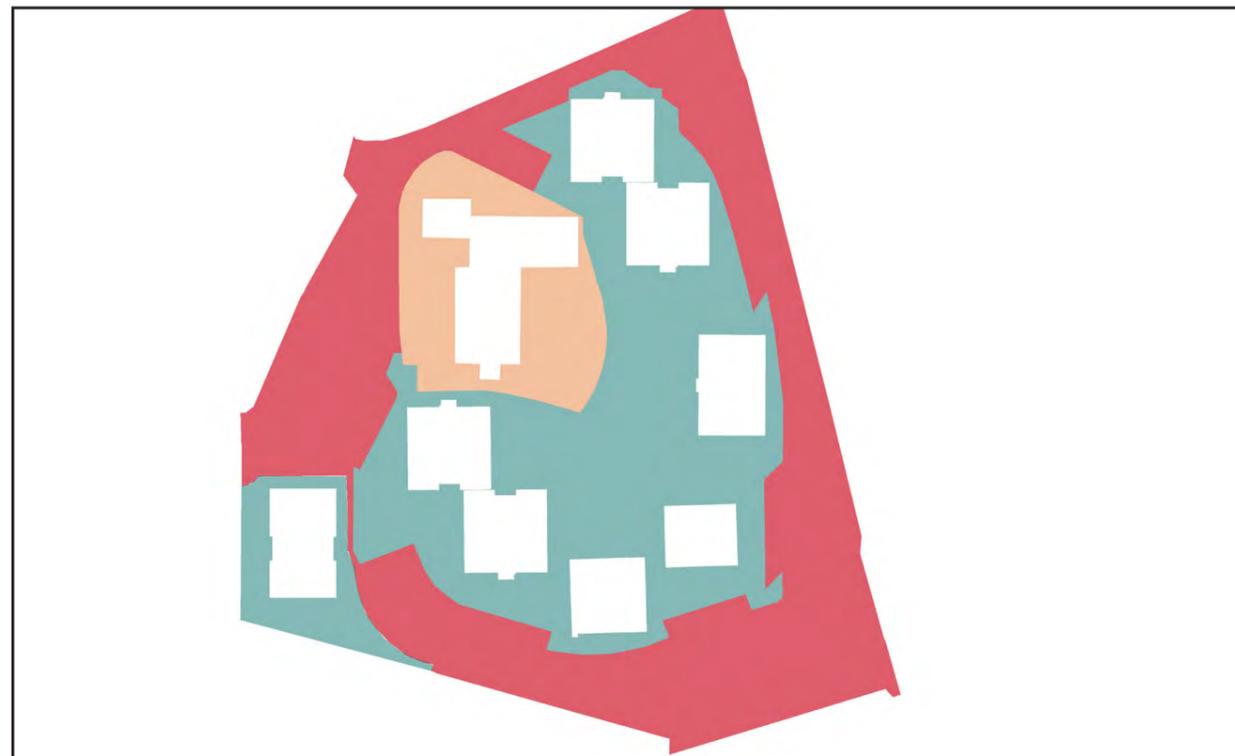




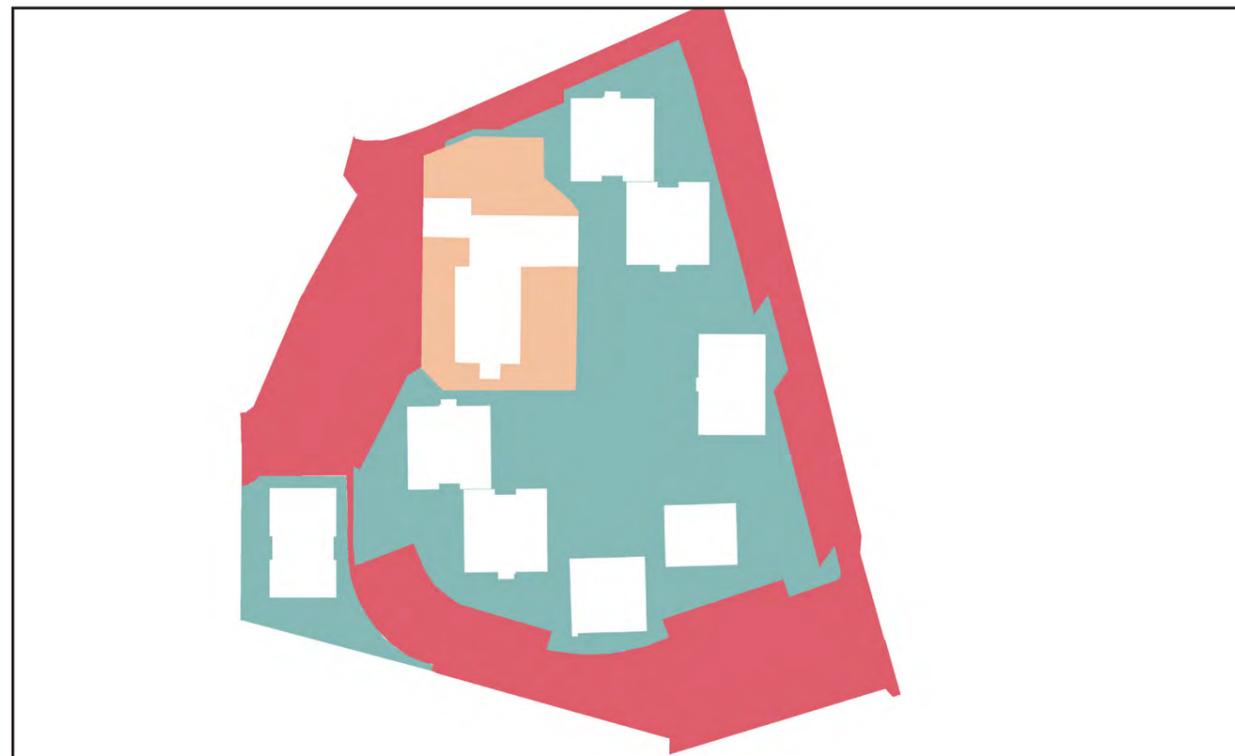
REPARTITION ACTUELLE

-  Foncier ville de Guérêt
-  Foncier Creusalis
-  Foncier EHPAD

SCÉNARIO N°1 :



SCÉNARIO N°2 :



**SCÉNARIO N°1 :**

	Prix HT	Unité	Quantité	Total
<b>TRAVAUX PRELIMINAIRES</b>				
INSTALLATION ET IMPLANTATION DE CHANTIER, CONSTAT D'HUISSIER ET PREPARATION DU SITE	2,00 €	m2	19680	39 360,00 €
<b>RESEAUX D'ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES</b>				
CREATION/REPRISE DE RESEAUX ET DE GRILLES	180,00 €	ml	400	72 000,00 €
<b>CHAUSSEE ET TROTTOIRS</b>				
<b>CHAUSSEE</b>				
REVETEMENT EN ENROBE NOIR	30,00 €	m2	7450	223 500,00 €
PV POUR CREATION DE STRUCTURE	30,00 €	m2	750	22 500,00 €
<b>TROTTOIRS</b>				
ALLEES PIETONNEES EN ENROBE COLORE	55,00 €	m2	6000	330 000,00 €
ALLEES PIETONNEES EN BETON QUALITATIF	75,00 €	m2	1430	107 250,00 €
REVETEMENT EN DALLES ALVEOLAIRES ENHERBEES	55,00 €	m2	35	1 925,00 €
SOL SOUPLE POUR JEUX	27,00 €	m2	860	23 220,00 €
REVETEMENT EN STABILISE SABLE	25,00 €	m2	950	23 750,00 €
REVETEMENT EN ENROBE	30,00 €	m2	300	9 000,00 €
<b>BORDURES</b>				
POSE DE BORDURES BETON EN RIVE DE CHAUSSEE	45,00 €	ml	2015	90 675,00 €
POSE DE BORDURETTES BETON	30,00 €	ml	3640	109 200,00 €
POSE DE VOLIGE	20,00 €	ml	240	4 800,00 €
<b>ECLAIRAGE</b>				
CREATION DE RESEAU ET POSE DE CANDELABRES	100,00 €	ml	1100	110 000,00 €
<b>SIGNALISATION</b>				
POSE DE LA SIGNALISATION HORIZONTALE ET VERTICALE	2,09 €	m2	19680	41 150,00 €
<b>ESPACES VERTS</b>				
TRAVAUX DE PLANTATION	5,18 €	m2	19680	101 845,00 €
PV POUR CREATION D'ESPACES VERT	15,00 €	m2	1000	15 000,00 €
<b>MOBILIER</b>				
MOBILIER URBAIN	1,00 €	f	80000	80 000,00 €
CITY STADE	50 000,00 €	f	1	50 000,00 €
SKATE PARK	50 000,00 €	f	0	- €
<b>TRAVAUX COMPLEMENTAIRES</b>				
MISES A NIVEAUX	2,50 €	m2	19680	49 200,00 €
<b>MONTANT HT</b>				<b>1 504 375,00 €</b>
SURFACE HORS BATIMENTS		m2	19680	
<b>RATIO AU M2</b>		<b>€/m2</b>		<b>76,44 €</b>

