

1. Présentation du projet d'aménagement



Un projet de la Ville de Bourges



Réalisé par la SEM Territoria



Route de la Chapelle
Viabilisation terminée
Les terrains sont en cours de commercialisation

Les maisons sont en cours de construction
Rues viabilisées :
- Rue Yvonne Cordillot
- Rue Arnaud Beltrame
- Allée Rosa Bonheur

travaux de viabilisation de l'allée Rosa Bonheur en cours

Parc paysagé en cours de travaux

Rues en cours de finition :
- Rue Alain Meilland
- Rue Jacques Brel
- Allée Alice Guy
Les maisons sont presque toutes habitées

A venir après 2024 acquisitions en cours

A venir après 2022 études en cours

- Allée Maria Callas
- Rue Alain Meilland
Rues viabilisées, les maisons démarrent



www.parcdesbreuzes.fr

Le Parc des Breuzes est un quartier en devenir. Une bulle de nature vivante et connectée au centre-ville de Bourges comme aux principaux axes de déplacements.

C'est un projet né de la volonté publique de diversifier l'offre résidentielle pour attirer et fixer une population de jeunes ménages, de familles, de séniors, en recherche d'un habitat de qualité au point d'équilibre entre centre-ville et nature, entre travail et famille, entre vie de quartier et indépendance.

C'est une opportunité -pour beaucoup- de pouvoir réaliser un projet résidentiel dans un environnement de grande qualité, parfaitement situé.

Le projet d'aménagement se raccorde aux rues existantes : la Rue Jacques Brel et le Chemin de Tortiot sont prolongées, mais ne seront, par contre, pas reliées. En effet l'espace vert central constitue une frontière routière pour ne pas créer un raccourci à la rocade qui déséquilibrerait les trajets véhicules du futur quartier et des quartiers alentours. Mais cet espace vert est totalement maillé d'allées piétons/vélos qui permettront de s'y promener, de le traverser et de rejoindre la rocade verte à l'Est du site.

Le projet des Breuzes propose un programme mixte réparti sur les deux sites inclus dans son périmètre avec la réalisation de :

- Logements
- Activités économiques

Ces programmes s'implantent sur deux secteurs distincts :

- Les logements sur la grande majorité du site, entre le Chemin des Goulevents, le chemin Tortiot et le Chemin de Villeneuve, où l'on peut distinguer 3 ilots
- Le secteur économique le long de la Route de la Chapelle.

-  Parc central
-  3 Secteurs de logements
-  1 secteur d'activités économiques



La programmation économique

Le secteur le long de la Route de la Chapelle permet la création de 7 terrains d'entreprises destinés à des activités artisanales.

La programmation de logements

Le projet permettra la construction d'environ 550 logements, réalisés suivant une typologie variée : logements individuels, individuels groupés et petits collectifs.

La ZAC prévoit d'accueillir 15% de logements sociaux afin de permettre à tous l'accès au quartier. L'accueil d'une résidence sénior est également prévu.

2. Présentation de l'espace vert central

D'une superficie d'environ 6 ha, un espace vert se déploie au centre de l'ensemble de l'opération d'aménagement du quartier.

Ce parc est le support de plusieurs fonctions essentielles du projet :

- Gestion des eaux pluviales à ciel ouvert et infiltration de ces eaux ;
- Espace de détente, de mobilités actives et de jeux ;
- Espace riche en milieux favorables à la biodiversité locale ;
- Insertion paysagère du projet et transition entre la ville et la campagne.



Le parc sera un lieu de détente pour les habitants, mais également un lieu de vie de la biodiversité locale et une composante à part entière du paysage, à la frontière entre la ville et la campagne.

Evocations végétales

La création d'un parc sur le secteur des Breuzes offre l'opportunité de reproduire la diversité végétale de la ville et de son secteur géographique. En créant des espaces relativement sauvages, en composant les jardins avec des espèces végétales qui combinent intérêts esthétiques, écologiques, botaniques et ethnobotaniques, il est possible de concevoir le parc comme un lieu de compréhension de la nature et du règne végétal.

