



# MISSION DE MAITRISE D'ŒUVRE TRAVAUX D'AMENAGEMENT - Phase 3

## ZAC LAHITOLLE à BOURGES



REUNION PUBLIQUE. 11 JUILLET 2023



# SOMMAIRE

## A. RAPPEL DES ORIENTATIONS VALIDÉES

SCENARIO  
ORGANISATION DU SITE  
STRATEGIE DE DÉPOLLUTION

## B. LE PROJET D'AMÉNAGEMENT

PLAN MASSE DU PROJET  
LA VOIE DE DESSERTE  
LE PARVIS  
LE PARC

## C. PALETTES

PALETTE MINERALE  
PALETTE VÉGÉTALE  
MOBILIERS

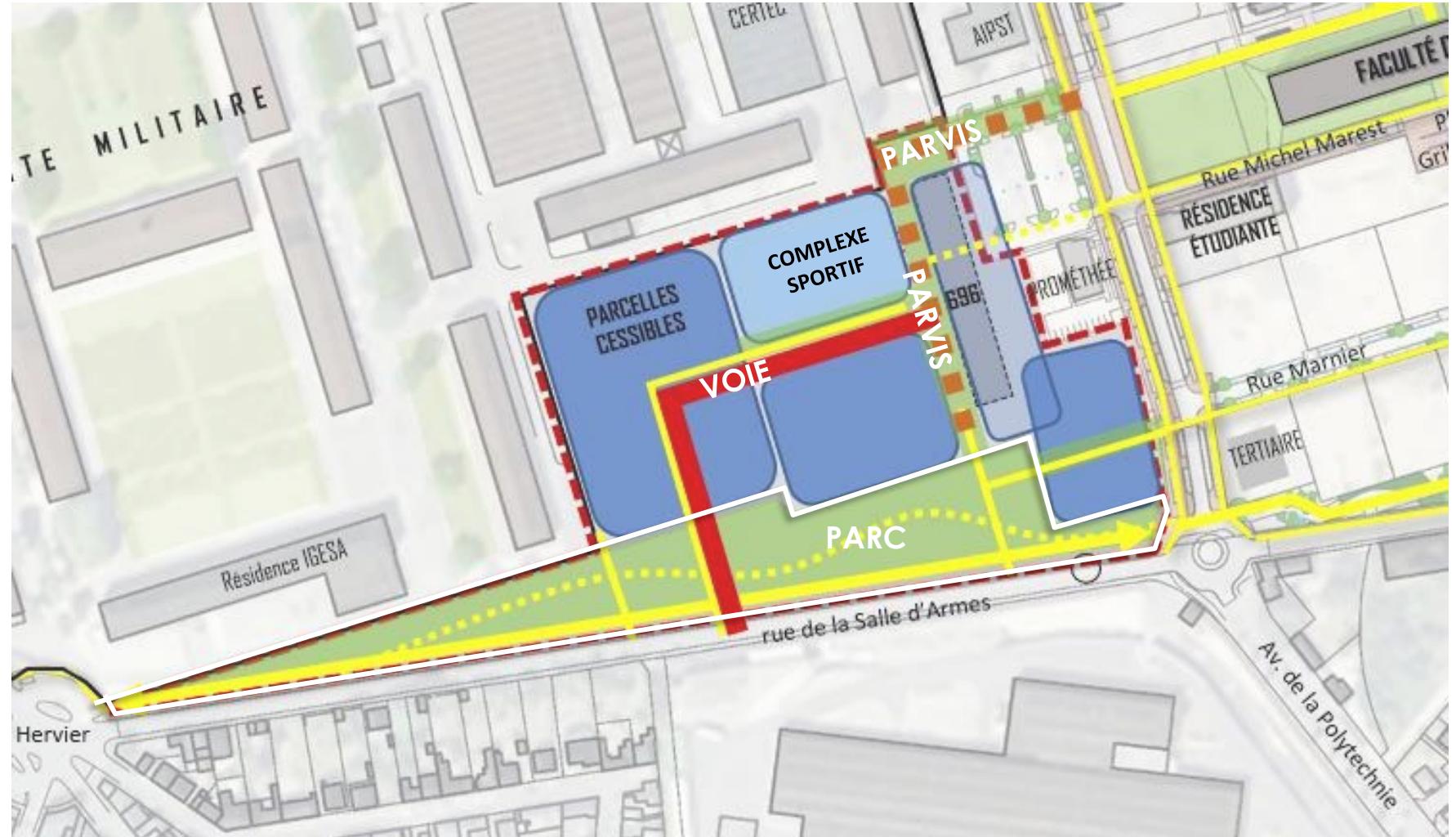
## D. PLANNING ET CHIFFRAGE

# A. RAPPEL DES ORIENTATIONS VALIDÉES

**Tranche 3 du site de Lahitolle :  
3,35 hectares**

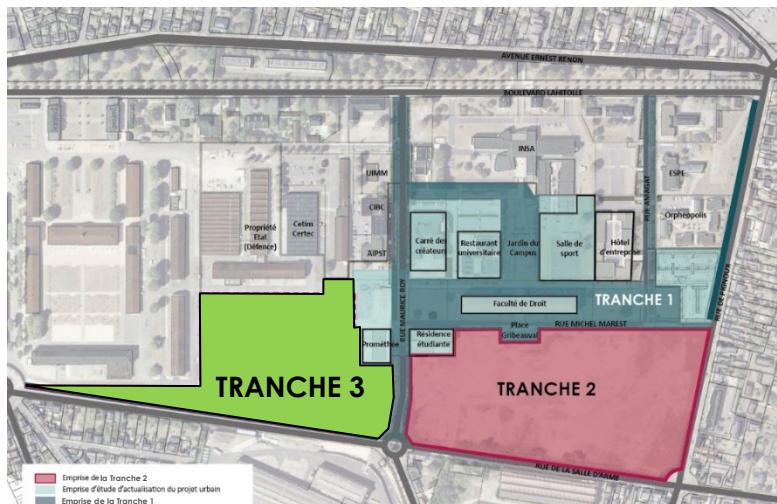
dont  
**.1,9 hectare** parcelles cessibles  
**.1,4 ha** parc et espaces verts

- Un vaste parc urbain
- Un itinéraire doux majeur
- Des accès doux depuis le cœur de campus
- Un parvis piétonnier
- La séparation des flux motorisés



ZAC de Lahitolle tranche 3 : plan de référence

	Périmètre tranche 3	
	Voie principale	
	Parvis	
	Cheminement piétons / cycles	
	Parc urbain	
	Parcelle privée	



Les 3 premières tranches de la ZAC de Lahitolle

**EMPRISES TRANCHE 3 AVP :**

Surface des espaces publics : **19 765m<sup>2</sup>**

Voie : 2 520 m<sup>2</sup>

Parvis : 2 853 m<sup>2</sup>

Parc : 14 392 m<sup>2</sup>

y compris entrées sur rue de la SA et voie verte vers M. Roy

**EMPRISES TRANCHE 3 AVP :**

Surface des emprises cessibles : **18 743m<sup>2</sup>**

Parcelles : 11 719 m<sup>2</sup>

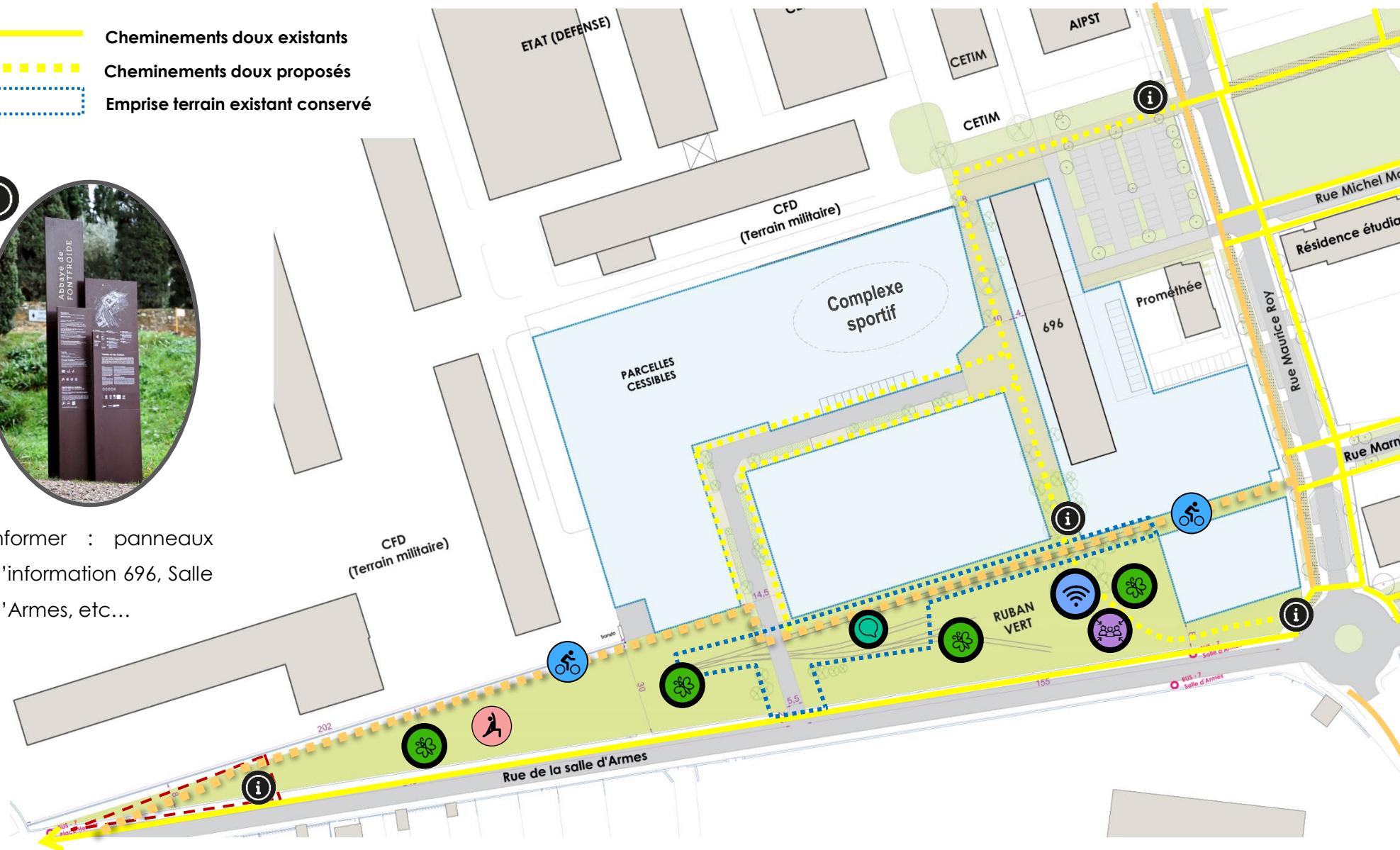
Complexe sportif : 3 992 m<sup>2</sup>

696 : 3 032m<sup>2</sup>

-  Cheminements doux existants
-  Cheminements doux proposés
-  Emprise terrain existant conservé



Informers : panneaux d'information 696, Salle d'Armes, etc...



Créer un lieu de « Nature » : végétalisation / îlots de fraîcheur / biodiversité / Tailles et pelouses



Travailler / étudier : mobilier, mobilier connecté, assises, ...



Se retrouver : lieux de rassemblement dédiés à l'art ou à la culture, sous forme de « scènes », de « théâtre de verdure », d' « exposition itinérante »



Traitement spécifique de la phase 3 vers la place Hervier. Une placette qui assurera la transition avec le parc.



Pratiquer un sport ou une activité physique



Se déplacer : liaisons douces, voies vélo, allées piétonnes...

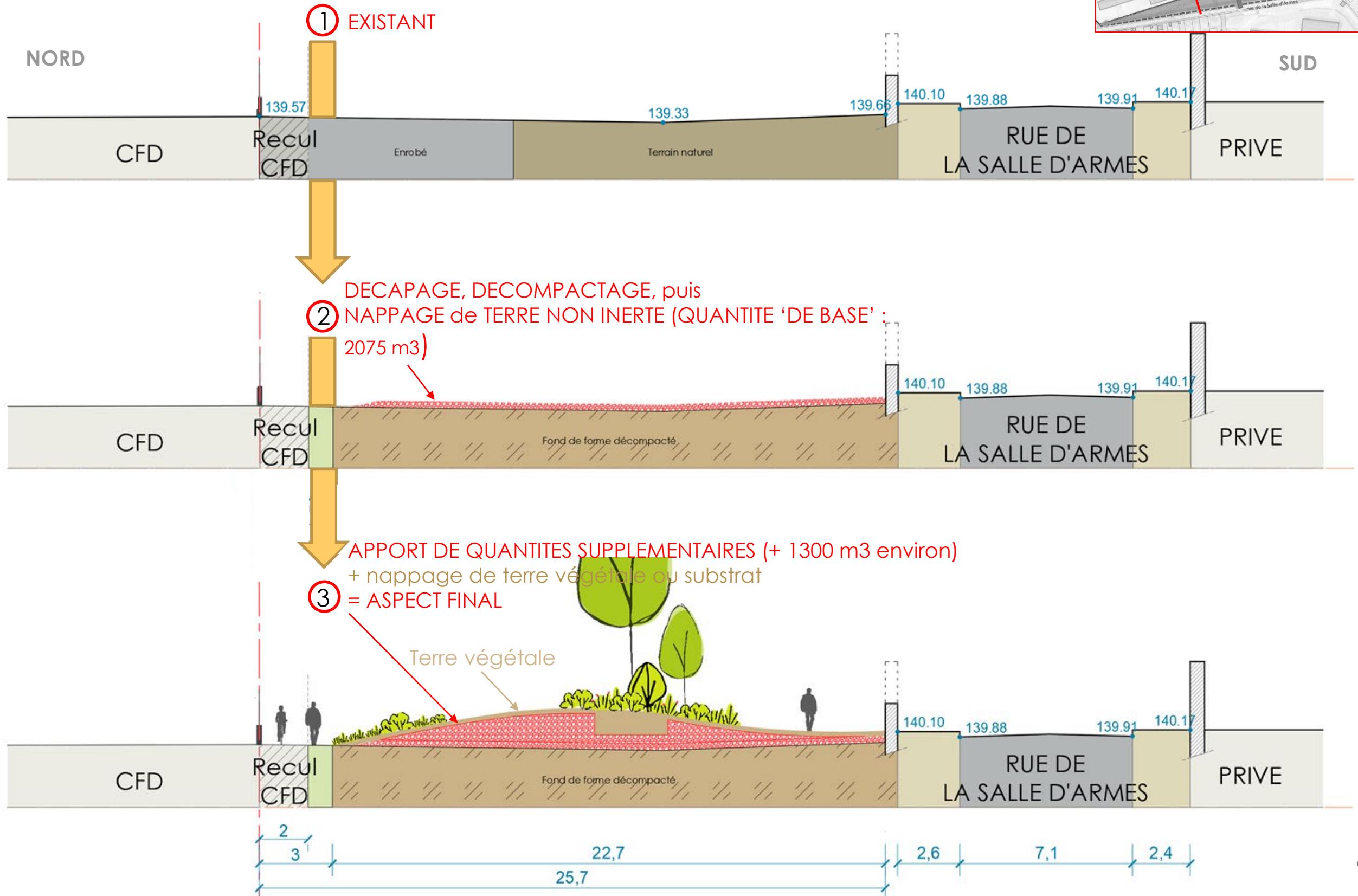
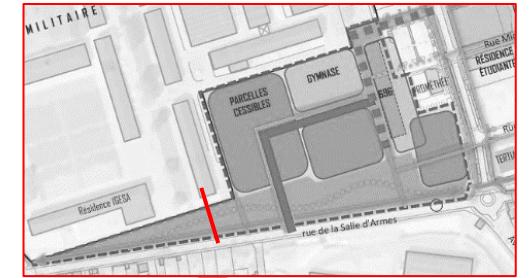