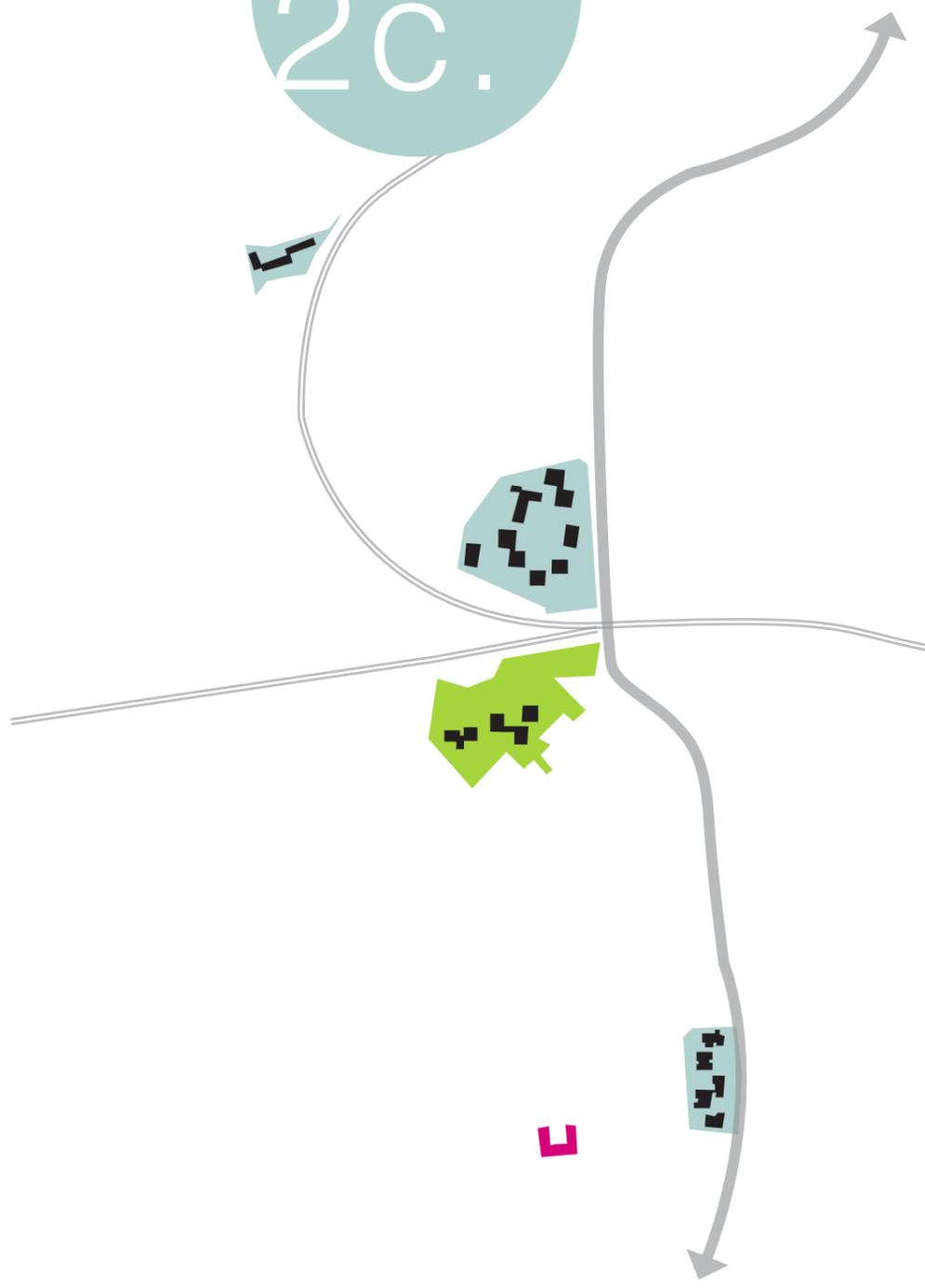
**SCÉNARIO N°2 :**

	Prix HT	Unité	Quantité	Total
	2,00 €	m2	19680	39 360,00 €
	180,00 €	ml	400	72 000,00 €
	30,00 €	m2	9000	270 000,00 €
	30,00 €	m2	4000	120 000,00 €
	55,00 €	m2	7020	386 100,00 €
	75,00 €	m2	0	- €
	55,00 €	m2	570	31 350,00 €
	27,00 €	m2	260	7 020,00 €
	25,00 €	m2	545	13 625,00 €
	30,00 €	m2	610	18 300,00 €
	45,00 €	ml	2145	96 525,00 €
	30,00 €	ml	3840	115 200,00 €
	20,00 €	ml	155	3 100,00 €
	100,00 €	ml	1300	130 000,00 €
	2,50 €	m2	19680	42 050,00 €
	5,96 €	m2	19680	117 370,00 €
	15,00 €	m2	1000	15 000,00 €
	1,00 €	f	125000	104 150,00 €
	50 000,00 €	f	1	50 000,00 €
	50 000,00 €	f	1	50 000,00 €
	2,50 €	m2	19680	49 200,00 €
<b>MONTANT HT</b>				<b>1 730 350,00 €</b>
		m2	19680	
		<b>€/m2</b>		<b>87,92 €</b>

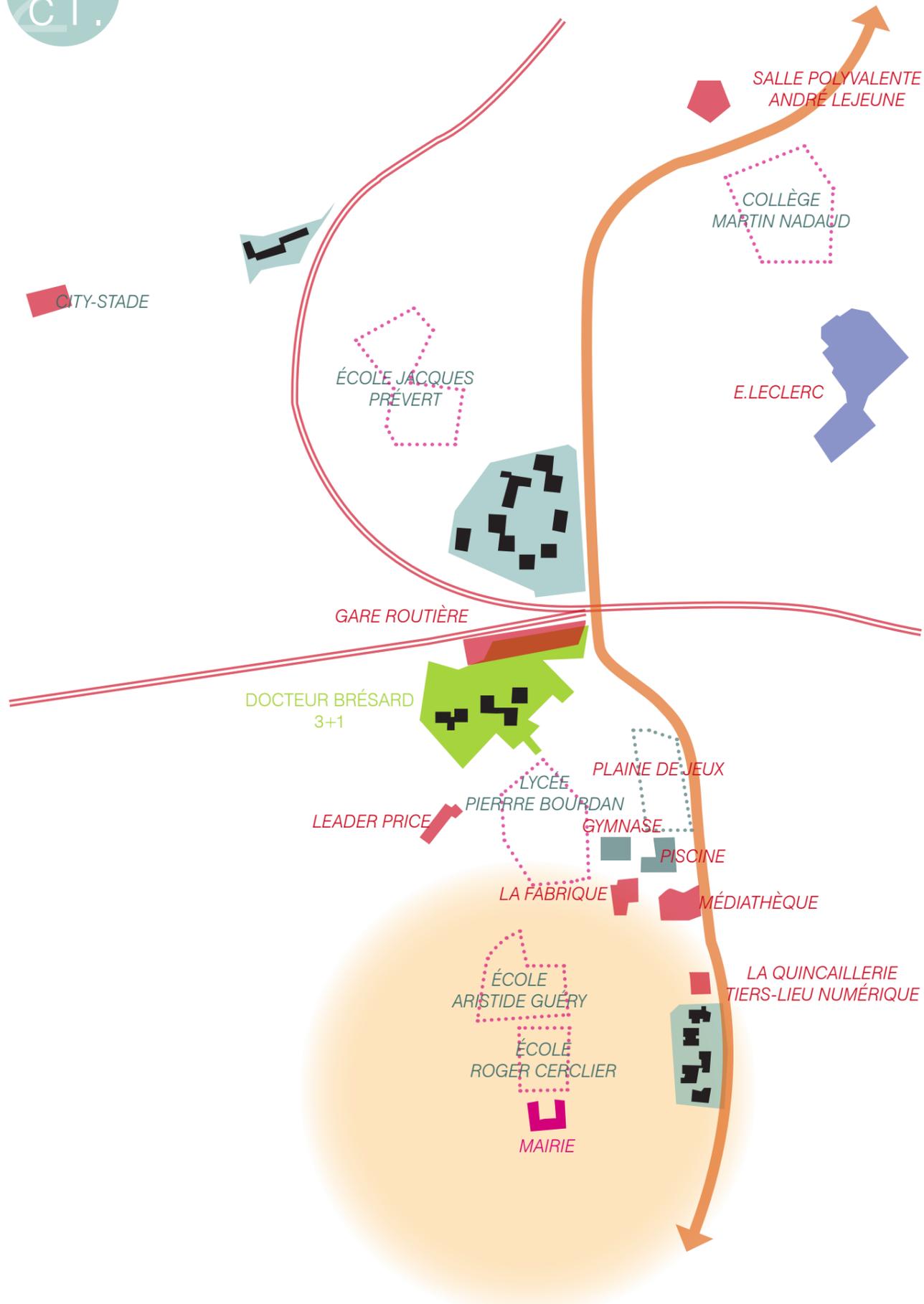


2c.

# DOCTEUR BRESARD



# c1. DOCTEUR BRÉSARD DANS LA VILLE



## CARTE D'IDENTITE

Emprise du site :  
**19445 m<sup>2</sup> (1.94 ha)**

Nombre de logements :  
**182 logements**

Typologie des logements :  
**T2 et T3 quasi à part égale**

Nombre de places de stationnement :  
**124 places (0,68pl./log.)**

Nombre d'unités d'habitation et d'étages :  
**4 immeubles R+7, R+9, R+10, R+11**

Année de construction :  
**Années 1970**



COPIE PLAN

Ancienne gare routière

1

2

74

Louis

AVENUE LOUIS JARACHE

29

34

32

30

28

22

17

20

15

13

4

2

3

6

R+11

10

R+9

OASIS

8

R+7

12

R+10

17

50 places

Brocante annuelle  
24 places  
22 places  
6 places

5 places

4 places

2 places

Pétanque

Concierge

Basket  
ping-pong

Vers lycée P. Bourdan  
poste et écoles

13 280 m<sup>2</sup>

104 141

- Poubelles/Conteneurs
- Local de proximité
- Composteurs
- Aire de jeux
- Tilia Arbres
- ➔ Accès bâtiments

Surface végétale | Surface minérale (y compris bâti)