Les plantations d'arbres, de massifs, de bosquets sont denses et généreuses afin d'offrir une végétalisation marquée et rapidement présente dans le paysage du quartier. La juxtaposition de plusieurs ambiances en fait un véritable espace public de convivialité et de partage.

Les végétaux choisis seront propices à la faune pour nicher, se nourrir ou se déplacer, et au développement de certaines fleurs identifiées comme intéressantes sur cette zone.

Le projet permet la création de prairies, de noues très végétalisées, de bosquets et la conservation d'un petit boisement existant.



Les prairies

Des prairies ont été aménagées, en pente ou à plat, en n'utilisant que la terre végétale du site. En effet la terre végétale des zones où sont prévues des travaux est déplacée dans le parc pour conserver les graines localement installées. Lors de la reprise des graines, ce sont ainsi les espèces végétales existantes avant le projet qui pourront se réinstaller, en permettant également la vie des insectes et papillons du quartier.

Ces prairies seront fauchées annuellement pour laisser place à la biodiversité et à sa reproduction, donnant une ambiance assez naturelle au parc.

Certaines parties seront tondues plus régulièrement pour laisser un accès plus facile aux habitants. Un juste équilibre entre la nature et les habitants est recherché, cela représente environ 10 000m².



Crédits : SEM Territoria



Les noues et espaces verts plantés



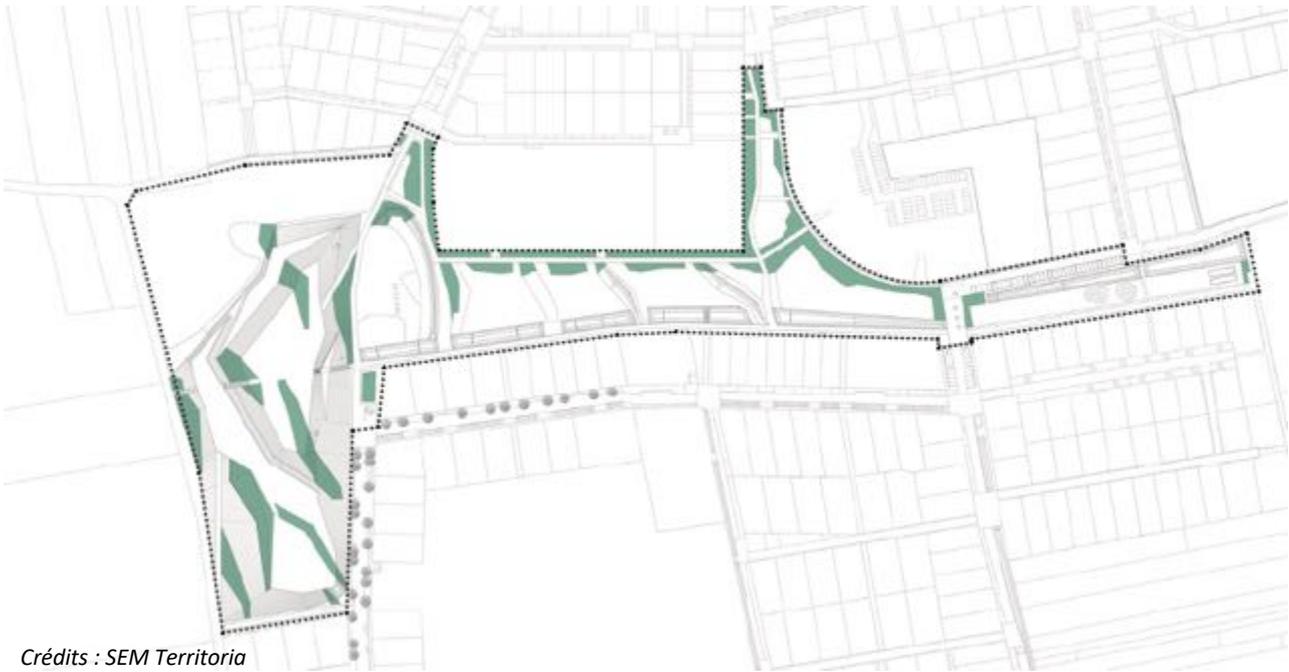
Crédits : SEM Territoria

Une noue d'environ 500m de long traverse le parc et permettra la circulation de l'eau de pluie tout en étant le support de plantes vivaces fleuries et colorées. Une grande diversité de plantes, sauvages et ornementales, habilleront les allées. Ces plantes sont choisies pour leur rusticité, leurs couleurs de fleurs et de feuillages, mais aussi pour la diversité des floraisons et les petits fruits favorables aux insectes pollinisateurs.

La terre végétale présente sur place a été stockée avant travaux pour être utilisées pour toutes les plantations afin de ne pas apporter de graines extérieures, et de limiter les camions d'évacuation et de livraison.



Les bosquets



Crédits : SEM Territoria

L'aménagement du parc permet la plantation d'environ 10 000 arbustes et jeunes plants en forme de bosquets pour former des zones denses et des haies. Ces bosquets façonnent le paysage, en créant une forme typique de la campagne environnante et permet également d'apporter des habitats pour les oiseaux et la petite faune sauvage. Le choix des arbres et arbuste s'est porté sur des essences plutôt endémiques avec quelques fruitiers sauvages qui apportent de richesse à la biodiversité locale.

Aussi, les bosquets sont adaptés à la coupe sèche tous les 20 à 30 ans pour produire du bois énergie.



La future zone de jeux

Une zone de jeux est prévue à l'Est du parc, près de la rocade verte. Les jeux seront intégrés dans l'espace vert, si possible majoritairement en bois. Cette zone est encore en cours de conception.