S'exprimer : « Mur d'expression »



Préserver l'histoire du site : conserver les traces du passé (les rails, les pavés)

## PRINCIPE D'AMENAGEMENT du parc / Apports de remblais issus de la dépollution



## PRINCIPES D'AMENAGEMENT du parc / Mini-forêt urbaine et renaturation des sols



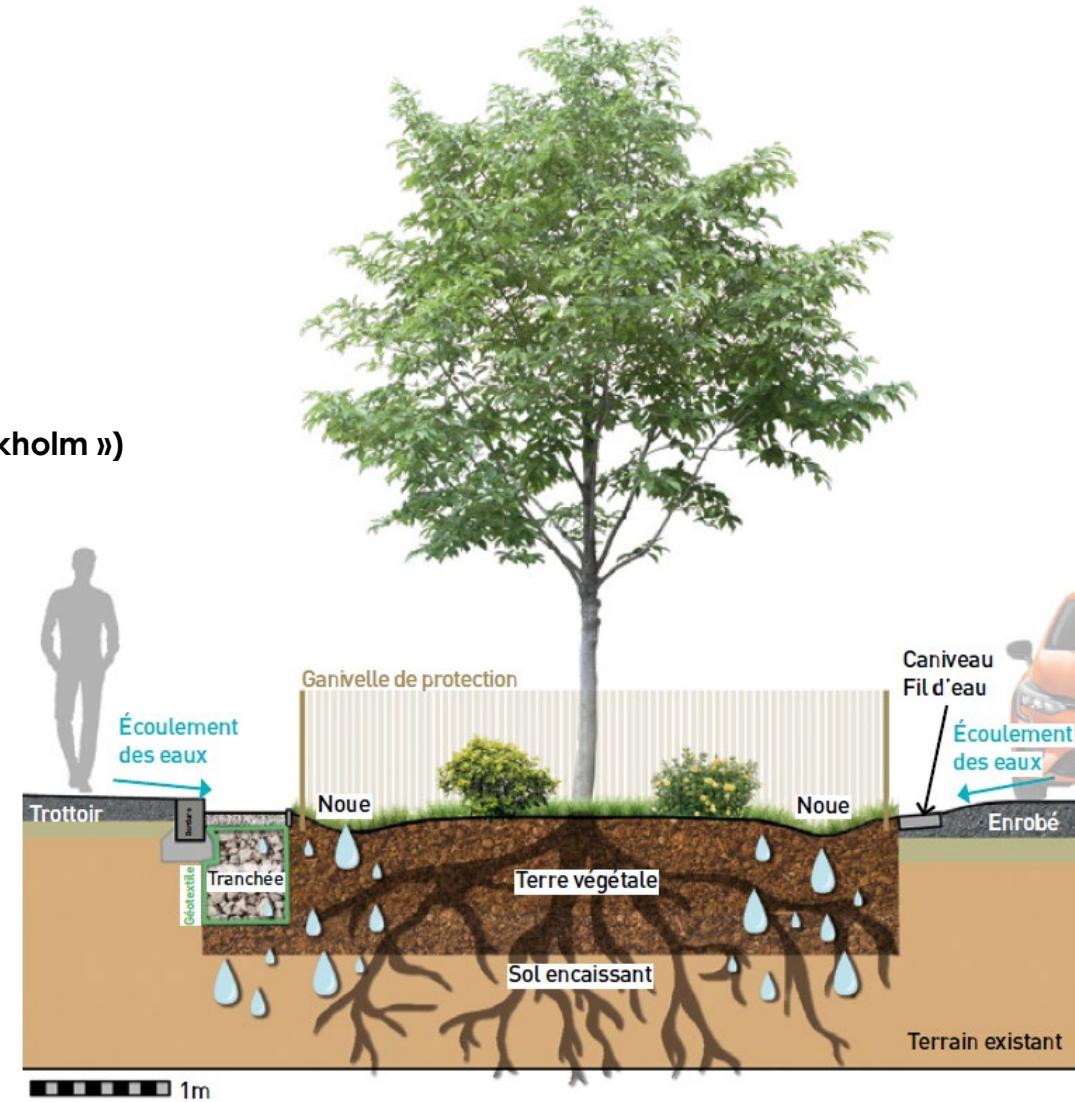
Techniques novatrices et alternatives en cours d'étude :

- Renaturation ou re-fonctionnalisation des sols en place à partir du remblai existant,
- mycorhization du sol,
- choix de plantes adaptées (bureau d'études Microhumus)
- Plantations denses et en jeunes plants type « **mini-forêt urbaine** »
- Plantations d'arbres sur voie en **fosses drainantes** (« Arbres de pluie », « fosse de Stockholm »)

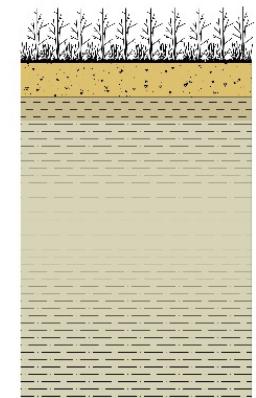
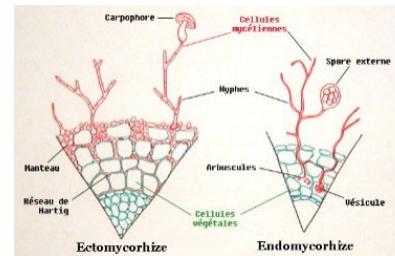


La « forêt » de Muziekplein (Utrecht - Pays-Bas)

IDup-Eco-quartier les Hauts de Mûrs – plantation d'une mini-forêt urbaine (2021)



Technique de mise en place d'« arbre de pluie » - Lyon Métropole



Renaturation : mycorhization du sol, plants mycorhizés / re composition de sol avec amendements

## B. LE PROJET D'AMENAGEMENT

LEGENDE

- Périmètre du projet
- Bâtiments
- Parcelles cessibles
- REVETEMENTS
- Enrobé noir (Voirie)
- Enrobé noir (trottoir)
- Enrobé brun (Voie verte)
- Bordure béton au Nord, bordure 3 rangs de pavés au sud si pas de pavés existants
- Pavés grès brun (parvis, placettes)
- Pavés grès gris (entrées)
- Pavés existants conservés ou reposés
- Sol existant conservé
- Insertion éléments récupérés au sol
- Stabilisé (allées piétonnes) - bordures béton dito TR2 sur allées, bordures grès sur espace connecté
- Incrustation d'éléments (rails, pavés)
- Stationnement pavés joints gazon
- Gazon avec dalles grès (mélange)

PLANTATIONS

- Espace planté voirie et parvis
- Pelouse et prairie
- Massif arbustif
- Taillis (jeunes plants)
- Noues
- Arbre isolé
- Arbre existant
- Arbre hors projet

MOBIILIER

- Espace pique-nique
- Assises théâtre de verdure (pierres de récupération)
- Pergola et mobilier connecté
- Appuis-vélos
- Propreté canine
- Banc et fauteuil
- Chaise longue
- Corbeille
- Panneau de basket
- Fontaine à eau

**EMPRISES TRANCHE 3 AVP :**

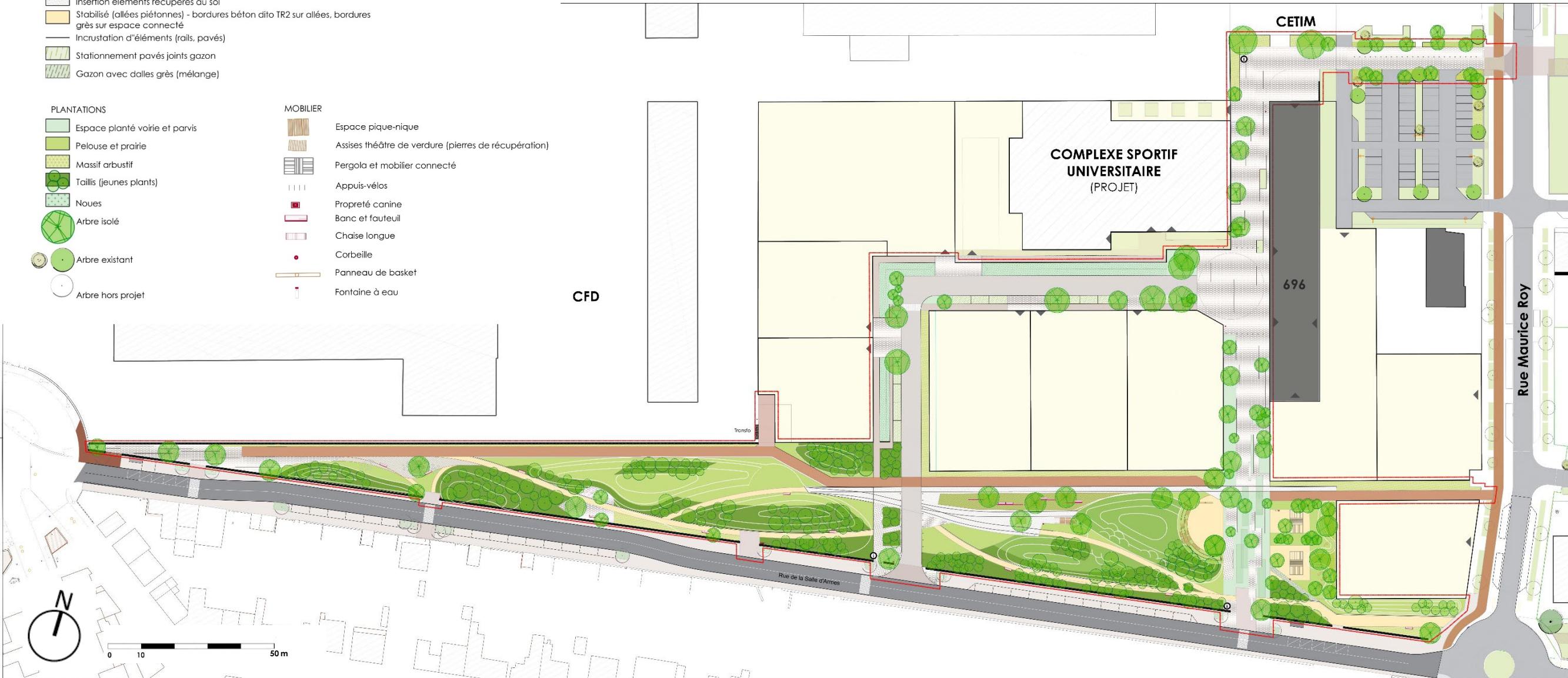
Surface des espaces publics : **19 765m<sup>2</sup>**