34%

66%

0 1 5 10m





## LES ACTEURS

### CONTRAINTES

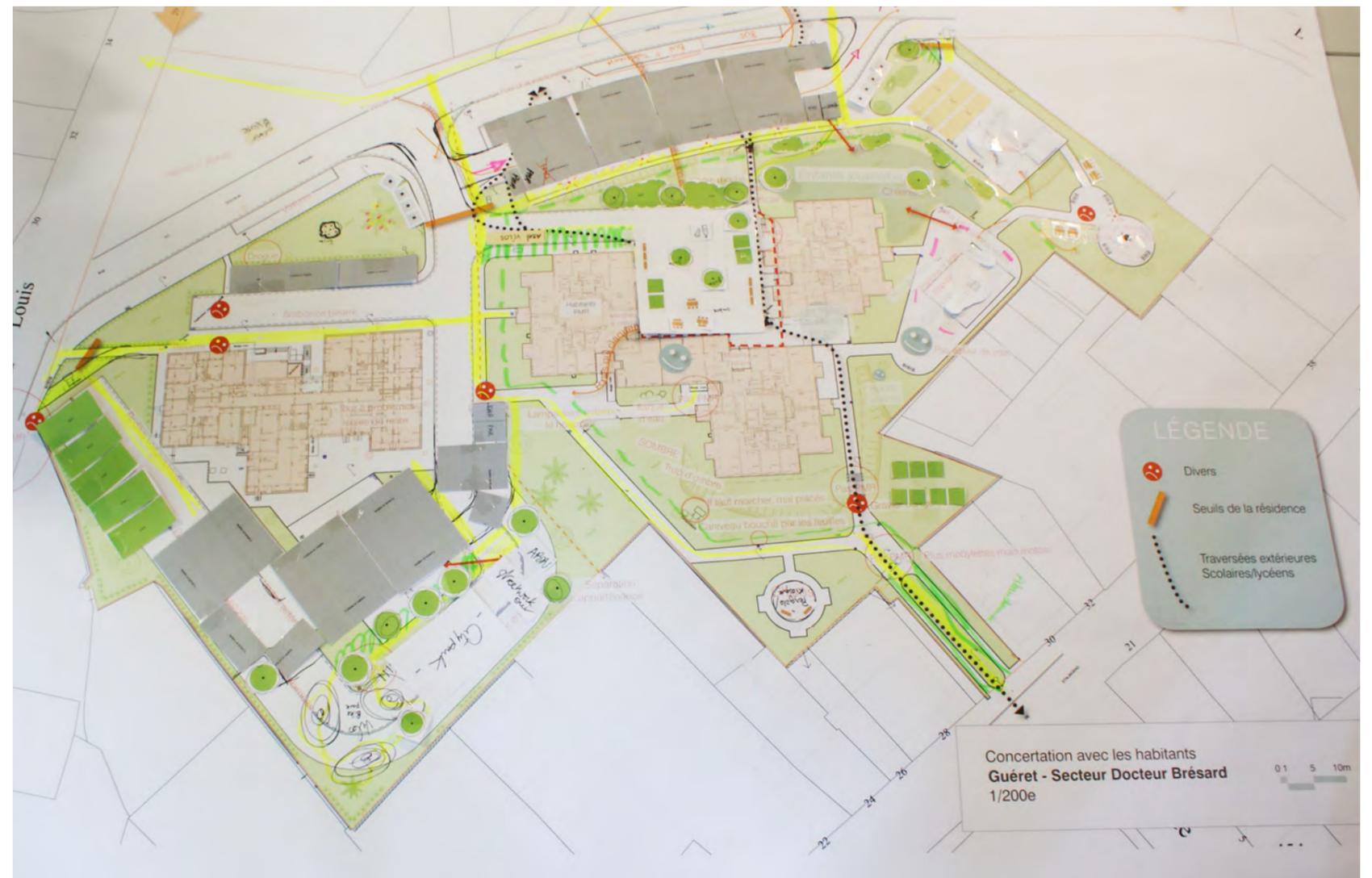
- Envisager un scenari avec déconstruction du bâtiment 12

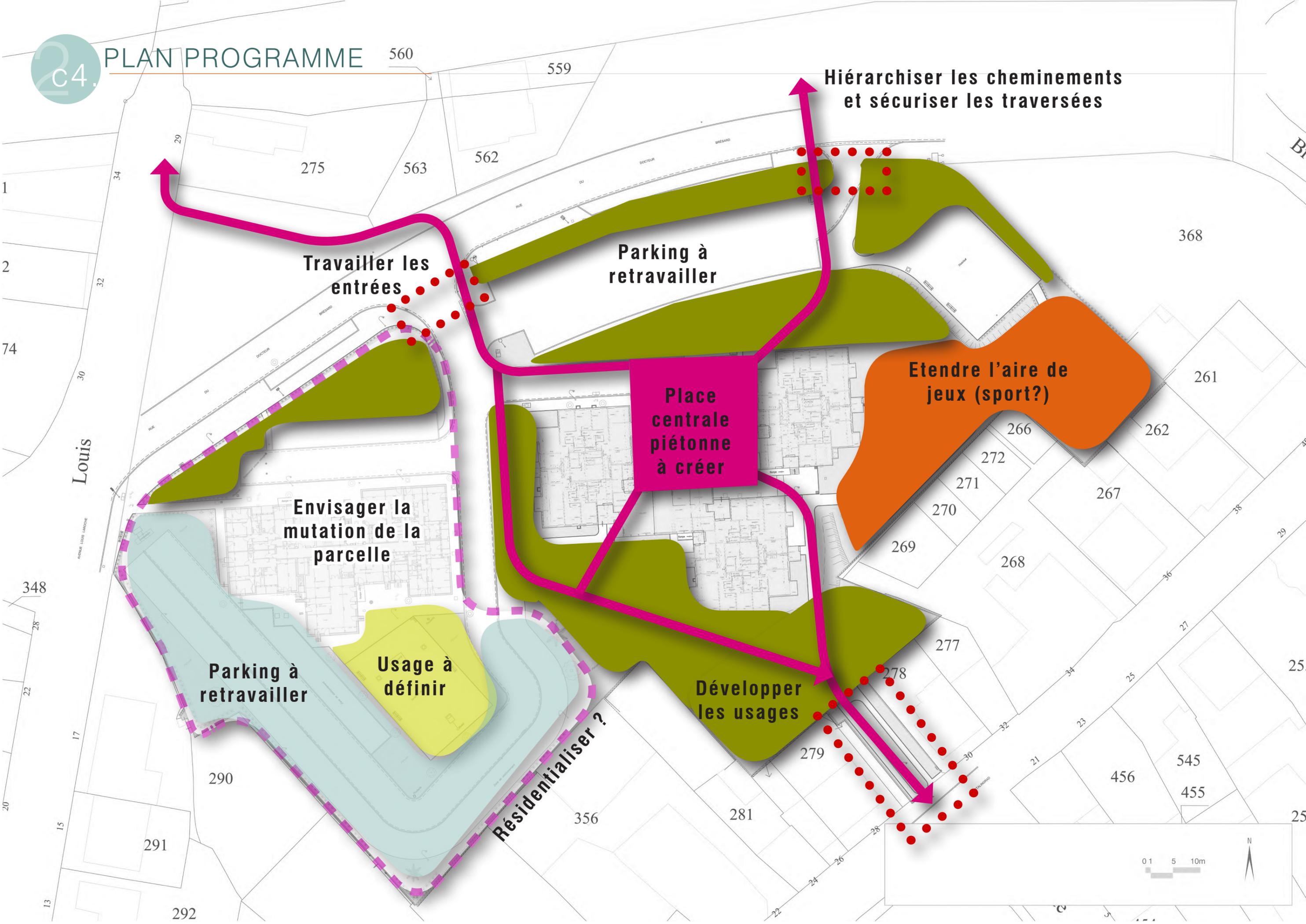


## BESOINS

- Supprimer les véhicules de l'espace central et créer une place conviviale
- Pacifier le parking Ouest et les conflits avec les jeunes enivrés dans les recoins
- Proposer des zones de jardinage

## LES HABITANTS





Hierarchiser les cheminements et sécuriser les traversées

Travailler les entrées

Parking à retravailler

Place centrale piétonne à créer

Etendre l'aire de jeux (sport?)

Envisager la mutation de la parcelle

Parking à retravailler

Usage à définir

Développer les usages

Résidentialiser ?

Surface végétale

Surface minérale (y compris bâti)

36%

11%

53%

Nombre de places de stationnement :

avant : 124

après : 120

0,68 pl./log.

0,66 pl./log.



### SCÉNARIO N°1 :

**[1]** Mise en place de conteneurs enterrés,  
**[2]** Affirmation d'un cheminement central public entre le pôle transport et le centre-ville identifiant deux îlots :

#### ILÔT EST :

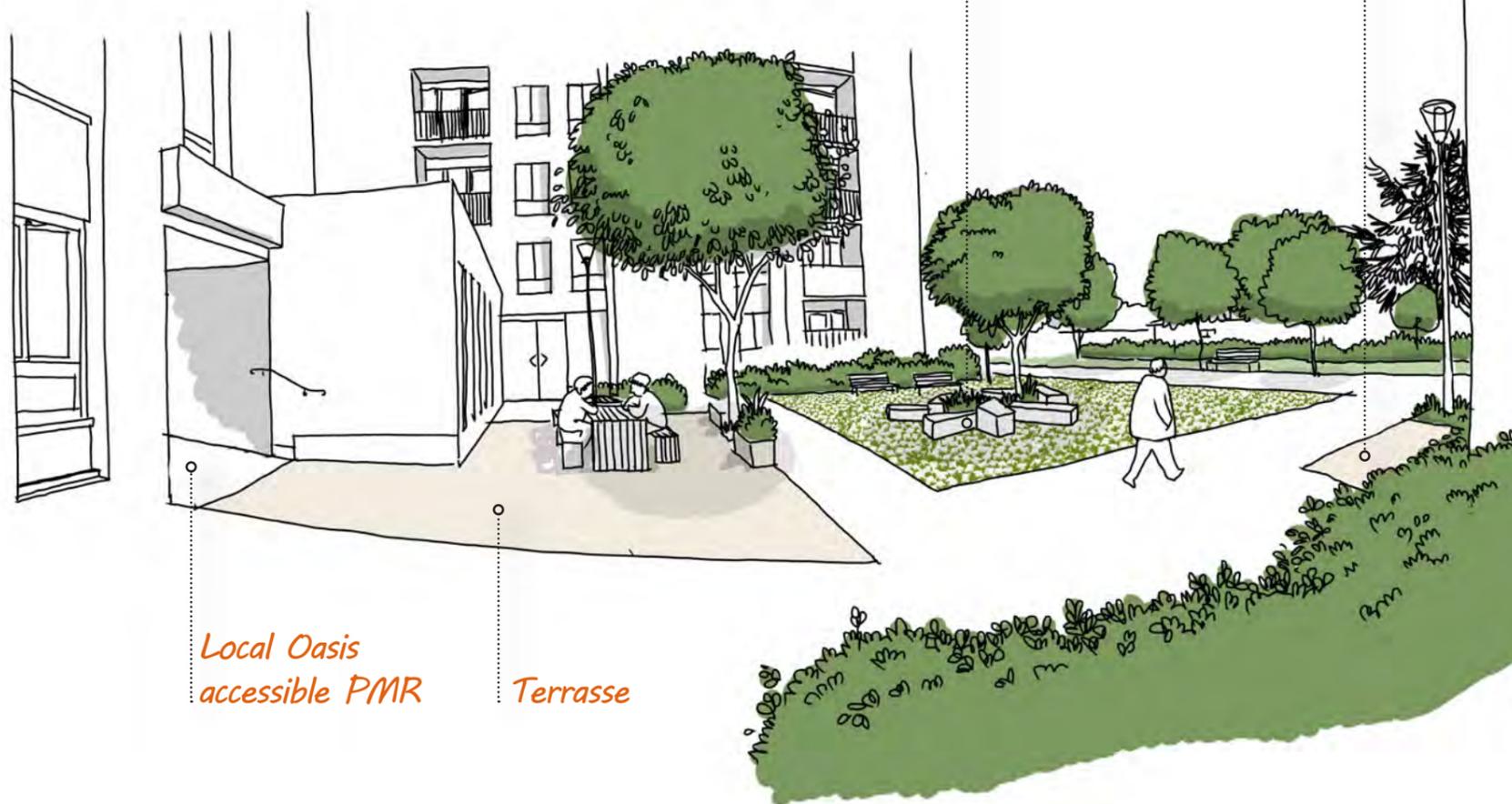
**[3]** Aménagement du coeur d'îlot en espace convivial piéton (accessible pompiers) avec terrasse tables et bacs jardinés,  
**[4]** Mise en accessibilité de la loge du gardien,  
**[5]** Création d'un cheminement PMR vers le parking,  
**[6]** Travail sur le dénivelé de l'escalier,  
**[7]** Installation d'un abri à vélos (10x2,5m)  
**[8]** Conservation des jeux pour enfants et liaison vers l'espace pétanque avec jeux dans la pente,  
**[9]** Espace de jardinage (bacs).