La conservation d'espaces existants

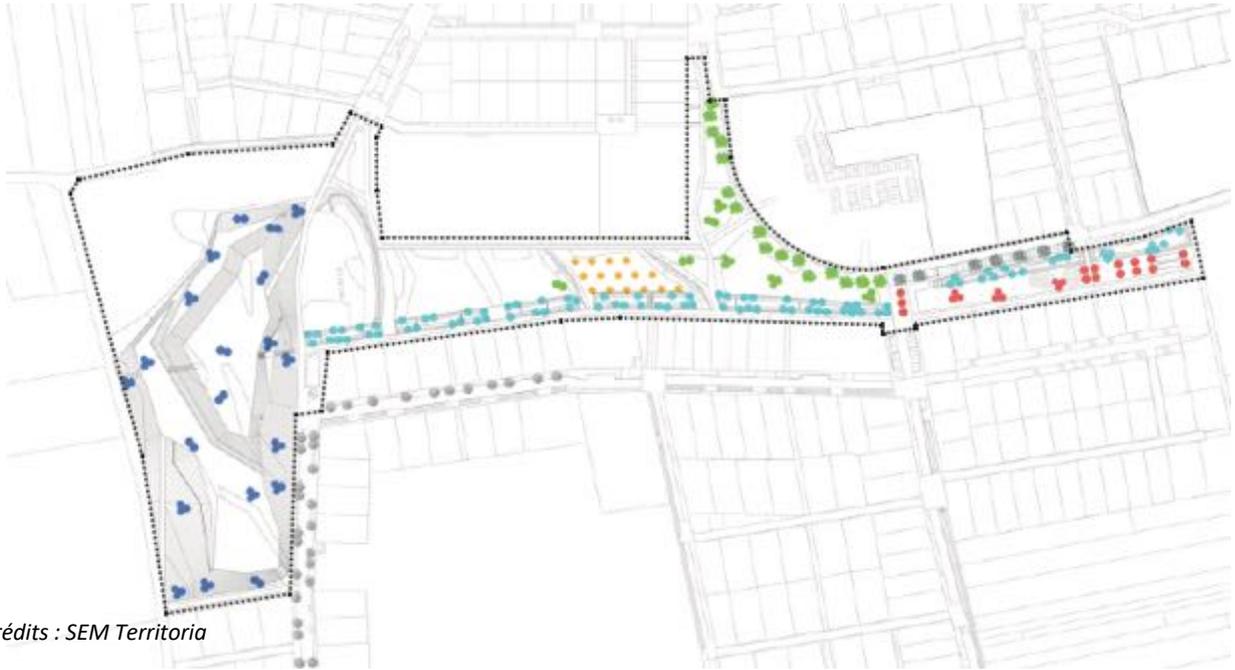


Crédits : SEM Territoria

Un boisement au Nord du bassin est conservé en l'état, et une zone centrale avec une partie de l'ancienne piste de kart est également préservée pour son milieu spécifique favorable aux lézards et autres reptiles présent sur le site. Cela laisse également une trace de l'ancien usage du site.



La plantation d'arbres ornementaux



Crédits : SEM Territoria

Le projet a également permis la plantation de grands arbres d'agrément choisis pour la couleur de leur feuillage (Ormes, Aulnes, Erables) ou de leur floraison (Prunus variés, Malus variés), ou leur port remarquable (Noisetier de Bizance, Micocoulier d'Europe, Noyer). Ils sont répartis sur l'ensemble du parc pour le plaisir des yeux. Un verger est également planté au cœur du projet, la possibilité d'une gestion de cette zone par les habitants du quartier est envisagée.

Les espèces du verger sont des pommiers (Reine des reinette et Tentation), pruniers (Mirabelles et Reine -Claude), cerisier (Burlat, Bigarreau, Cœur de pigeon).



Les circulations

Le parc est traversé par des séries d'allées fonctionnelles irriguant le lieu selon un axe Nord/Sud et Est/ Ouest. Ces chemins sont toujours bordés de massifs plantés.

Le parc fait partie intégrante du tissu urbain et organise de nombreuses circulations piétonnes permettant de se rendre d'un lieu à un autre rapidement, il propose dans le même temps des lieux pour se poser, se reposer ou se divertir.