Voie : 2 520 m<sup>2</sup>

Parvis : 2 853 m<sup>2</sup>

Parc : 14 392 m<sup>2</sup>

y compris entrées sur rue de la SA et voie verte vers M. Roy



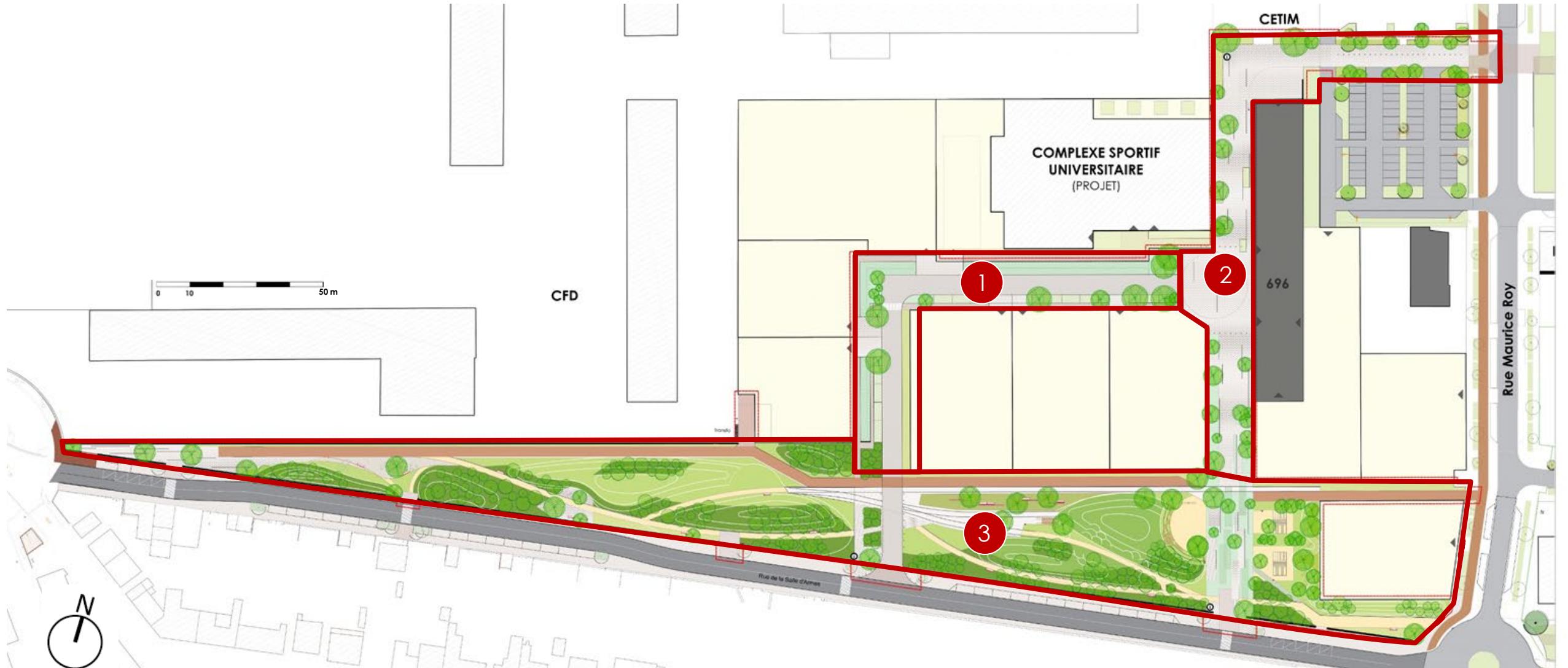
**EMPRISES TRANCHE 3 AVP :**

Surface des emprises cessibles : **18 743m<sup>2</sup>**

Parcelles non cédées : 11 719 m<sup>2</sup>

Complexe sportif : 3 992 m<sup>2</sup>

696 : 3 032m<sup>2</sup>



Plan masse du projet

**1** La voie de desserte



**2** Le Parvis

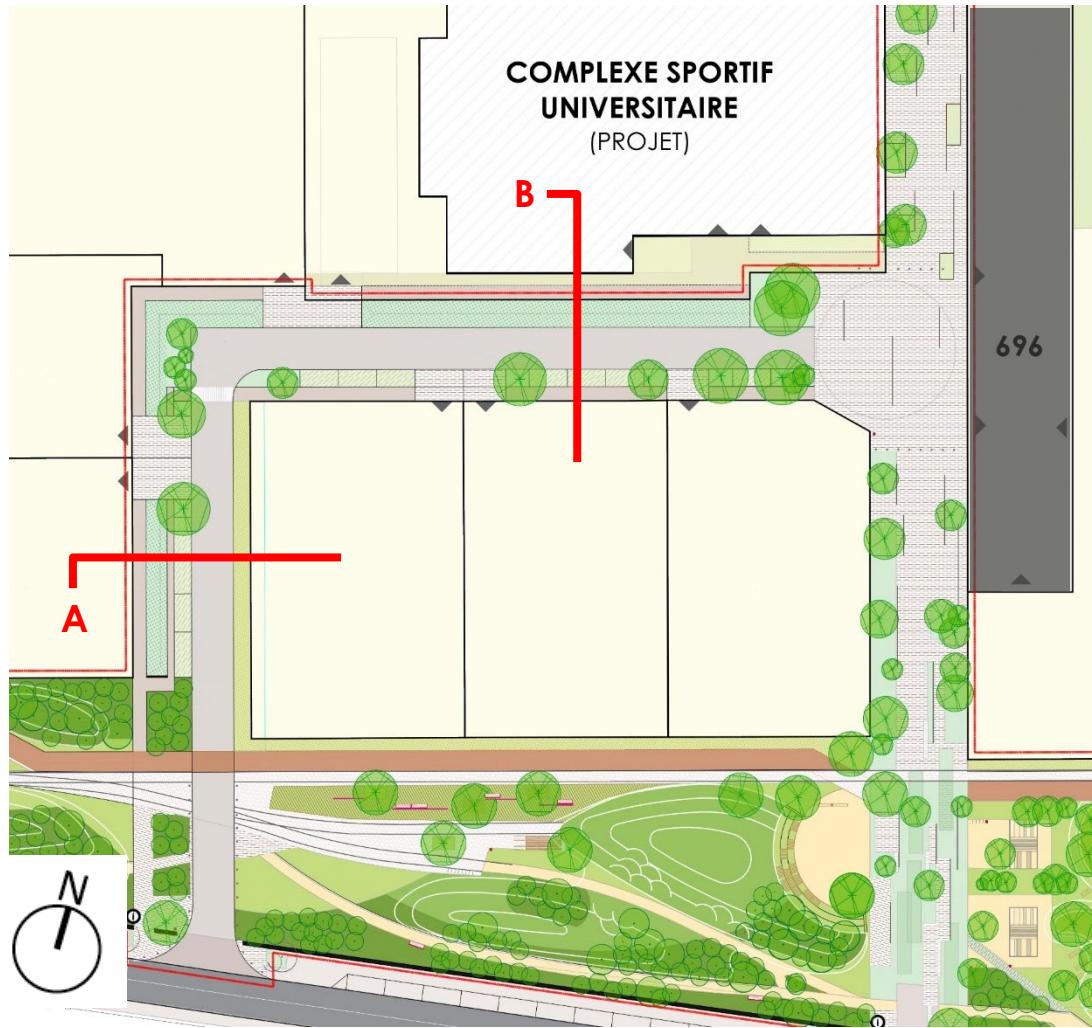


**3** Le Parc



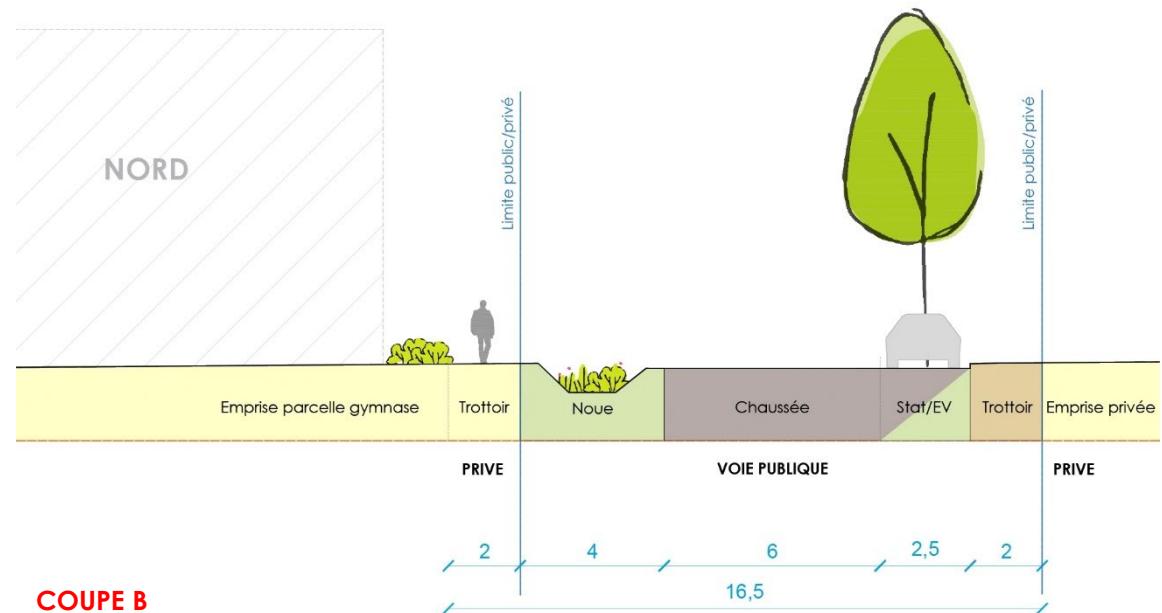
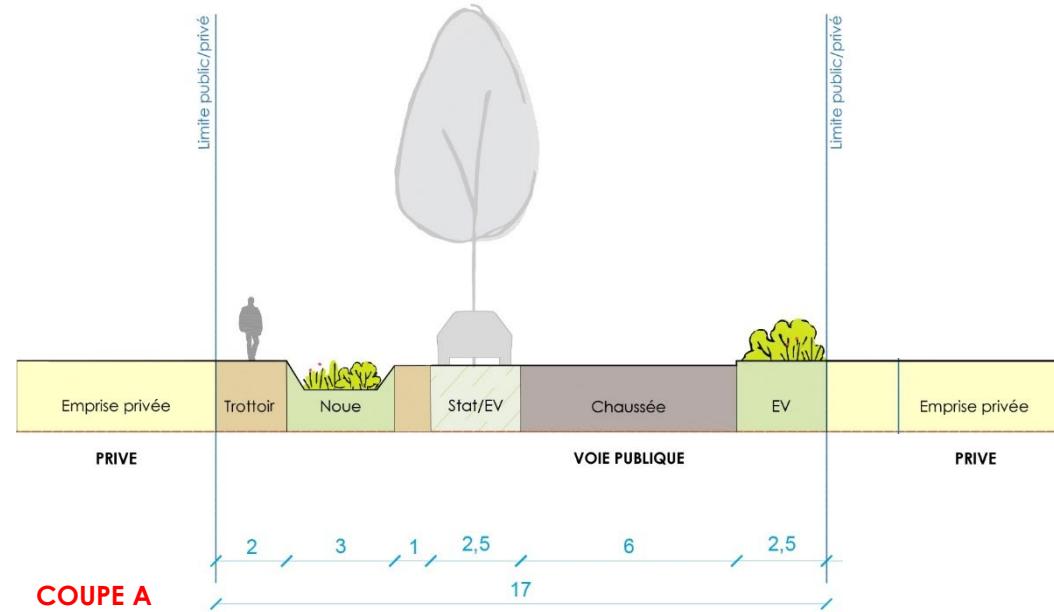
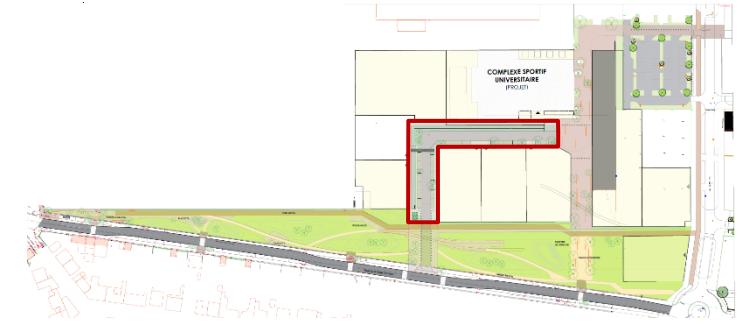
Perspectives et croquis d'ambiance

PLAN MASSE ET COUPES



Plan masse du projet 0 10 50 m

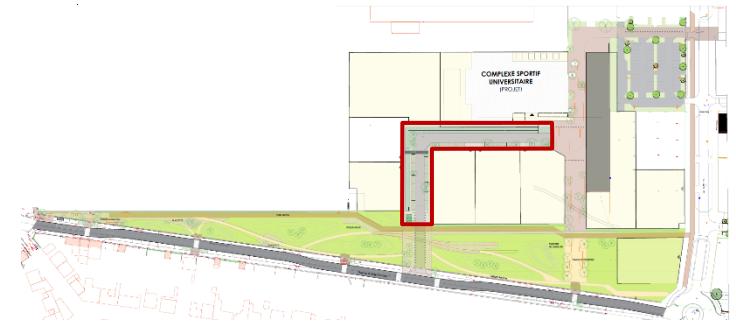
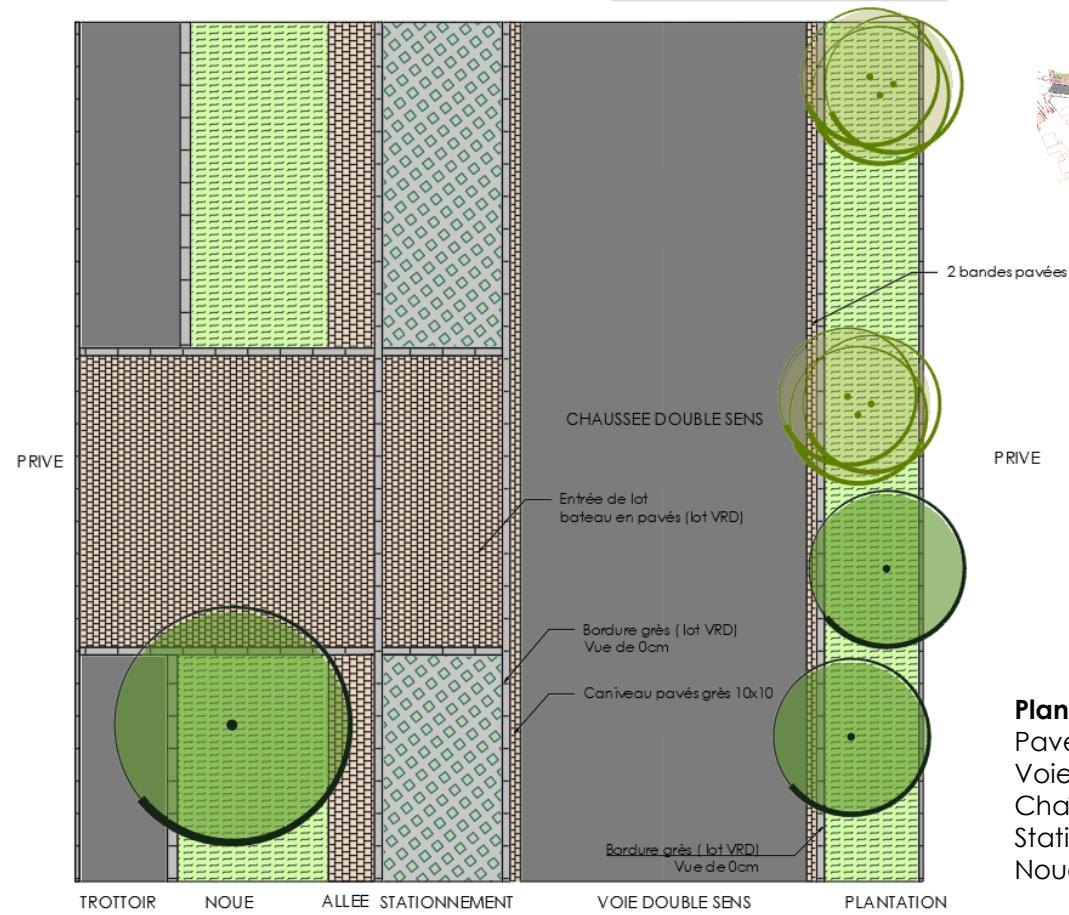
- 11 places de parking dont 2 PMR
- Possibilité de transformer 1 place PMR en place de rechargement électrique



IMAGES D'AMBIANCE ET PRINCIPE DE CALEPINAGE



Tranche 1 / rue Amagat



**Plan de principe et calepinage de la nouvelle voirie**  
 Pavés et bordures en grès (idem tranches 1 et 2)  
 Voie en enrobé  
 Chaînages et entrées en pavés  
 Stationnements en revêtement perméable  
 Noüe plantée