#### ILÔT OUEST :

**[10]** Installation d'un terrain de vélo,  
**[11]** Remaniement des parkings,  
**[12]** Dégagement de 4 parcelles de jardins.

Espace central appropriable par les habitants

Loge gardien accessible PMR



Local Oasis accessible PMR

Terrasse

Station sport nature?



Une nouvelle place à la croisée des chemins



Des jeux qui font lien avec la nature et écho au paysage creusois





SCÉNARIO N°2 :

[1] Mise en place de conteneurs enterrés,  
 [2] Affirmation d'un cheminement central public entre le pôle transport et le centre-ville identifiant deux îlots :

ILÔT EST :

- [3] Aménagement du coeur d'îlot en espace convivial piéton (accessible pompiers) avec terrasse tables et bacs jardinés,
- [4] Mise en accessibilité de la loge du gardien,
- [5] Création d'un cheminement PMR vers le parking,
- [6] Travail sur le dénivelé de l'escalier,
- [7] Installation d'un abri à vélos (10x2,5m)
- [8] Conservation des jeux pour enfants et liaison vers l'espace pétanque avec jeux dans la pente,
- [9] Espace de jardinage (bacs),
- [10] Pose d'une pergola sur mesure.

ILÔT OUEST :

Démolition du bâtiment 12 (75 logements)

- [11] Installation de 30 parcelles de jardins (de 37 à 180m<sup>2</sup>)

Surface végétale



Surface minérale (y compris bâti)

Nombre de places de stationnement :

avant : 124      après : 79  
 0,68 pl./log.      0,74 pl.log.