A travers son usage, connecté aux tissus viaires et piétons, il offre la possibilité de façonner un parc à grande échelle liant à la fois attractivité écologique fonctionnelle et récréative dédiée aux piétons, avec une connexion à la commune et au paysage.



Les eaux pluviales

L'aménagement de la zone d'habitat autour du parc offre la possibilité de récupérer les eaux pluviales et de les infiltrer pour respecter au plus près le cycle naturel de l'eau.

L'eau dans les noues est également support d'une liaison végétale dans l'espace public et forme le vocabulaire d'un nouveau paysage. Elles sont alimentées par l'eau des espaces publics du quartier, permettent de maintenir la vigueur végétale des rues et du parc.

Le bassin intégré au parc

Situé en point bas du parc, le bassin d'infiltration des eaux pluviales de la ZAC des Breuzes fabrique une topographie artificielle de plats et de creux. Selon les récurrences et les intensités de pluies reçues au cours de l'année, le bassin prend différents aspects.

Lorsqu'il pleut, son utilité technique est mise en évidence en révélant le parcours des eaux pluviales récoltées sur l'ensemble de la ZAC tout en développant des ambiances végétales liées à ce milieu méso-hygrophile.

Lorsqu'il est vide, il permet d'accueillir des promeneurs et se présente comme un grand parc, très végétalisé, avec des escaliers et des chemins.

Les profils des berges de ce bassin sont donc pensés pour permettre un accès facilité à ces espaces (pente des berges profilée avec un rapport doux). Le fond du bassin est décomposé en deux étagements, avec des talus plantés de bosquets.