**PLANTATIONS : FOSSES DRAINANTES DE RECUPERATION DES EP**

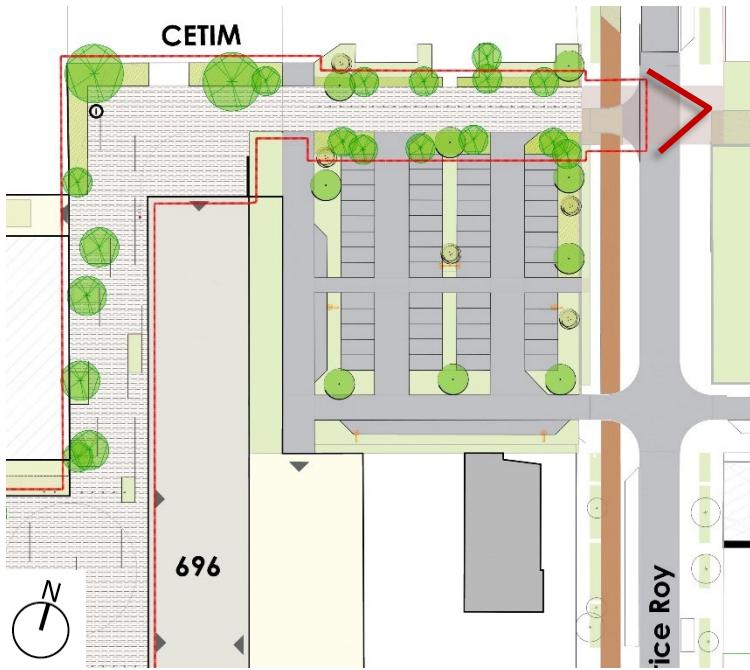


**NOUE PLANTÉE**



**AMBIANCE VEGETALE**

ENTRÉE SUR LA RUE M. ROY : PERSPECTIVE ET IMAGES D'AMBIANCE



Plan masse du projet



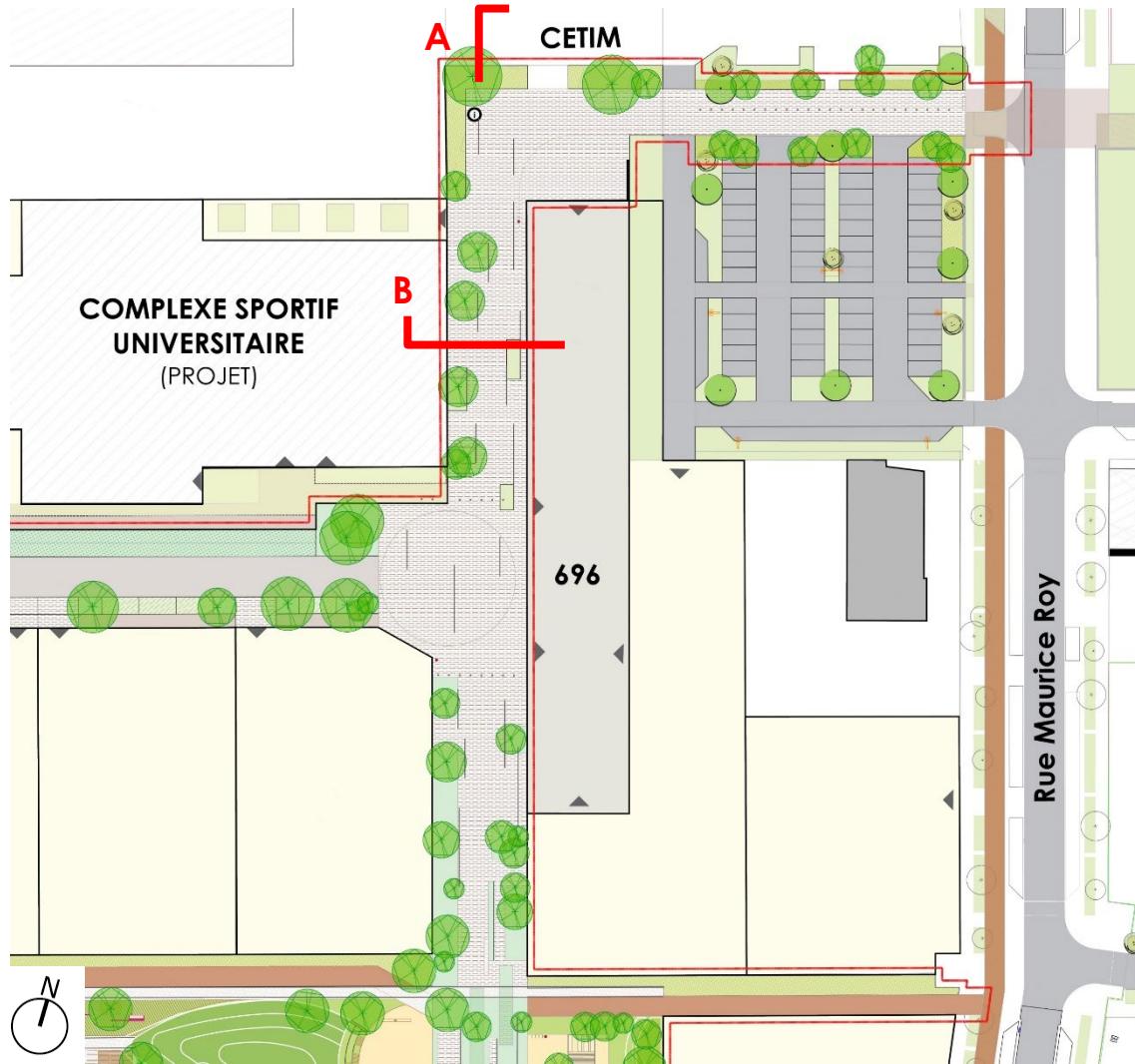
CONTINUITÉ PIÉTONNE



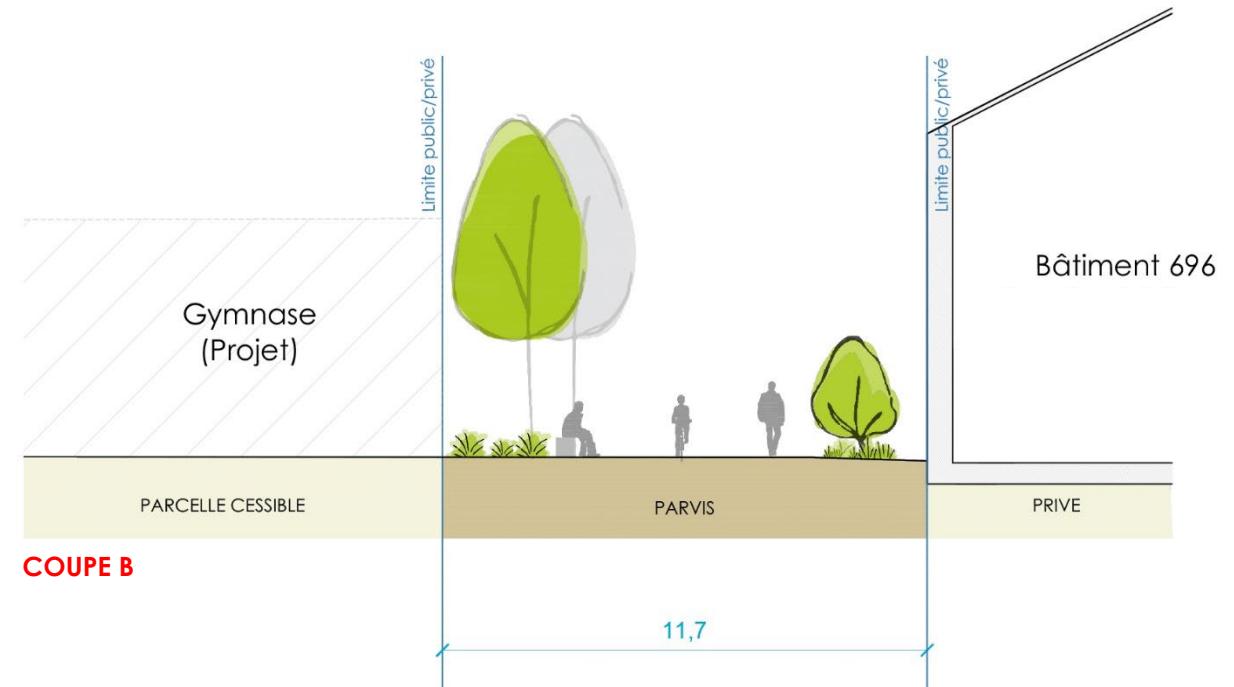
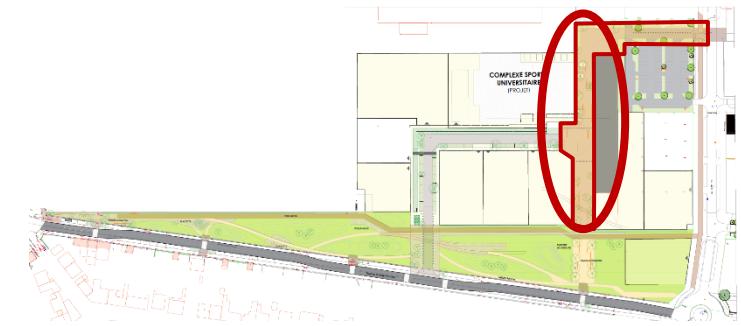
VOIE PARTAGÉE & APAISÉE



PARTAGE DE L'ESPACE

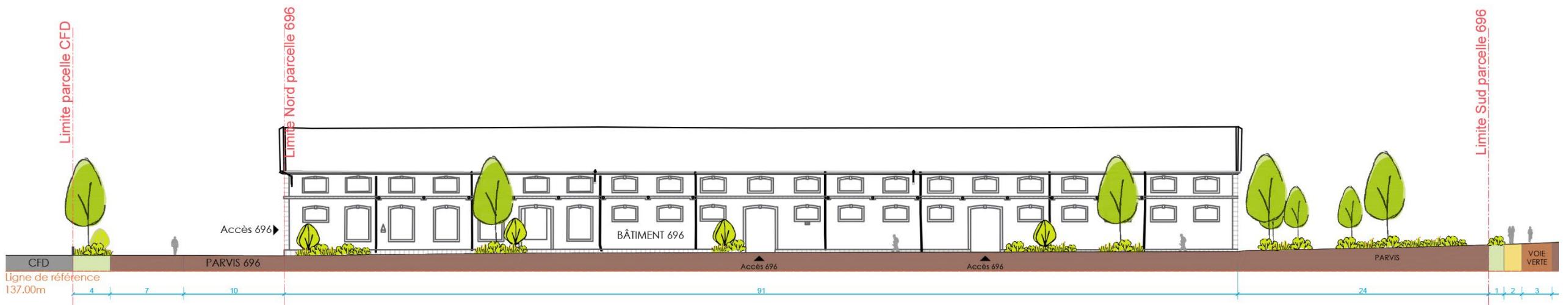


Plan masse du projet 0 10 50 m



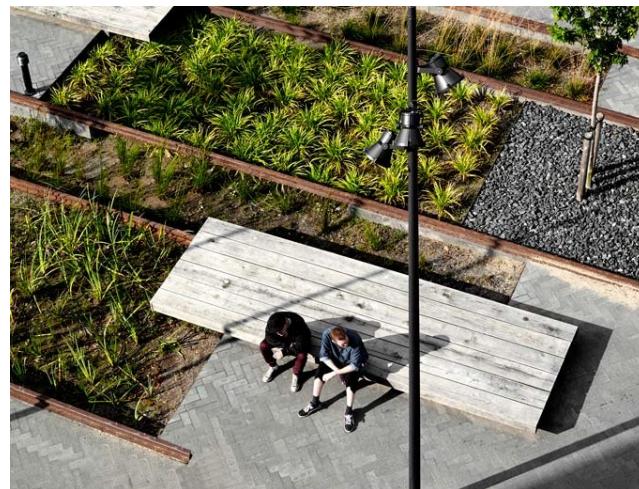
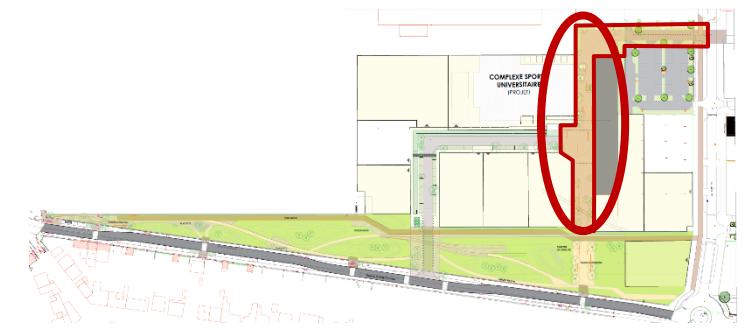
COUPE B

Dégagement d'une large allée plantée entre 696 et gymnase, dédiée aux piétons, avec accès technique ponctuel possible de 3,50m.