Allée des jardiniers

## Développer la ville verte et nourricière



Un verger



Un jardin partagé



Des parcelles cultivées



## Développer la convivialité durablement

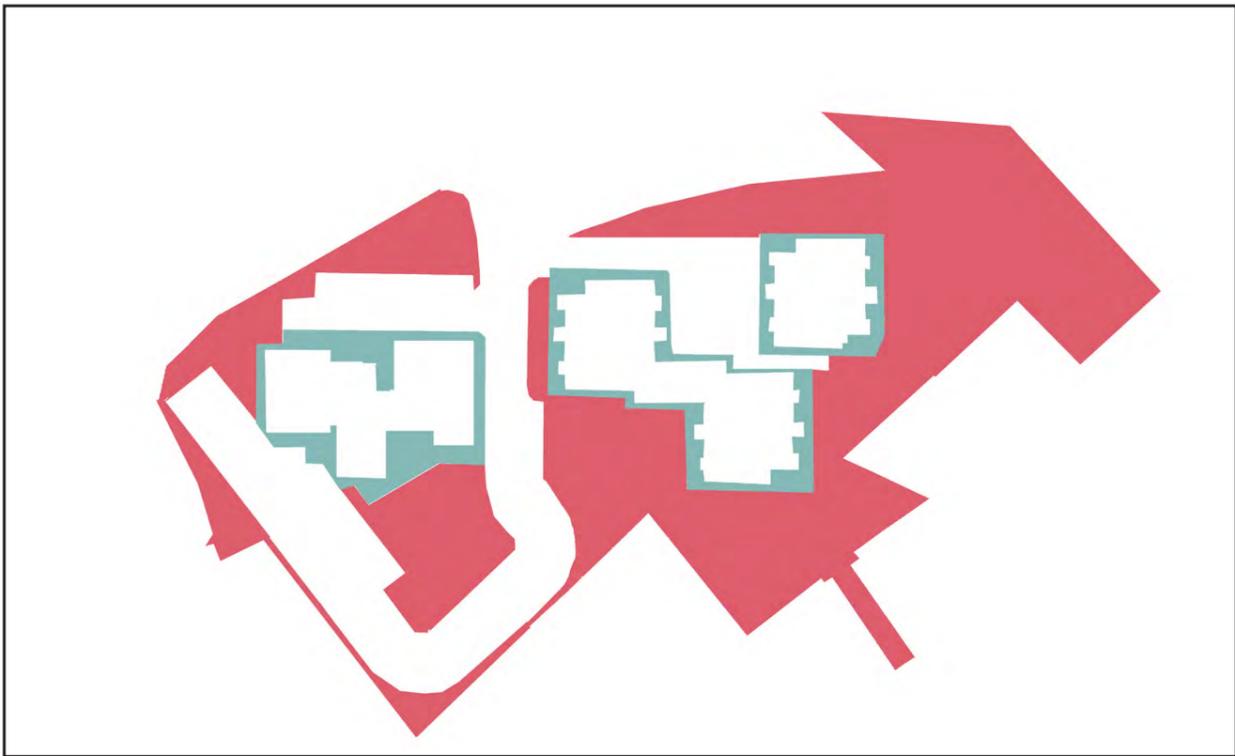


Un poulailler



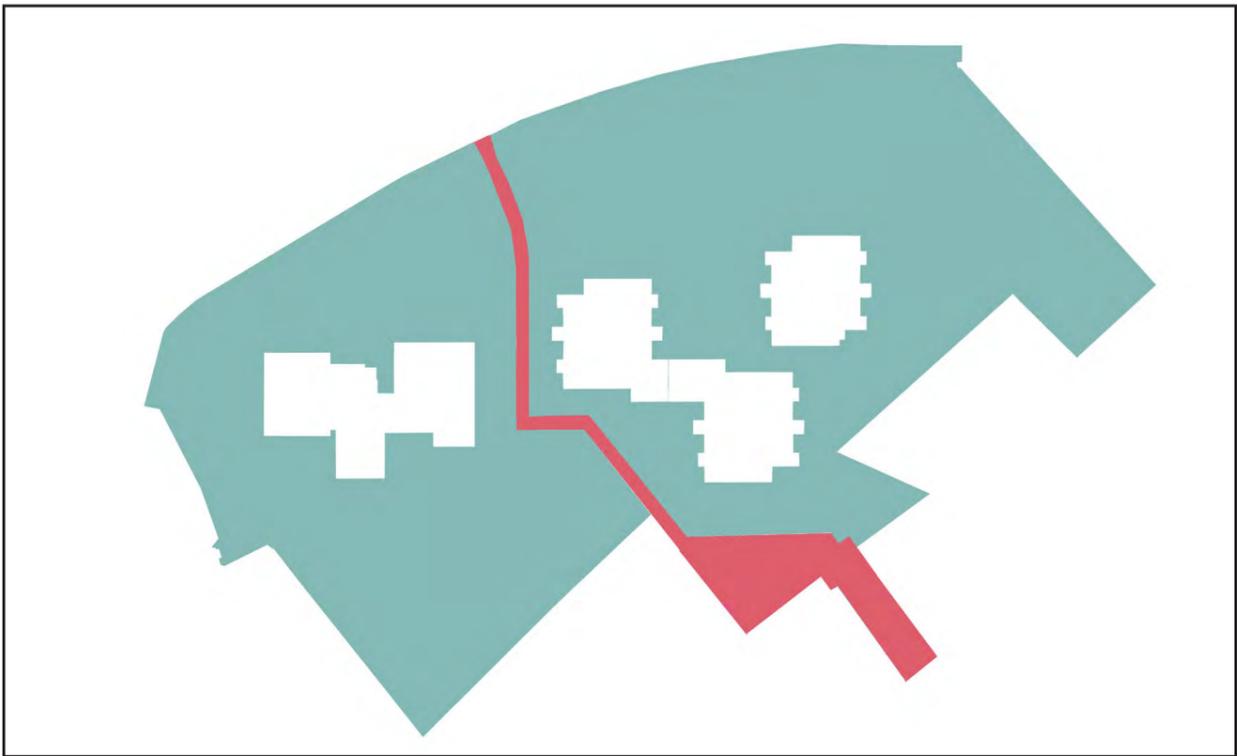
Des barbecues



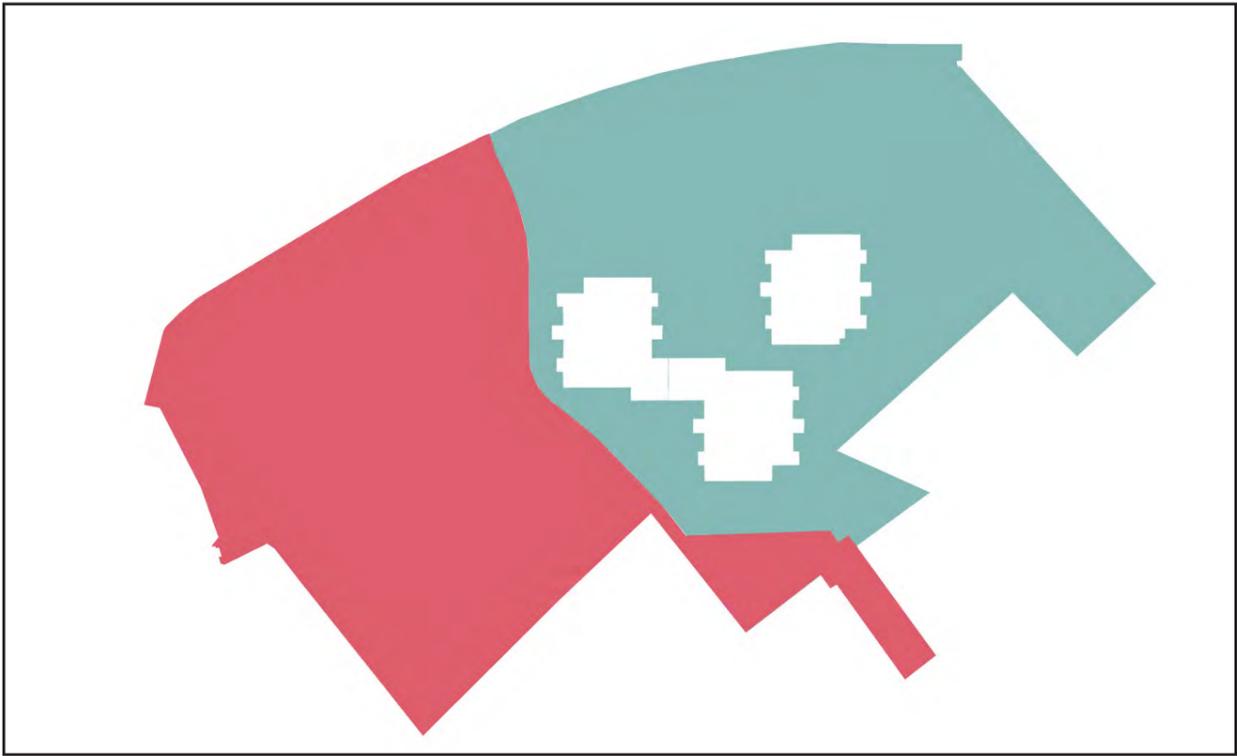


REPARTITION ACTUELLE

SCÉNARIO N°1 :



SCÉNARIO N°2 :



-  Foncier ville de Guérêt
-  Foncier Creusalis

## SCÉNARIO N°1 :

Secteur Bresard : Proposition 1				
	Prix HT	Unité	Quantité	Total
<b>TRAVAUX PRELIMINAIRES</b>				
INSTALLATION ET IMPLANTATION DE CHANTIER, CONSTAT D'HUISSIER ET PREPARATION DU SITE	2,00 €	m2	12715	25 430,00 €
<b>RESEAUX D'ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES</b>				
CREATION/REPRISE DE RESEAUX ET DE GRILLES	180,00 €	ml	250	45 000,00 €
<b>CHAUSSEE ET TROTTOIRS</b>				
<b>CHAUSSEE</b>				
REVETEMENT EN ENROBE NOIR	30,00 €	m2	4000	120 000,00 €
PV POUR CREATION DE STRUCTURE	30,00 €	m2	1200	36 000,00 €
<b>TROTTOIRS</b>				
ALLEES PIETONNEES EN ENROBE COLORE +	55,00 €	m2	1730	95 150,00 €
ALLEES PIETONNEES EN BETON QUALITATIF	75,00 €	m2	250	18 750,00 €
REVETEMENT EN DALLES ALVEOLAIRES ENHERBEEES	55,00 €	m2	570	31 350,00 €
SOL SOUPLE POUR JEUX	27,00 €	m2	280	7 560,00 €
REVETEMENT EN STABILISE SABLE	25,00 €	m2	1510	37 750,00 €
REVETEMENT EN ENROBE	30,00 €	m2	1070	32 100,00 €
<b>BORDURES</b>				
POSE DE BORDURES BETON EN RIVE DE CHAUSSEE	45,00 €	ml	1600	72 000,00 €
POSE DE BORDURETTES BETON	30,00 €	ml	2380	71 400,00 €
POSE DE VOLIGE	20,00 €	ml	390	7 800,00 €
<b>ECLAIRAGE</b>				
CREATION DE RESEAU ET POSE DE CANDELABRES	100,00 €	ml	900	90 000,00 €
<b>SIGNALISATION</b>				
POSE DE LA SIGNALISATION HORIZONTALE ET VERTICALE	2,02 €	m2	12715	25 700,00 €
<b>ESPACES VERTS</b>				
TRAVAUX DE PLANTATION	6,00 €	m2	12715	76 290,00 €
PV POUR CREATION D'ESPACES VERT	15,00 €	m2	1000	15 000,00 €
<b>MOBILIER</b>				
MOBILIER URBAIN	1,00 €	f	120000	120 000,00 €
<b>TRAVAUX COMPLEMENTAIRES</b>				
TERRASSEMENT POUR CONTENEUR ENTERRE	1 000,00 €	u	3	3 000,00 €
MISES A NIVEAUX	2,50 €	m2	12715	31 787,50 €
MARCHE	100,00 €	ml	39	3 900,00 €
CREATION RAMPE	15 000,00 €	f	1	15 000,00 €
<b>MONTANT HT</b>				<b>980 967,50 €</b>
SURFACE HORS BATIMENTS		m2	12715	
<b>RATIO AU M2</b>		<b>€/m2</b>		<b>77,15 €</b>

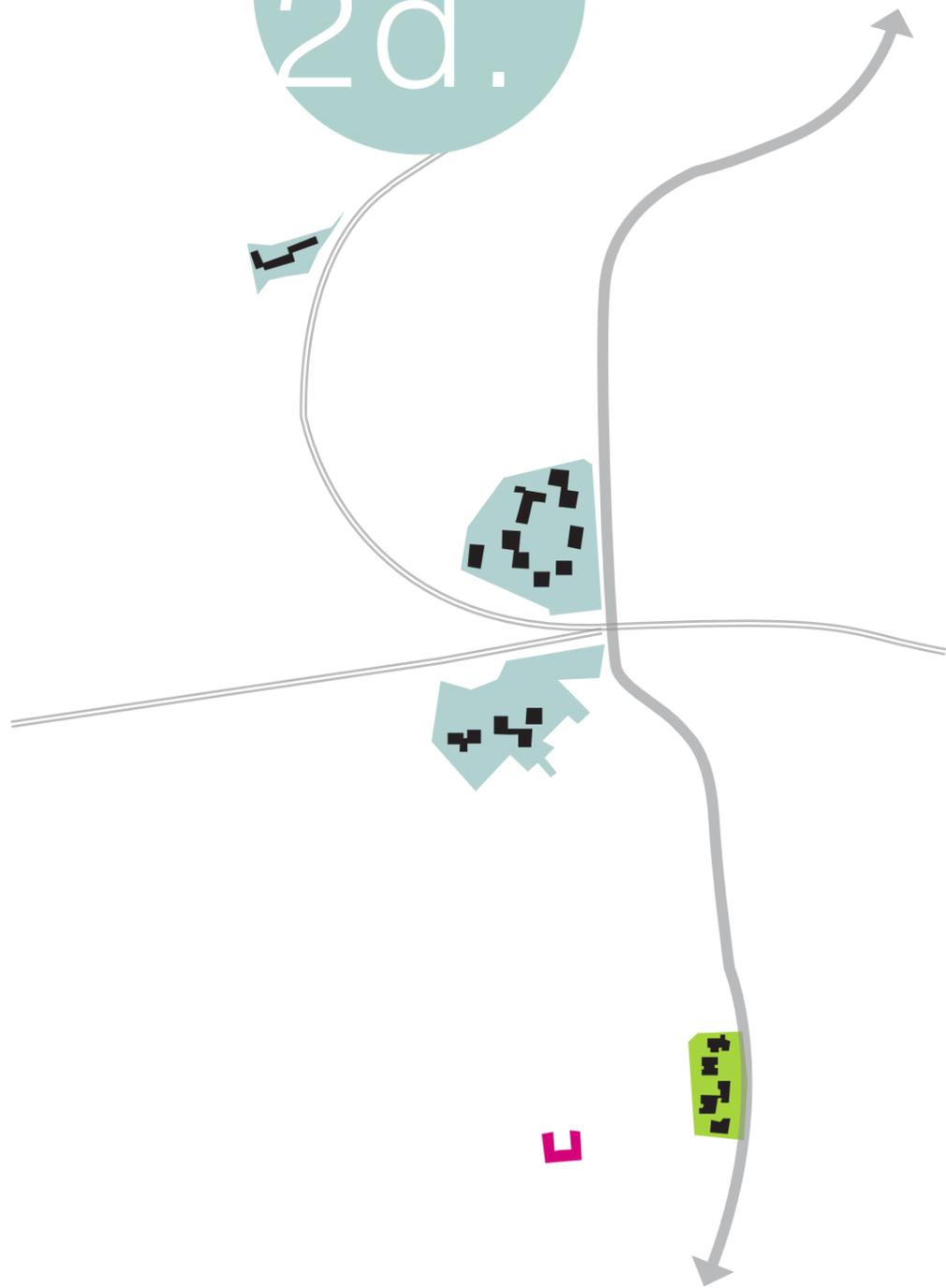
## SCÉNARIO N°2 :