Enfin, une promenade périphérique longe les rives hautes le long du bosquet conservé, pour rejoindre le chemin Saint Julien. Une rampe d'accès est également créée en limite Sud Ouest du bassin pour qu'un tracteur puisse accéder et entretenir les fonds des bassins.



La biodiversité

La notion de biodiversité est aujourd'hui indissociable du projet d'aménagement, et est totalement intégrée au projet de la ZAC des Breuzes.

Cela passe par la réorganisation des interfaces ville/nature, outil de référence pour la régénération de la diversité biologique et paysagère. Le parc sera un lieu de détente pour les habitants, mais également un lieu de vie de la biodiversité locale.

Le périmètre de la ZAC des Breuzes est déjà riche d'une biodiversité locale, parfois remarquable et protégée. Ainsi le projet intègre la présence des espèces existantes, mais permettra également le développement de nouveaux milieux.

Les travaux d'aménagement ont été organisés de manière à déplacer une partie des milieux et de la biodiversité végétale présente sur place avant de commencer les travaux de terrassement et de viabilisation. Par exemple, des travaux de déplacement de « plaques » de prairies ont eu lieu, sous le contrôle d'un écologue.



L'écologue effectue un suivi et un comptage des espèces déplacées afin de contrôler la réussite de cette opération. Il effectue également un comptage de la flore et de la faune visible sur site pendant les 8 premières années après le début des travaux d'aménagement (2018).



Les missions de l'écologue dans son ensemble sur le projet sont les suivantes :

- Assistance pour les travaux de déplacement de la biodiversité (terre, mottes et plaques)
- Assistance pour la protection de la biodiversité existante pendant les travaux des premières tranches de viabilisation
- Assistance pour la protection de la biodiversité existante pendant les travaux du bassin d'infiltration
- Suivi écologique pendant 3 ans de l'ensemble des espèces déplacées (L'objectif de cette mission est de quantifier les espèces déplacées, et garantir leur survie dans leur ensemble)
- Suivi écologique pendant 5 ans de l'ensemble des espèces déplacées après les 3 premières années (L'objectif de cette phase est de garantir la survie des espèces protégées, mais seulement un état des lieux de l'évolution des autres espèces, y compris celle qui serait apparue en cours de mission)

La présence d'un écologue a permis de maîtriser l'impact de chaque phase de travaux sur les spécificités de chaque espèce de faune et de flore à protéger. La SEM Territoria n'a pas souhaité reporter une simple liste de mesures de précautions sur la responsabilité des entreprises de travaux, mais bien prendre en compte l'enjeu de la biodiversité présente sur site dans l'organisation des travaux, l'écologue a assuré une mission de conseil pour garantir la réussite de cet aspect du projet, et la maîtrise d'œuvre a adapté les travaux en conséquence. Un travail en amont a été réalisé pour la mise en place des mesures de protection avant le démarrage des travaux, le choix d'intervention à des périodes spécifiques, et la définition des phases de travaux pour respecter au mieux les mesures d'évitement et de réduction des impacts du projet.

Lors des travaux de viabilisation, l'écologue a effectué des visites de contrôle pour vérifier le bon respect des mesures de protection, et a également vérifié la bonne mise en œuvre des mesures de déplacements de plaque, de mottes et de prairies, en particulier en accompagnant l'entreprise pour la création d'un godet adapté.

Le site contient des centaines d'espèces animales et végétales, mais il est possible de citer quelques espèces emblématiques du terrain :

Papillon, Azuré des Coronilles, Macaon et Criquet, criquet des roseaux :



Reptiles, Lézard des murailles et Lézard vert



Orvet fragile et Vipère aspic



Linotte Mélodieuse, Bruant jaune, fauvette grise



Orchidées sauvages : Ophrys Bourdon, Orchis pyramidal



Falcaire vulgaris, Vesce de Hongrie, Luzerne orbiculaire