COUPE A

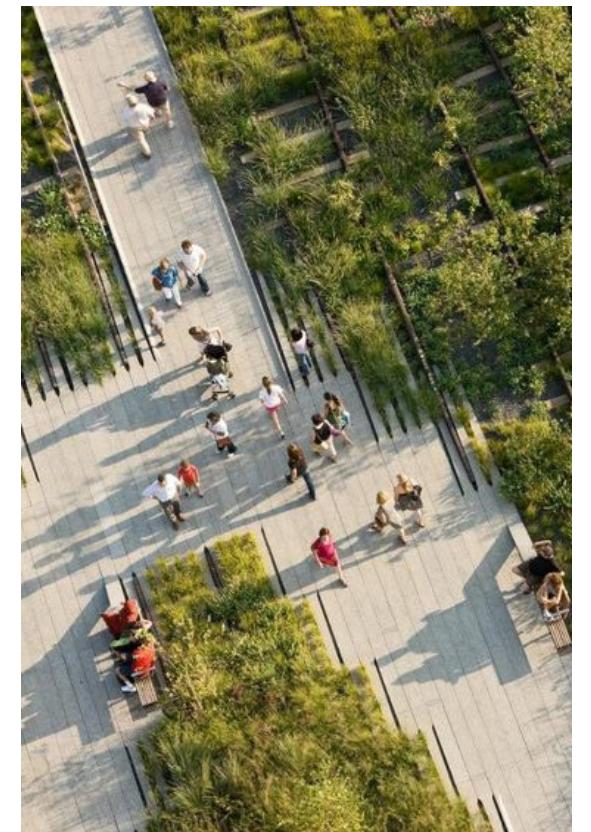
PERSPECTIVE ET IMAGES D'AMBIANCE



ALIGNEMENTS

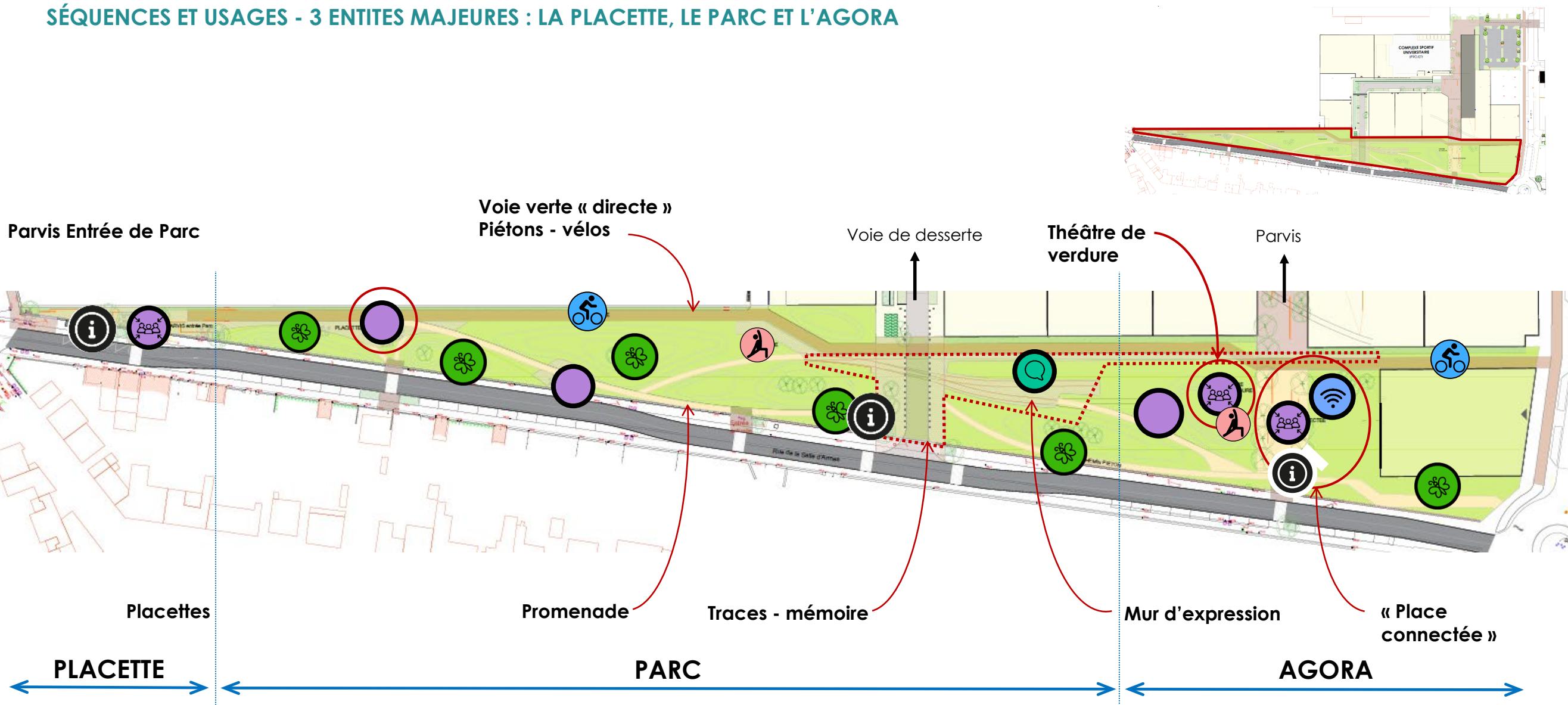


ESPACES PARTAGÉS



RAILS & INSERTS VÉGÉTAUX

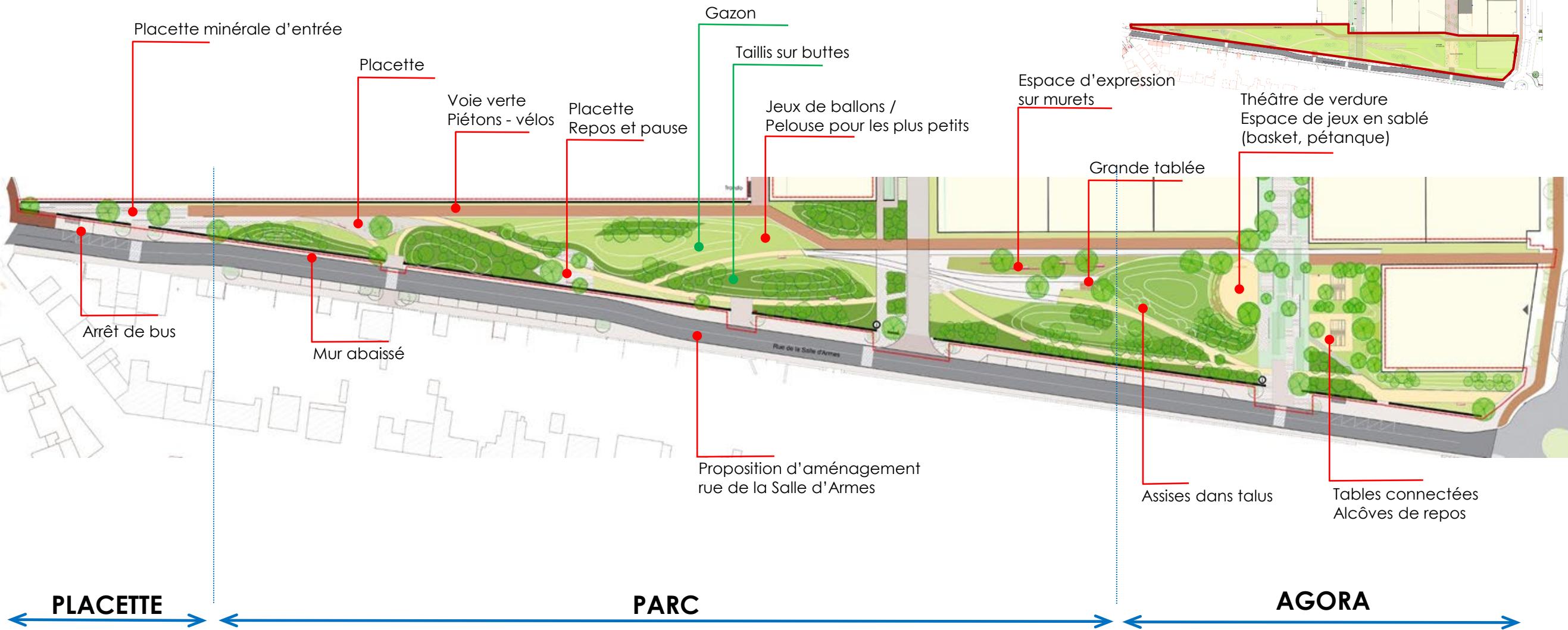
SÉQUENCES ET USAGES - 3 ENTITES MAJEURES : LA PLACETTE, LE PARC ET L'AGORA



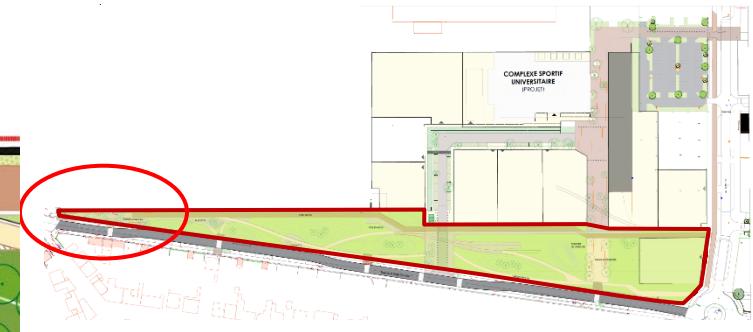
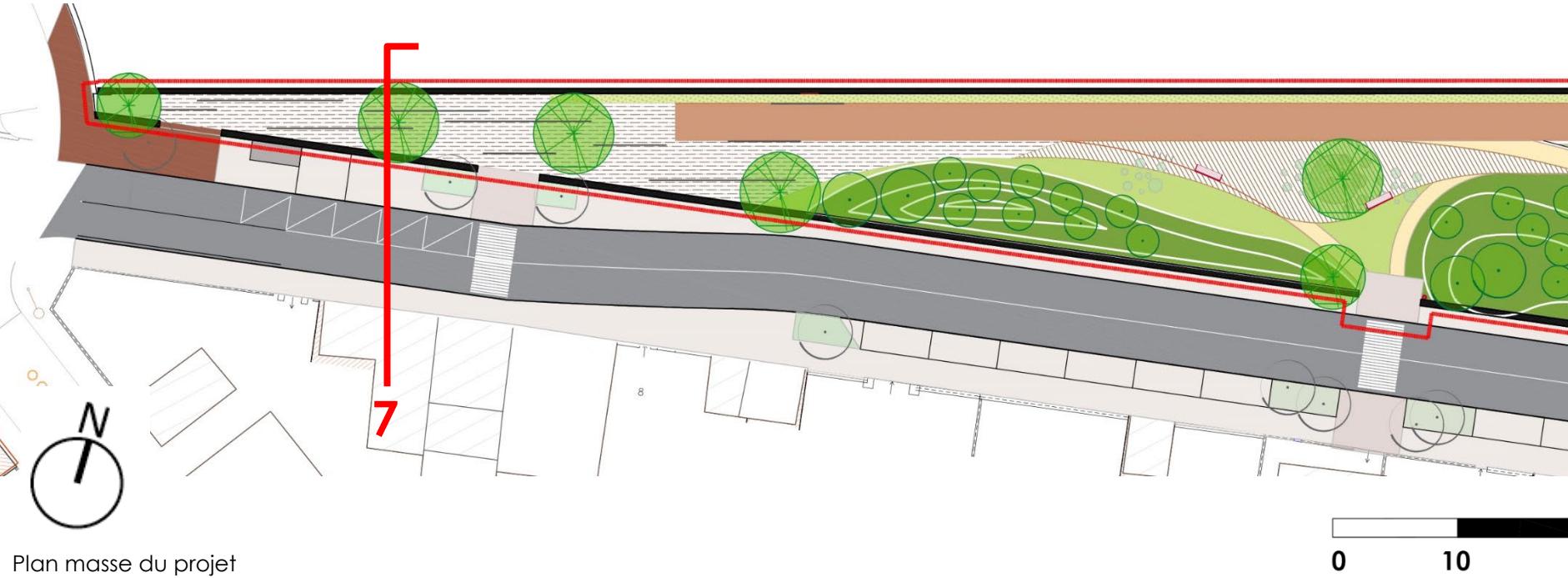
- Pratiquer un sport ou une activité physique**  
(promenade, fitness nature, jogging,...)  
Espace de jeux ouvert : basket, pétanque, ballon
- Se retrouver** : lieux de rassemblement dédiés à l'art ou à la culture, sous forme de « scènes », de « théâtre de verdure », d' « exposition itinérante »
- Travailler / étudier** : mobilier connecté...
- S'exprimer** : « Mur d'expression »

- Créer un lieu de « Nature »** : végétalisation / îlots de fraîcheur / biodiversité
- Créer des lieux de pause** (assises, chaises longues...)
- Se déplacer** : liaisons douces, voies vélo, allées piétonnes...
- Préserver l'histoire du site**
  - > **informer** : panneaux d'information
  - > **conserver les traces du passé** : les rails, les pavés, etc...