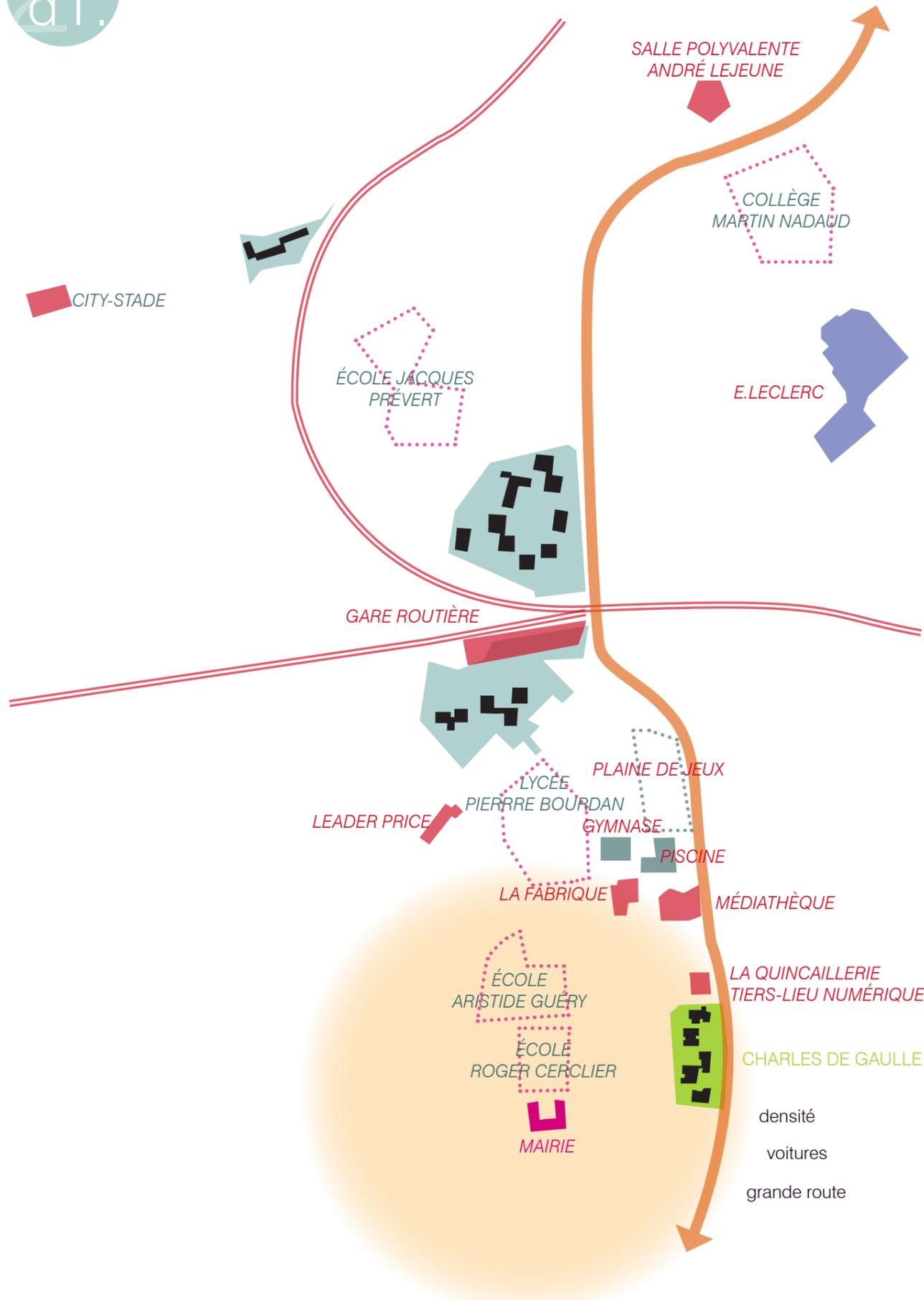
Secteur Bresard : Proposition 2				
	Prix HT	Unité	Quantité	Total
	2,00 €	m2	13430	26 860,00 €
	180,00 €	ml	350	63 000,00 €
	30,00 €	m2	2400	72 000,00 €
	30,00 €	m2	950	28 500,00 €
	55,00 €	m2	1270	69 850,00 €
	75,00 €	m2	195	14 625,00 €
	55,00 €	m2	800	44 000,00 €
	27,00 €	m2	290	7 830,00 €
	25,00 €	m2	1770	44 250,00 €
	30,00 €	m2	1070	32 100,00 €
	45,00 €	ml	1015	45 675,00 €
	30,00 €	ml	2795	83 850,00 €
	20,00 €	ml	250	5 000,00 €
	100,00 €	ml	1200	120 000,00 €
	1,53 €	m2	13430	20 600,00 €
	6,00 €	m2	13450	80 700,00 €
	15,00 €	m2	4000	60 000,00 €
	1,00 €	f	165000	165 000,00 €
	1 000,00 €	u	3	3 000,00 €
	2,50 €	m2	13430	33 575,00 €
	100,00 €	ml	39	3 900,00 €
	15 000,00 €	f	1	15 000,00 €
<b>MONTANT HT</b>				<b>1 039 315,00 €</b>
		m2	13430	
<b>RATIO AU M2</b>		<b>€/m2</b>		<b>77,39 €</b>



2d.

# CHARLES DE GAULLE





## CARTE D'IDENTITE

Emprise du site :  
**8337 m<sup>2</sup> (0,83 ha)**

Nombre de logements :  
**240 logements**

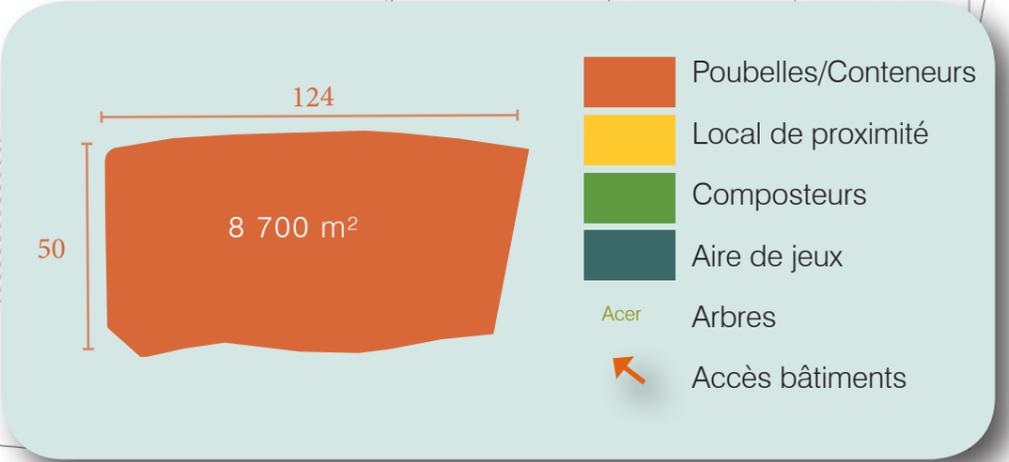
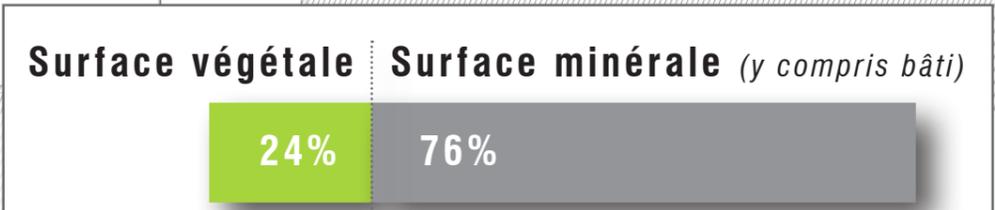
et typologie :  
**T2 T3 T4 quasi à part égale**

Nombre de places de stationnement :  
**41 places surface + 103 places parking sous terrain (0,53pl./log.)**

Nombre d'unités d'habitation et d'étages :  
**5 immeubles R+9**

Année de construction :  
**Années 1970-80**







## LES ACTEURS

### CONTRAINTES

- Faire avec la dalle et ses possibilités
- Eviter les conflits liés au bruit

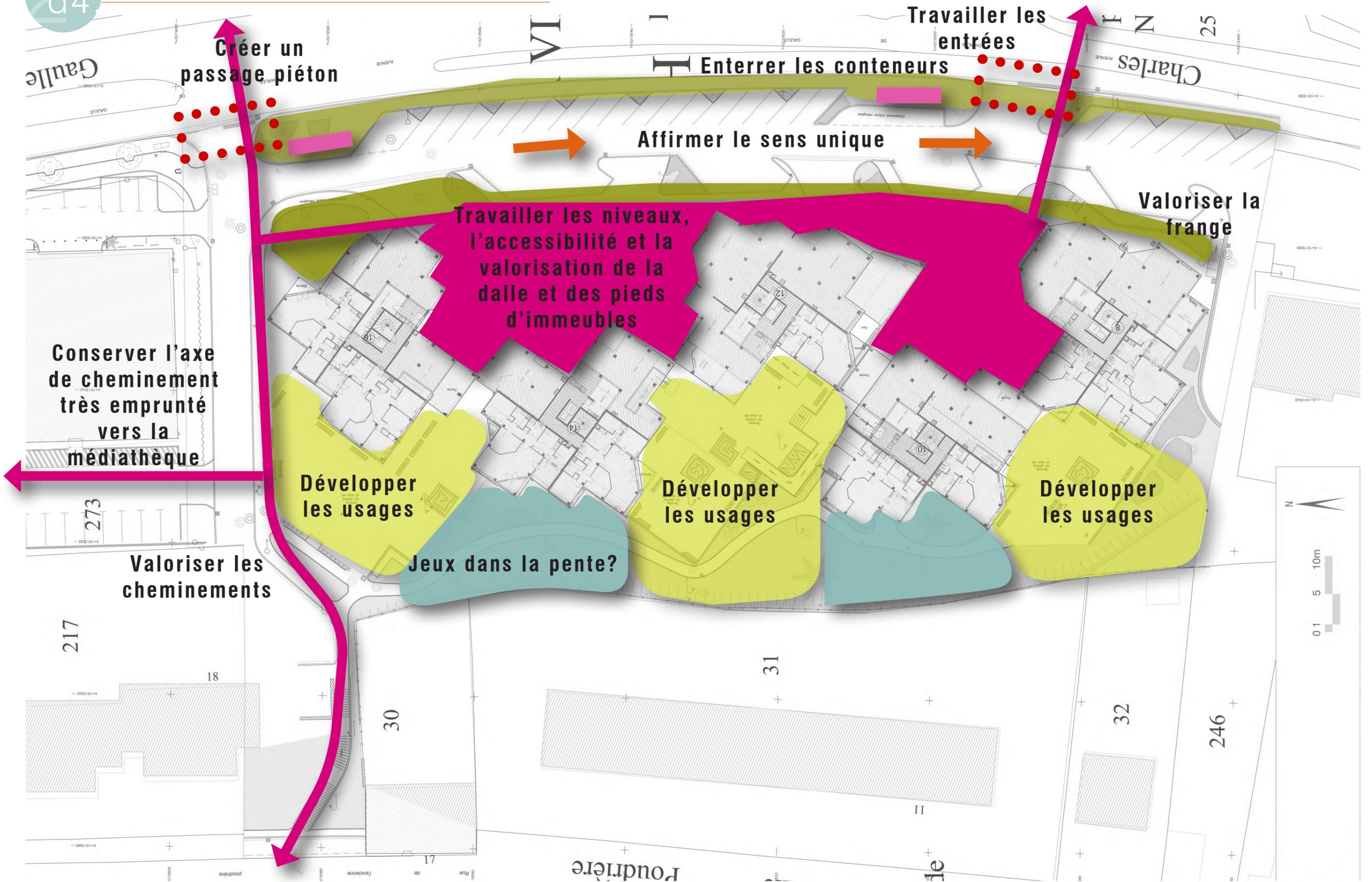
### BESOINS

Proposer des lieux agréables en pieds d'immeuble pour se rencontrer

Jeux pour les petits enfants et organis

## LES HABITANTS

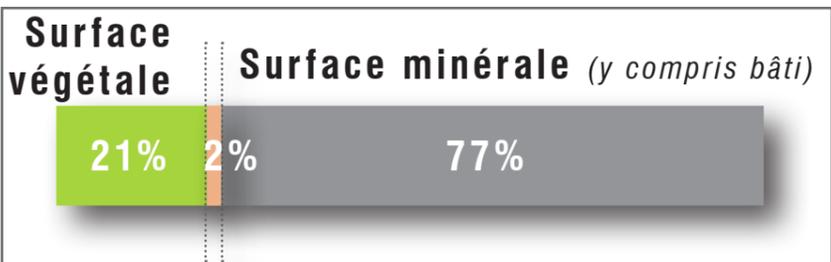






- SCÉNARIO N°1 :**
- Tout aménagement de surface devra prendre en compte les diagnostics structurels de la dalle
- [1]** Mise en place de conteneurs enterrés,
  - [2]** Affirmation du sens unique avec intégration de stationnement de part et d'autre de la voirie dès que possible,
  - [3]** Installation de deux abris vélos (3,5x2,5m)
  - [4]** Conservation du cheminement à l'arrière de la dalle avec installation de quelques bancs,
  - [5]** Travail sur l'accessibilité des entrées et simplification des cheminements,
  - [6]** Identification d'ambiances différenciées sur les différentes placettes de la dalle (espace de pause et de jardinage/ espace jeux enfants/ espace jeux ados/ espace convivial et collectif devant le local Proximus),
  - [7]** Jeux de matériaux de sols pour identifier les espaces
  - [8]** Travail sur l'intégration de végétation sur la dalle sous forme de bacs et de pots.

Nombre de places de stationnement en surface :  
 avant : 41      après : 45





## Des porches valorisés



## Des rampes allégées



## Du mobilier ludique



## Du végétal même sur dalle



*Mener une action balcons fleuris (distribution de graines et plans, conseils en jardinages, redistribution et aide pour le compost...)*

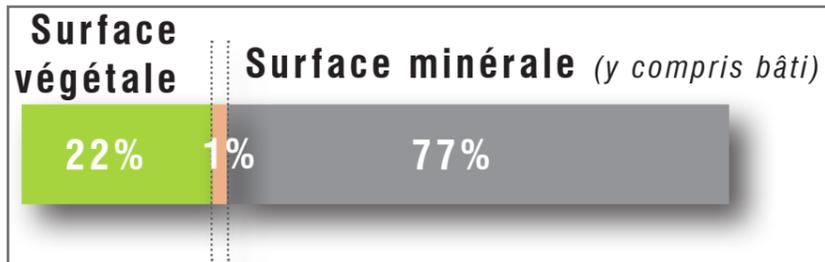


### SCÉNARIO N°2 :

Tout aménagement de surface devra prendre en compte les diagnostics structurels de la dalle

- [1] Mise en place de conteneurs enterrés,
- [2] Affirmation du sens unique avec intégration de stationnement de part et d'autre de la voirie dès que possible,
- [3] Installation de deux abris vélos (3,5x2,5m)
- [4] Conservation du cheminement à l'arrière de la dalle avec installation de quelques bancs,
- [5] Travail sur l'accessibilité des entrées et simplification des cheminements,
- [6] Identification d'ambiances différenciées sur les différentes placettes de la dalle (espace de pause et de jardinage/ espace jeux enfants/ espace jeux ados/ espace convivial et collectif devant le local Proximus),
- [7] Jeux de matériaux de sols pour identifier les espaces
- [8] Travail sur la végétation sur la dalle sous forme de surfaces plantées de sedums et de graminées (ou d'arbustes en fonction de la portance possible).

Nombre de places de stationnement en surface :  
 avant : 41      après : 45





*A l'avant, des variations de bois*

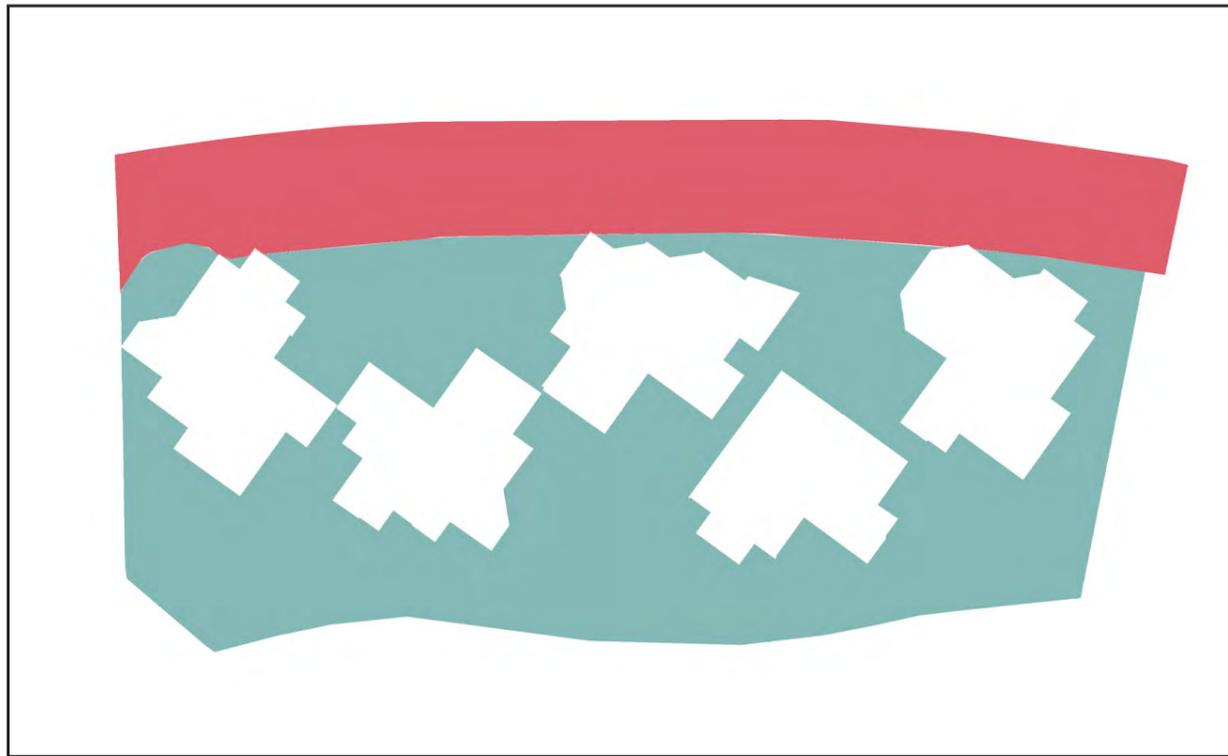


*A l'arrière, oser la couleur*



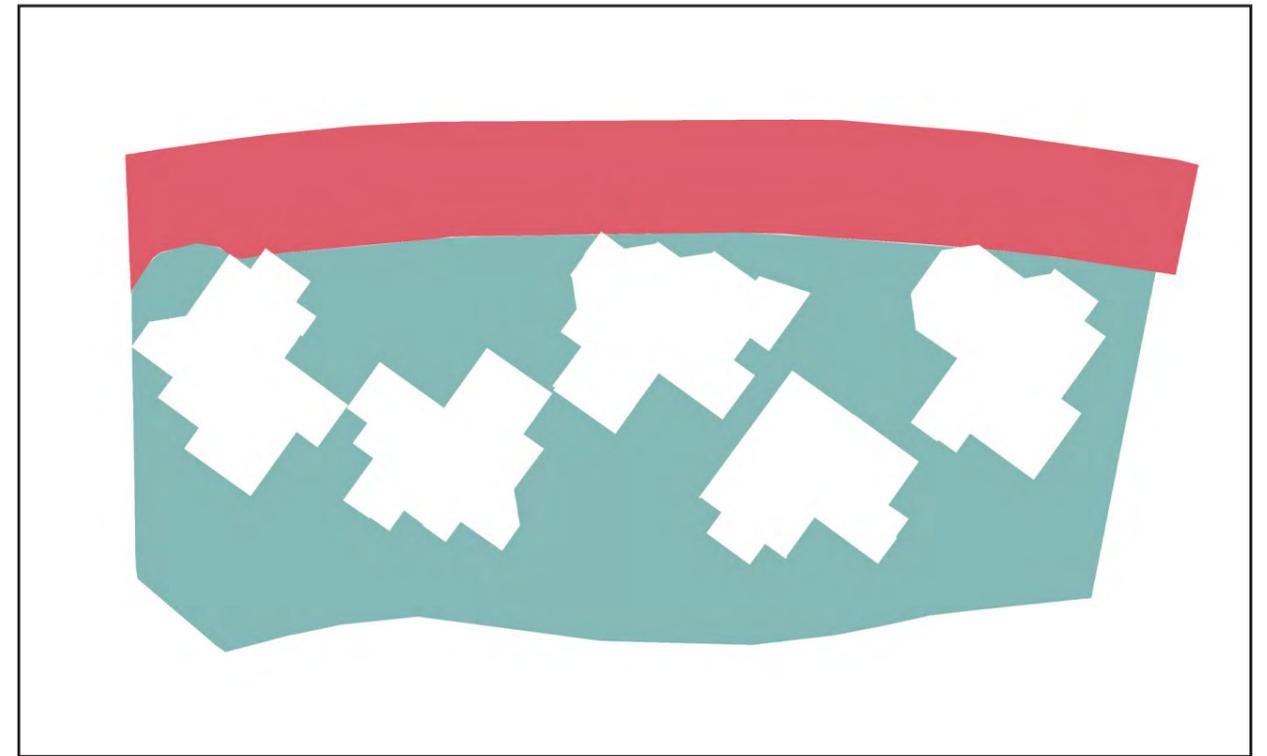
*Des pieds de mur habillés d'expression*