PLAN MASSE : SÉQUENCES ET USAGES

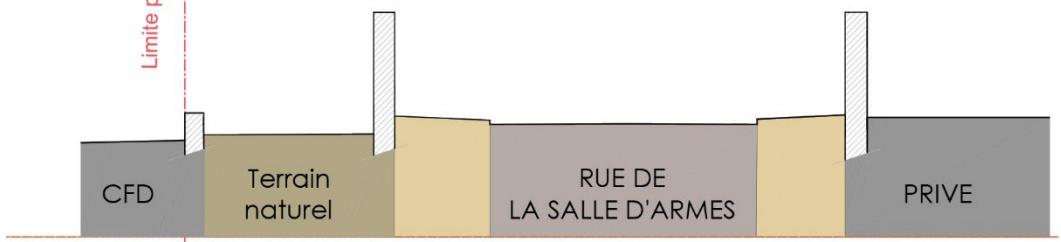


LA PLACETTE D'ENTRÉE

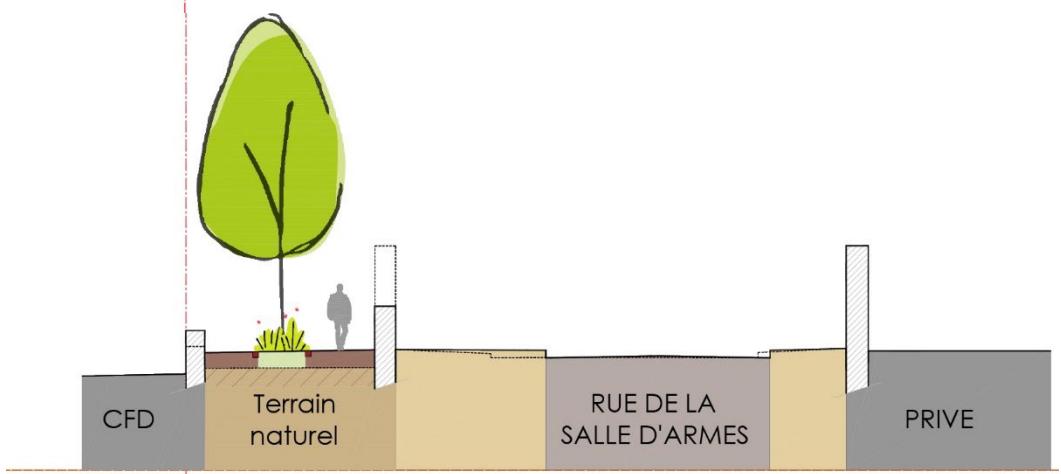


Plan masse du projet

Limite parcelle CFD



COUPE 7 EXISTANT

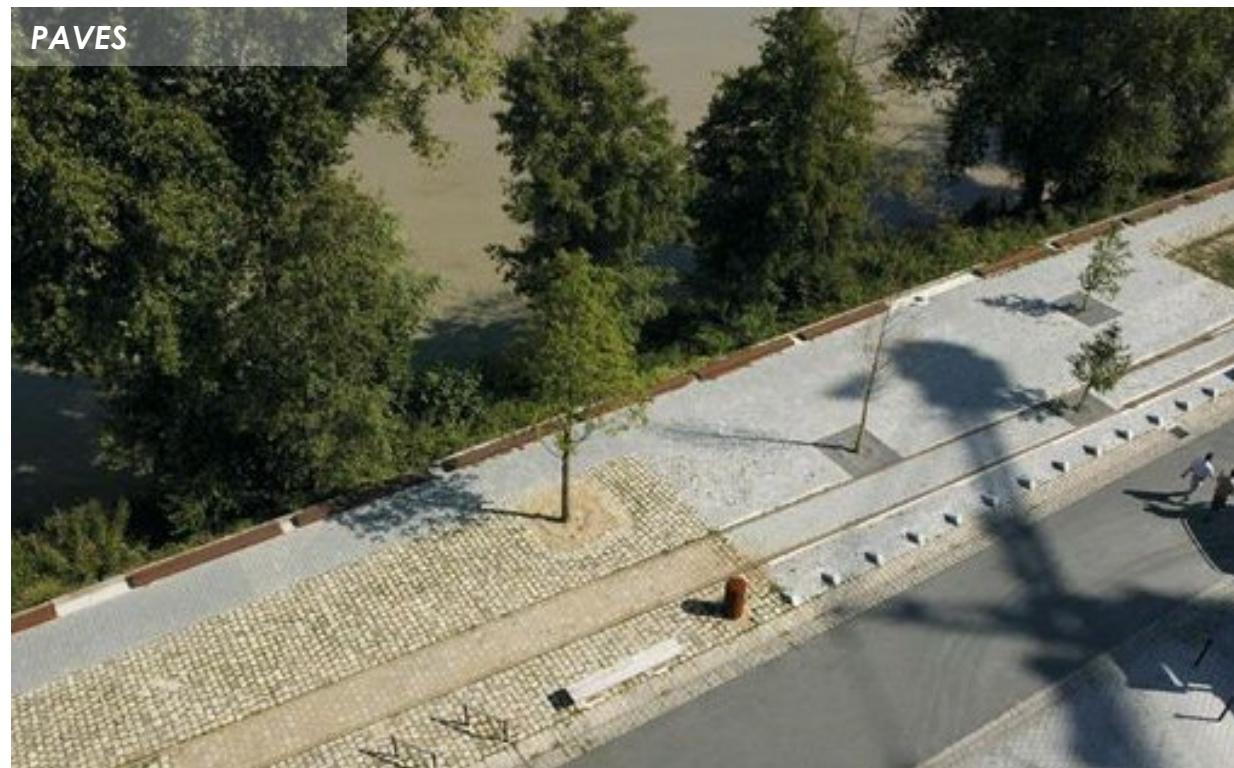
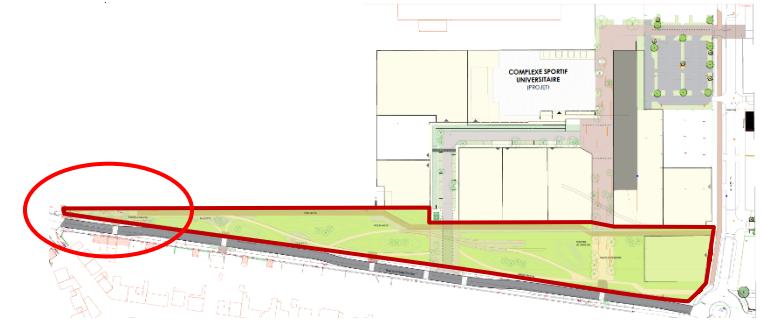


COUPE 7 PROJET

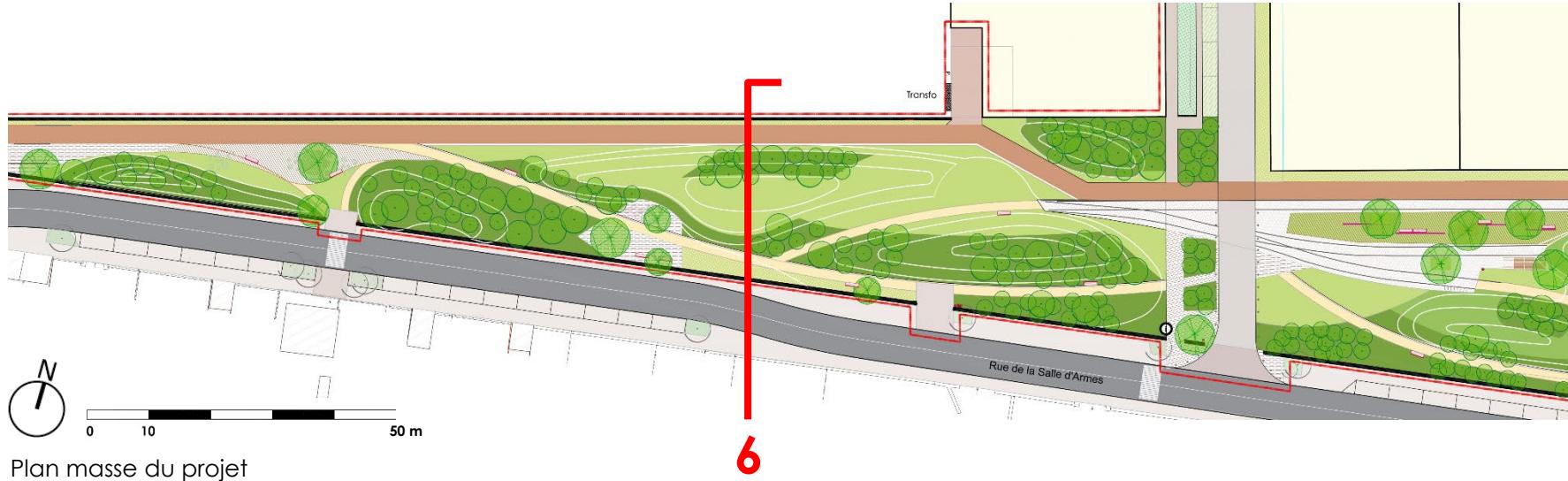


Image de référence

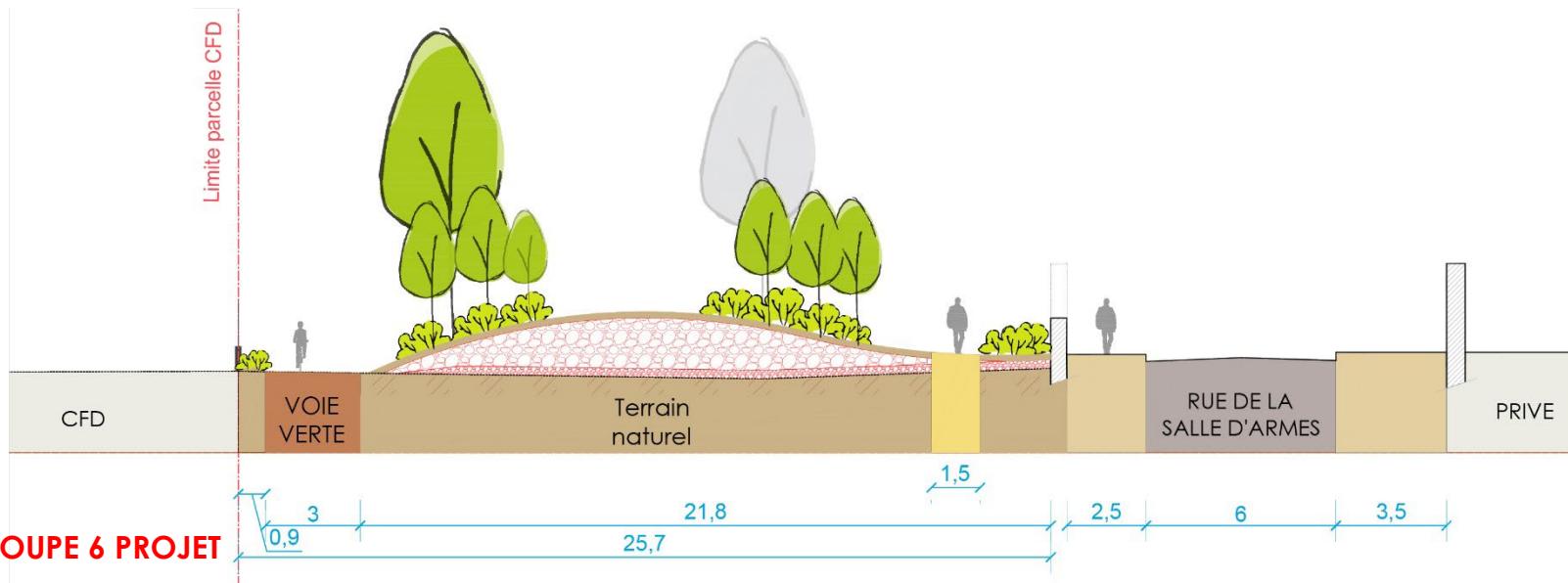
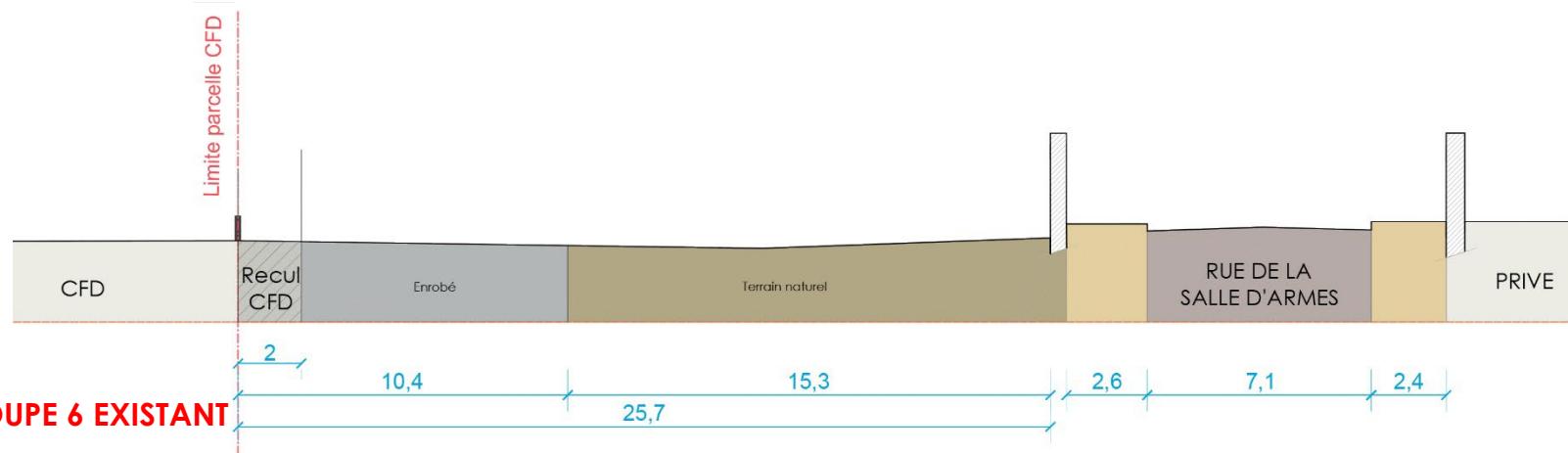
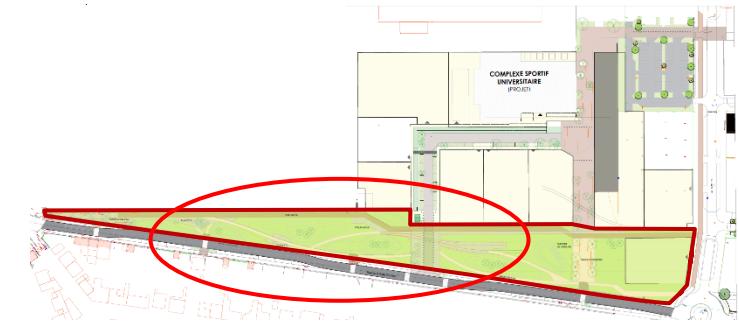
LA PLACETTE D'ENTREE : IMAGES D'AMBIANCE



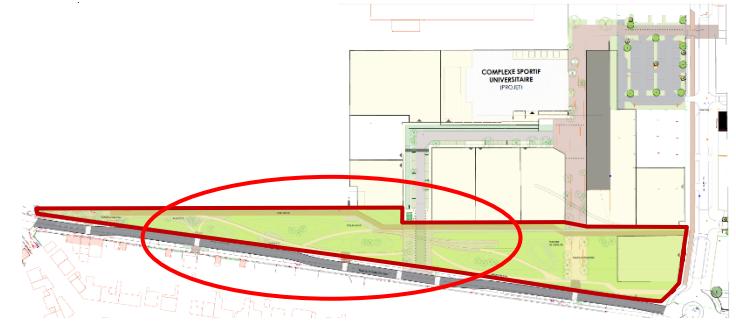
LE PARC



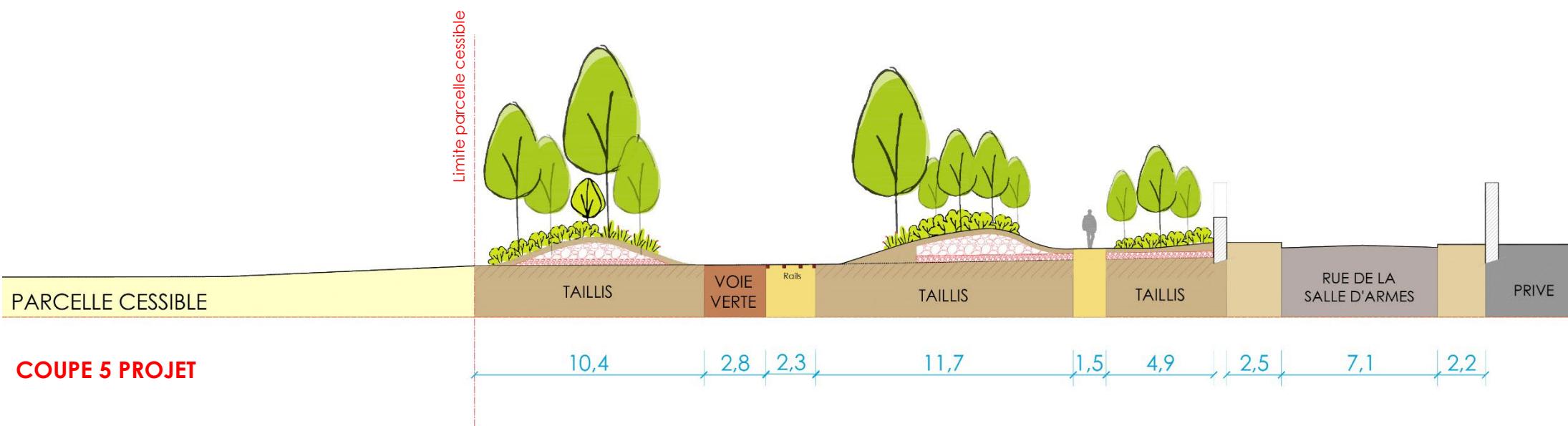
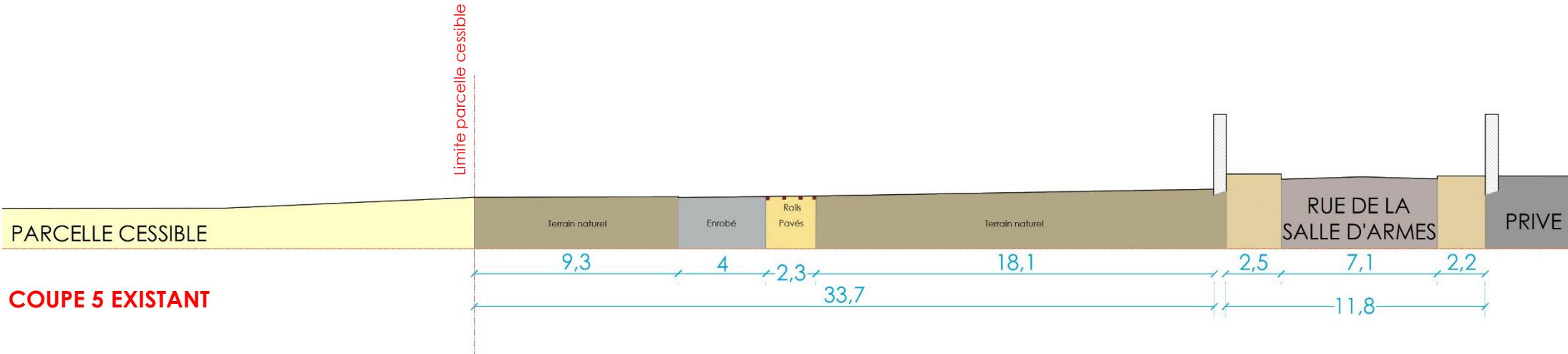
Plan masse du projet