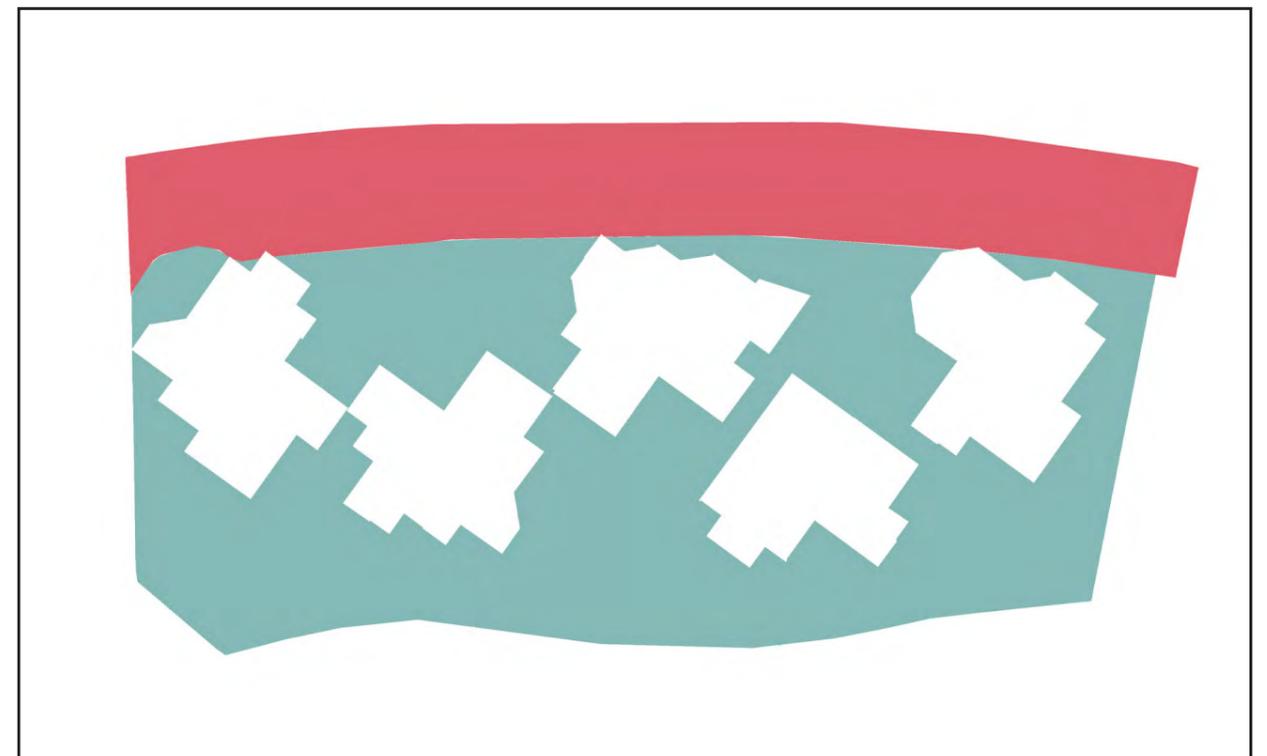


REPARTITION ACTUELLE

SCÉNARIO N°1 :



SCÉNARIO N°2 :



-  Foncier ville de Guérêt
-  Foncier Creusalis

## SCÉNARIO N°1 :

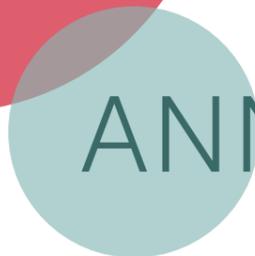
Secteur Charles de Gaulles : Proposition 1				
	Prix HT	Unité	Quantité	Total
<b>TRAVAUX PRELIMINAIRES</b>				
INSTALLATION ET IMPLANTATION DE CHANTIER, CONSTAT D'HUISSIER ET PREPARATION DU SITE	2,00 €	m2	6450	12 900,00 €
<b>RESEAUX D'ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES</b>				
CREATION/REPRISE DE RESEAUX ET DE GRILLES	180,00 €	ml	100	18 000,00 €
<b>CHAUSSEE ET TROTTOIRS</b>				
<u>CHAUSSEE</u>				
REVETEMENT EN ENROBE NOIR	30,00 €	m2	1900	57 000,00 €
PV POUR CREATION DE STRUCTURE	30,00 €	m2	100	3 000,00 €
<u>TROTTOIRS</u>				
ALLEES PIETONNEES EN ENROBE COLORE	55,00 €	m2	1910	105 050,00 €
ALLEES PIETONNEES EN BETON QUALITATIF	75,00 €	m2	305	22 875,00 €
SEUILS OU TERRASSES EN BETON QUALITATIF	75,00 €	m2	670	50 250,00 €
REVETEMENT EN DALLES ALVEOLAIRES ENHERBEES	55,00 €	m2	125	6 875,00 €
SOL SOUPLE POUR JEUX	27,00 €	m2	175	4 725,00 €
REVETEMENT EN STABILISE SABLE	25,00 €	m2	50	1 250,00 €
REVETEMENT EN ENROBE	30,00 €	m2	225	6 750,00 €
REVETEMENT EN SEDUM	20,00 €	m2	0	- €
<u>BORDURES</u>				
POSE DE BORDURES BETON EN RIVE DE CHAUSSEE	45,00 €	ml	800	36 000,00 €
POSE DE BORDURETTES BETON	30,00 €	ml	140	4 200,00 €
POSE DE VOLIGE	20,00 €	ml	25	500,00 €
<b>ECLAIRAGE</b>				
CREATION DE RESEAU ET POSE DE CANDELABRES	100,00 €	ml	600	60 000,00 €
<b>SIGNALISATION</b>				
POSE DE LA SIGNALISATION HORIZONTALE ET VERTICALE	2,50 €	m2	6450	16 125,00 €
<b>ESPACES VERTS</b>				
TRAVAUX DE PLANTATION	6,00 €	m2	6450	38 700,00 €
PV POUR CREATION D'ESPACES VERT	15,00 €	m2	750	11 250,00 €
<b>MOBILIER</b>				
MOBILIER URBAIN	1,00 €	f	100000	100 000,00 €
<b>TRAVAUX COMPLEMENTAIRES</b>				
TERRASSEMENT POUR CONTENEUR ENTERRE	1 000,00 €	u	3	3 000,00 €
MISES A NIVEAUX	2,50 €	m2	6450	16 125,00 €
MUR DE SOUTÈNEMENT	200,00 €	ml	120	24 000,00 €
MARCHE	100,00 €	ml	130	13 000,00 €
<b>MONTANT HT</b>				<b>611 575,00 €</b>
SURFACE HORS BATIMENTS		m2	6450	
<b>RATIO AU M2</b>		<b>€/m2</b>		<b>94,82 €</b>

## SCÉNARIO N°2 :

Secteur Charles de Gaulles : Proposition 2				
	Prix HT	Unité	Quantité	Total
	2,00 €	m2	6540	13 080,00 €
	180,00 €	ml	100	18 000,00 €
	30,00 €	m2	1900	57 000,00 €
	30,00 €	m2	100	3 000,00 €
	55,00 €	m2	1870	102 850,00 €
	75,00 €	m2	305	22 875,00 €
	75,00 €	m2	405	30 375,00 €
	55,00 €	m2	115	6 325,00 €
	27,00 €	m2	130	3 510,00 €
	25,00 €	m2	0	- €
	30,00 €	m2	950	28 500,00 €
	20,00 €	m2	530	10 600,00 €
	45,00 €	ml	810	36 450,00 €
	30,00 €	ml	140	4 200,00 €
	20,00 €	ml	50	1 000,00 €
	100,00 €	ml	600	60 000,00 €
	2,50 €	m2	6540	16 350,00 €
	6,00 €	m2	6540	39 240,00 €
	15,00 €	m2	500	7 500,00 €
	1,00 €	f	105000	105 000,00 €
	1 000,00 €	u	3	3 000,00 €
	2,50 €	m2	6540	16 350,00 €
	200,00 €	ml	130	26 000,00 €
	100,00 €	ml	150	15 000,00 €
				<b>626 205,00 €</b>
		m2	6540	
		<b>€/m2</b>		<b>95,75 €</b>

**HORS REMISE  
EN ÉTAT DE LA  
STRUCTURE DE LA  
DALLE**





# ANNEXES

**CHARGE D'OPERATION :**

**Florent FAVENNEC – Directeur des Services Techniques Ville de Guéret**

Nicolas BERNARD – Responsable BET VRD Ville de Guéret

**LISTE DES ACTEURS CONCERNÉS :****- VILLE DE GUERET :**

- o Elus : Danielle VINZANT – Serge CEDELLE
- o Service Urbanisme – Lydia FROMONTEIL-BEAU
- o Centre d'Animation de la Vie Locale – Pascal KHARADJI
- o Adultes Relais Charles de Gaulle – Nabil ZINBOUA
- o Direction Cohésion Sociale – Thomas GOUPILLOU
- o Responsable Quartiers – Didier DEMKIW

**- CREUSALIS (Bailleur social) :**

- o Directeur – Frédérique SUCHET

**- EVOLIS 23 (collecte et traitement ordures ménagères):**

- o Directrice Service Déchets – Laurence DALAGE-TEITON

**- AGGLOMERATION DU GRAND GUERET :**

- o Référent Politique de la Ville – Stéphane FABRE

**- CONSEIL CITOYEN :**

- o Référent Préfecture – Maud PLUQUET

**- CONSEIL D'ARCHITECTURE, D'URBANISME ET DE L'ENVIRONNEMENT DE LA CREUSE**

- o Chargé Opération – Marin BAUDIN

**COORDONNEES DES PERSONNES RESSOURCES :**

FROMONTEIL-BEAU Lydia – lydia.fromonteil@ville-gueret.fr – 05.55.51.47.39

KHARADJI Pascal – pascal.kharadji@ville-gueret.fr – 05.55.51.47.42

GOUPILLOU Thomas – thomas.goupillou@ville-gueret.fr – 05.55.52.99.89

CREUSALIS – info@creusalis.fr – 05.55.51.95.50

EVOLIS23 – 05.55.89.86.00

FABRE Stéphane – stephane.fabre@agglo-grandgueret.fr – 05.55.41.89.41

CONSEIL CITOYEN – conseilcitoyen.gueret@laposte.net

CAUE – caue23@caue23.fr – 05.44.30.27.56