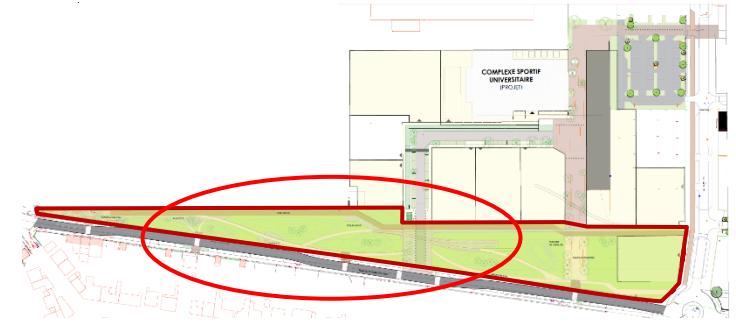
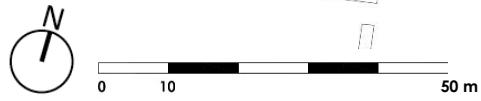
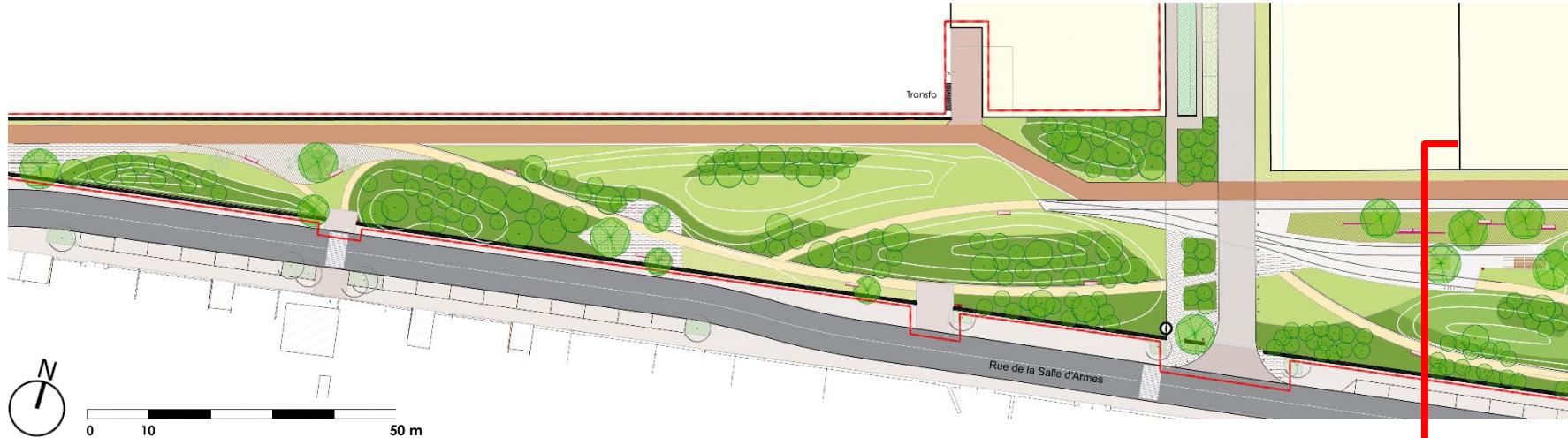
LE PARC



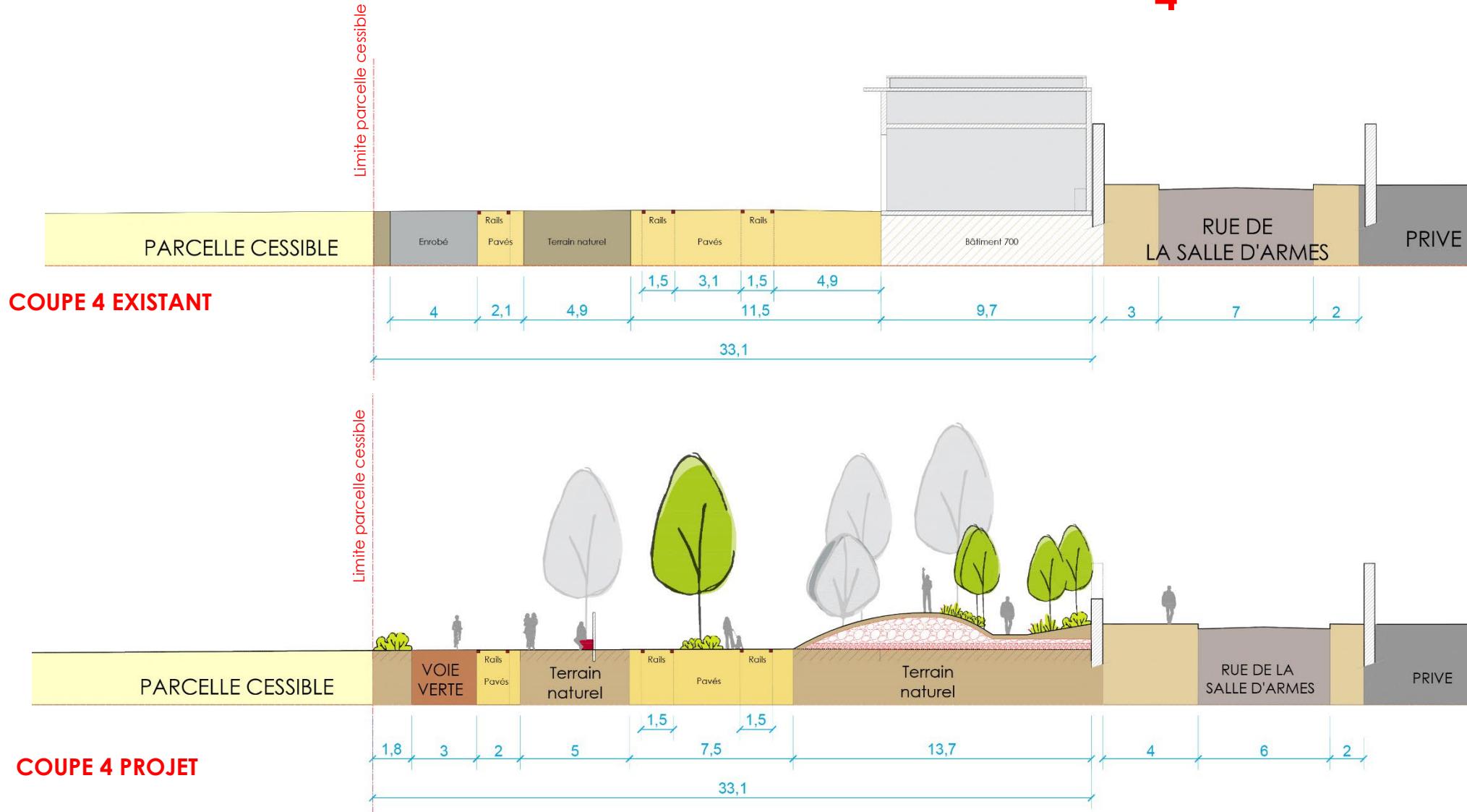
Plan masse du projet



LE PARC

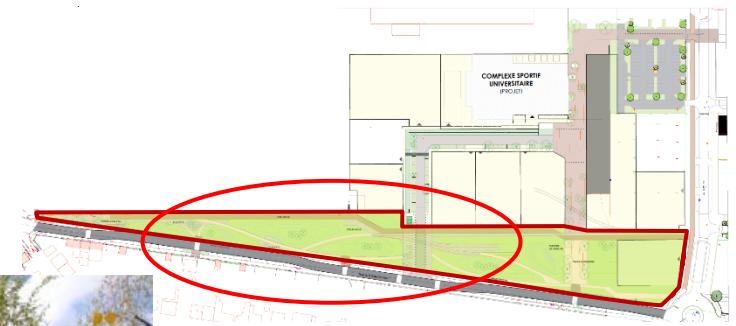


Plan masse du projet



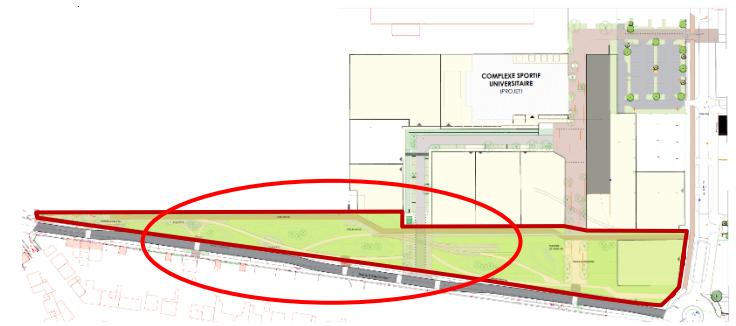
# 3-LE PARC

## IMAGES D'AMBIANCE



# 3-LE PARC

## IMAGES D'AMBIANCE



BUTTES VÉGÉTALISÉES  
OU ENGAZONNÉES  
ASSISÉS / BANQUETTES



BRUT & LUDIQUE



RÉGÉNÉRATION



INSERTS VÉGÉTAUX



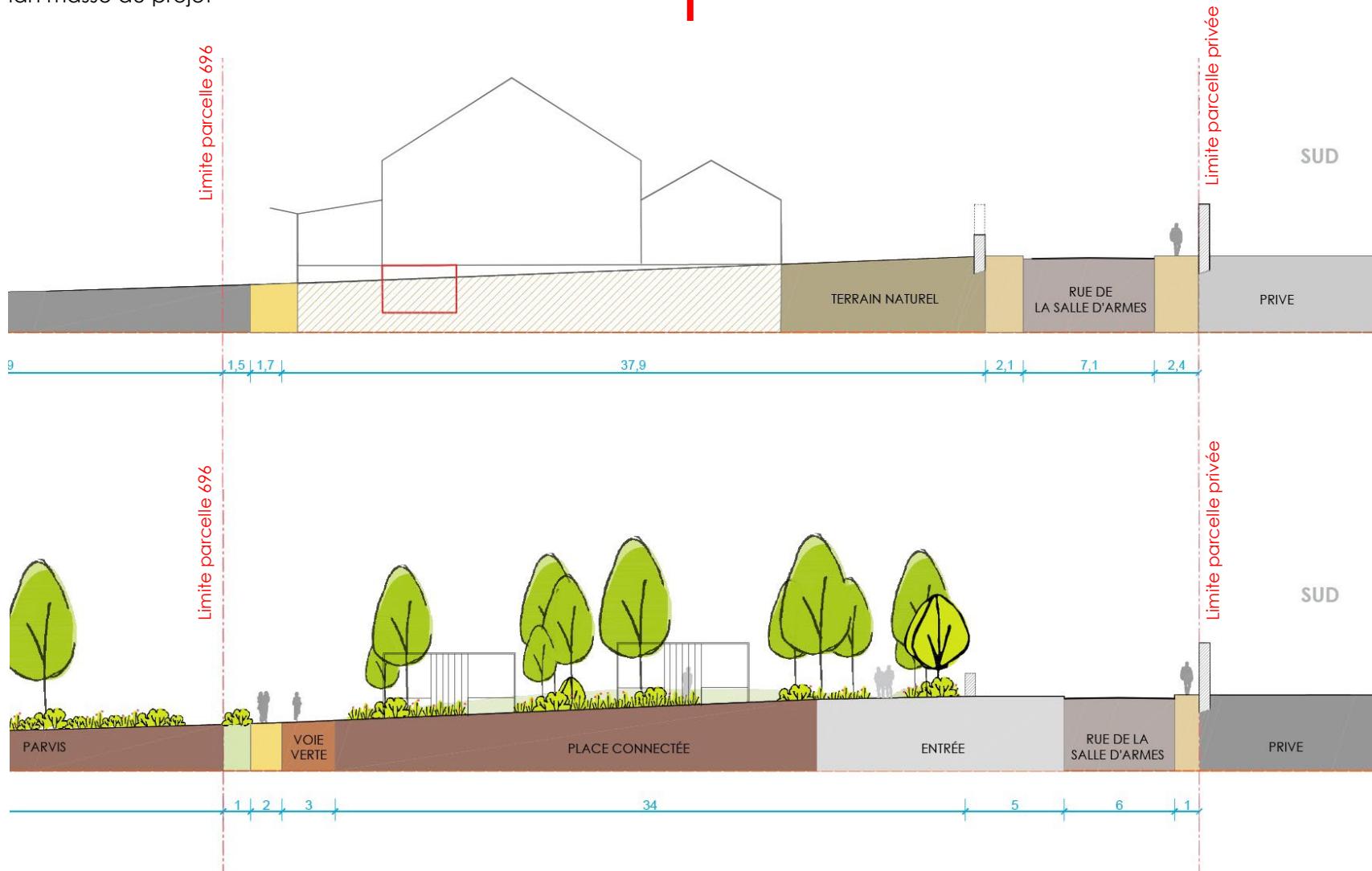
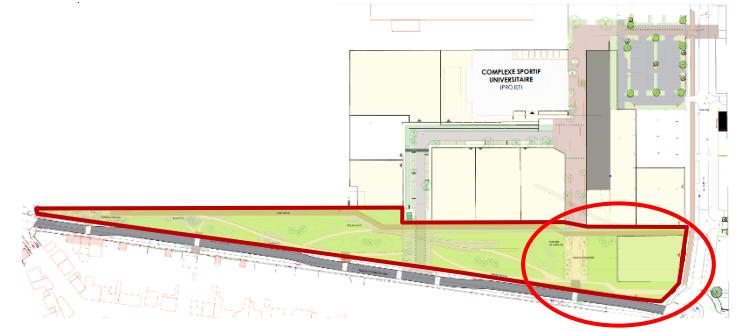
PARC & BUTTES



L'AGORA



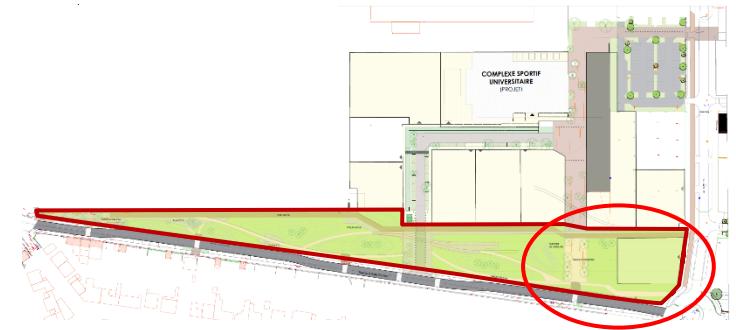
Plan masse du projet



L'AGORA : IMAGES D'AMBIANCE



Banc connecté avec modules photovoltaïques, chargeur sans fil, prises USB, point d'accès WiFi, divers capteurs





## REVÊTEMENTS



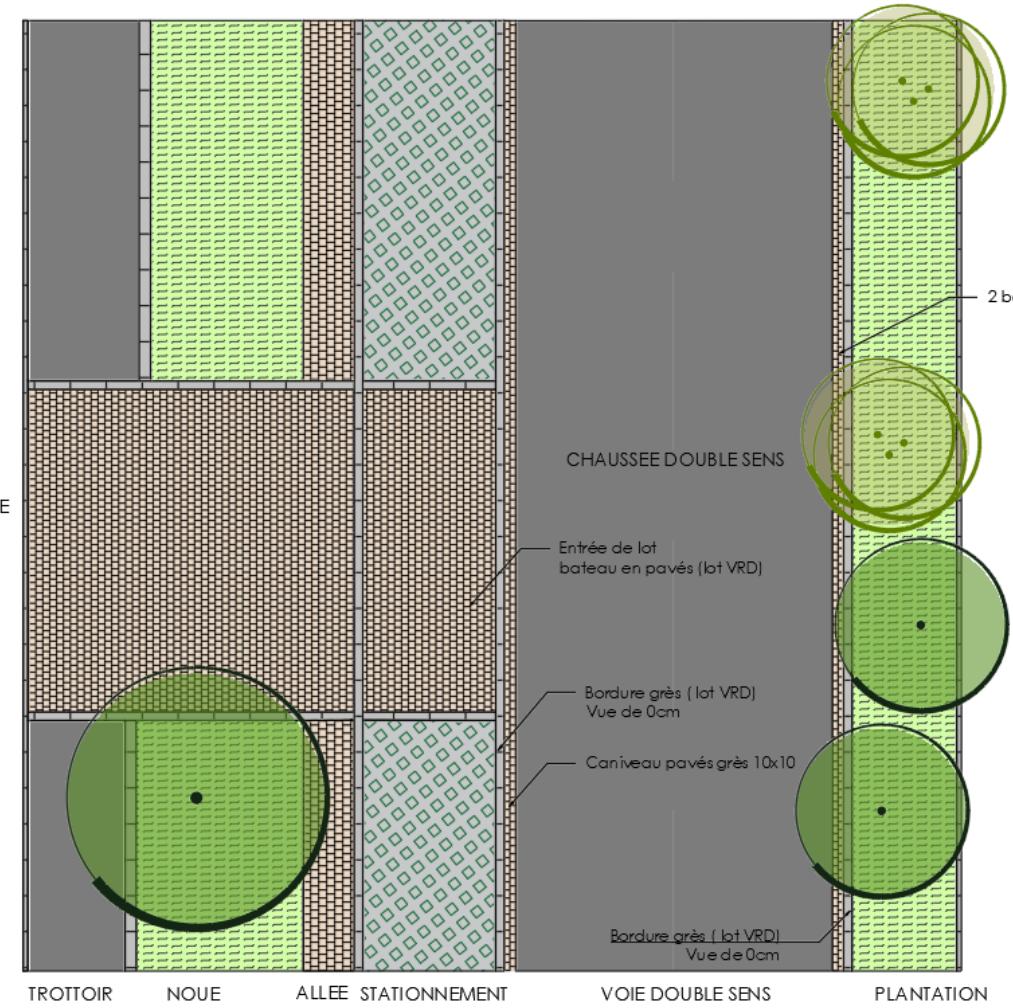
Pavés grès gris et bruns  
(parvis et placettes d'entrée  
sur la rue de la Salle d'Armes



Incrustations de pavés  
et de rails récupérés



Différents bétons  
- Bétons désactivés,  
- bouchardés, polis...



Plan de principe et calepinage de la nouvelle voirie  
Pavés et bordures en grès (idem Tranches 1 et 2)



Enrobé beige/brun  
(voie verte)



Stabilisé sablé  
(allées)



Rails existants  
repris ou conservés  
Revêtements pavés  
existant  
Ou repris sur existant



Grès beige et sablé  
Revêtement Ruban Vert, tranche 2



Trames pavées - Revêtement voie tranche 2

**Strate arborée / arbres remarquables et grands arbres isolés**



Localisation :

- Entrées du quartier (rue Salle d'Armes, rue Maurice Roy)
- Places et placettes
- Alignement de voirie

Essences :

- *Tilia cordata*
- *Ginkgo biloba*
- *Gleditsia triacanthos*
- *Nothofagus*
- *Ostrya carpinifolia*
- *Pinus sylvestris*...



*Tilia cordata*



*Gleditsia triacanthos*



*Pinus sylvestris*



*Ostrya carpinifolia*

**Strate arborée / arbres en bosquets**



Localisation :

- En bosquets le long des cheminements piétons du Parc

Essences :

- *Acer davidii*
- *Betula utilis* 'Doorenbos'
- *Prunus serrula*...



*Prunus serrula*



*Acer davidii*

**Strate basse / massifs couvre-sols**



Localisation :

- En bordure de voirie
- En accompagnement des places et placettes

Essences :

- *Erigeron karvinskianus*
- *Gaura lindheimeri*
- *Stipa tenuifolia*
- *Ceanothus repens*
- *Geranium macrorrhizum*



*Gaura lindheimeri*



*Ceanothus repens*

**Strate arbustive / taillis**



Localisation :

- En accompagnement des cheminements piétons

Essences :

- *Corylus avellana*
- *Ligustrum vulgare*
- *Cornus alba*
- *Euonymus europaeus*
- *Acer monspessulanum*
- *Carpinus betulus*
- *Prunus avium*

...



*Acer monspessulanum*



*Carpinus betulus*

**Strate arbustive / massifs et haies**



Localisation :

- En bordure de parcelles cessibles
- En accompagnement des cheminements piétons

Essences :

- *Ligustrum vulgare*
- *Cornus alba*
- *Cistus laurifolius*
- *Syringa vulgaris*
- *Euonymus europaeus*
- *Hedera algeriensis* 'Bellecour'

...



*Euonymus europaeus*...

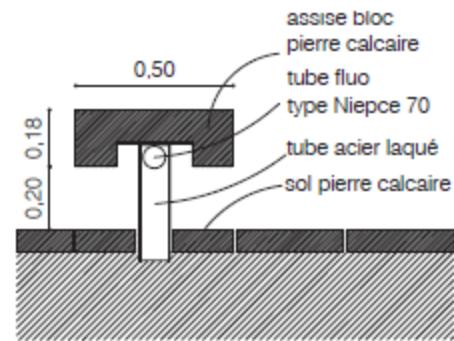


*Cistus laurifolius*



*Syringa vulgaris*

**BANC EN PIERRE** sur mesure (parvis)



**BANC EN BOIS**



**BANC AVEC DOSSIER**  
Modèle Montgenèvre Area

**BANC SANS DOSSIER**  
Modèle Montgenèvre Area

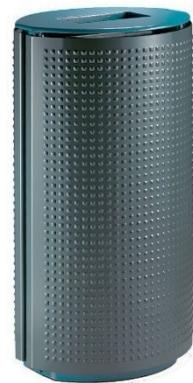
**CHAISE LONGUE**  
Modèle Atlantique Area

**TABLE DE PIQUE-NIQUE**



**TABLE DE PIQUE-NIQUE**  
BOIS - ACIER  
Modèle Atlantique/ AREA

**CORBILLE :**  
Pointe de Diamant  
Marque : Sineu-Graff  
(Charte Ville de Bouges)  
Diamètre : 350 mm  
Hauteur : 810 mm



**FONTAINE A EAU**  
ACIER  
Modèle Atlantida SANTA&COLE



**POTELET**  
ACIER  
Modèle Vulcain / SERI  
Hauteur : 1200mm

**ECLAIRAGE - Mobilier existant KASSIO (RAGNI)**

Hauteur : 7,00m m, 4,00m, 0,60m  
Source : Led (108 W)



MOBILIER CONNECTE EN OPTION / EN COURS DE VALIDATION



Banc « connecté » avec modules photovoltaïques, chargeur sans fil, prises USB, point d'accès wifi, divers capteurs ...



Pergola sur mesure 25m<sup>2</sup> avec tables et bancs (image de référence)

Utilisation des pierres récupérées (pierres calcaires d'angle) en support  
Ou support en métal et bois

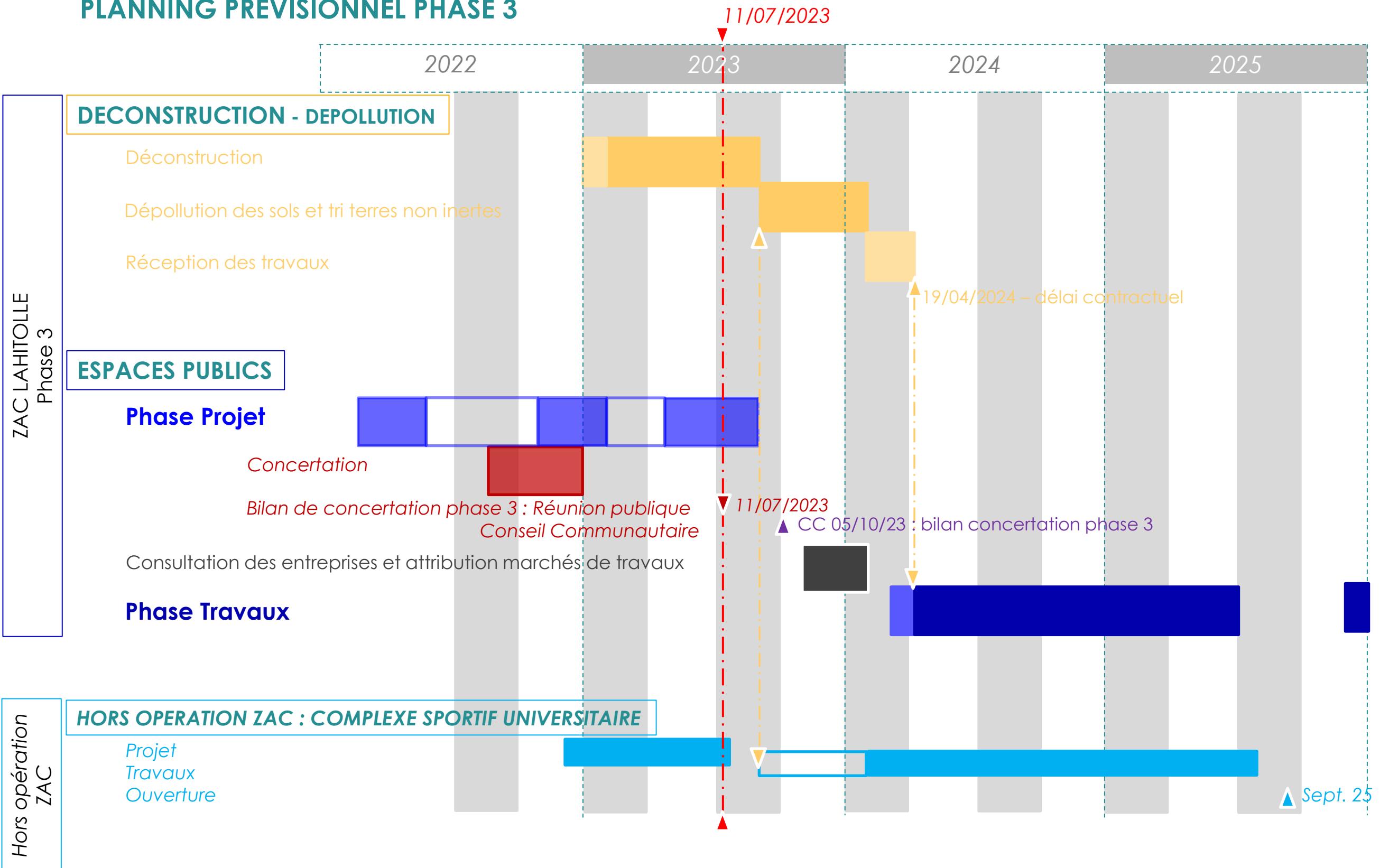


Traces mémorielles incrustées au sol (éléments en pierre, métal...)



## D. PLANNING ET CHIFFRAGE

# PLANNING PREVISIONNEL PHASE 3



**ENVELOPPE TRAVAUX AMENAGEMENT PHASE 3 : 2 000 000 € HT**

---

## Registre électronique de la concertation

Formulez vos remarques, observations, appréciations

à l'adresse mail suivante :

***[zactahitole-concertation@agglo-bourgesplus.fr](mailto:zactahitole-concertation@agglo-bourgesplus.fr)***

---

## Informations

Avancement du projet, des travaux, etc...

sur le site de l'Agglomération :

***[Communauté d'agglomération Bourges Plus - Parc de Lahitolle  
\(agglo-bourgesplus.fr\)](http://agglo-bourgesplus.fr)***

**MERCI!**