

BRUGES 2 :

En plein centre-ville de Dijon, une ancienne friche se transforme en un éco-quartier au service de la résilience climatique et alimentaire



Porté par Linkcity en partenariat étroit avec la ville de Dijon et Dijon métropole, l'écoquartier « Bruges 2 » réinterroge les pratiques de conception urbaine. Cette ancienne friche de 4,5 hectares, à proximité du centre historique de Dijon et aux abords de l'Ouche, consacre la résilience territoriale et urbaine. S'adapter et rebondir face aux changements climatiques et aux évolutions de la société, voici l'enjeu de ce projet urbain.

Développé par Linkcity et réalisé par Bouygues Bâtiment Nord Est, avec Plages Arrière Architectes et Associé (anciennement Atelier Philippe Madec), Bruges 2 apporte des réponses concrètes face aux risques d'inondation et de canicule, tout en privilégiant l'agriculture locale, l'économie circulaire, les mobilités décarbonées et les parcours résidentiels.

Ce projet valorise et anime le patrimoine et l'identité particulière de l'ancien faubourg de tanneurs. Il met aussi la brique à l'honneur, un clin d'œil à Bruges, l'une des cités phares de la Grande Bourgogne.

« Bruges 2 témoigne d'un partenariat étroit qui a été noué entre Linkcity et les collectivités de la ville de Dijon et Dijon métropole pour co-concevoir un nouvel écoquartier qui réinterroge les pratiques de conception urbaine, tout en démontrant que face à ces nouveaux défis, la ville sait s'adapter et rebondir et ce toujours au service de ceux qui la vivent. » - Harald Hoff, directeur Alsace - Bourgogne-Franche-Comté Linkcity.

Coup d'envoi du projet Bruges 2

Située dans l'ancien faubourg des tanneurs à proximité du tramway, du centre-ville et à deux pas de la Cité Internationale de la Gastronomie et du vin (CIGV) dans le prolongement du centre historique de Dijon, Bruges 2 a su convaincre.

Linkcity annonce la signature des 4 premières VEFA sur le projet Bruges 2. Axentia, Swiss Life Asset Management, CDC-Habitat et Grand Dijon Habitat sont les premiers acquéreurs du projet.

Les travaux, réalisés par Bâtiment Nord Est pour les bâtiments et par un groupement COLAS-Pennequin-Est Ouvrage pour les aménagements, ont débuté fin 2024.

Les premières livraisons des logements sont prévues en 2027.

Un modèle de résilience climatique

Face aux aléas climatiques et aux importants dommages qu'ils peuvent causer, Linkcity et Bouygues Construction s'investissent pour concevoir des solutions qui améliorent la résilience climatique des villes.

Une démarche expérimentale, à l'échelle du quartier, repense l'approche de la résilience urbaine :

- **La gestion du risque d'inondation, vise à limiter les impacts des crues de l'Ouche au-delà du site même de Bruges 2**

Cela passe par des travaux d'aménagement conséquents sur les berges de l'Ouche pour élargir le lit de la rivière et ainsi augmenter le volume d'expansion de la rivière et construire un mur digue entre l'Ouche et le quartier. Un parc public de 6 000 m², au bord de l'eau, remplacera les friches existantes.

Un affluent de l'Ouche (les anciens canaux de Guise, aujourd'hui enterrés sous un parking) sera remis à ciel ouvert et renaturé, dans une démarche de dés-anthropomorphisation. Il sera couplé à un jardin de pluie capable d'absorber les eaux du projet en période de fortes pluies.

- **La lutte contre les îlots de chaleur urbains (ICU)**

Bruges 2 est un projet pilote dans la lutte contre les îlots de chaleur urbain, porté par les équipes R&D de Bouygues Construction et de Linkcity, en collaboration avec l'Université de Bourgogne et le Centre d'expertise en efficacité énergétique (C3E).

Une modélisation des températures ressenties à hauteur de piéton pendant les canicules (échéance retenue : 2050) a permis d'identifier les points de surchauffe et de tester différentes approches pour les maîtriser. Le projet urbain et architectural a été adapté en fonction des modélisations : choix de la végétalisation (privilégier les hautes tiges...), l'accroissement de la part de pleine terre, et surtout, ouverture du projet urbain aux vents dominants. L'ensemble de ces actions permettra un meilleur refroidissement nocturne du quartier Bruges 2 lors d'épisodes de canicules.

- Enfin le projet s'illustre par un recours important aux **énergies renouvelables** avec notamment l'installation de panneaux photovoltaïques sur le toit du parking silo et la prolongation du Réseau de Chaleur Urbain sur tout le quartier.

Un démonstrateur de la résilience alimentaire

La métropole de Dijon a l'ambition de devenir d'ici 10 ans le territoire démonstrateur d'un système alimentaire durable et innovant servant de modèle aux métropoles nationales et internationales.

Bruges 2 contribue à cette stratégie de transition alimentaire portée par Dijon Métropole.

Le projet prévoit **la création d'un espace maraîcher de 5 000 m²**. La gestion de cet espace sera confiée à un maraîcher urbain professionnel, déjà installé à Dijon, et avec pour objectif d'approvisionner des restaurants locaux, de vendre aux particuliers, tout en menant des actions d'animation et de formation.

L'alliance de la brique et l'eau : une identité forte du projet

La brique sera utilisée généreusement sur l'ensemble du projet : couleurs, formes, mode constructif, ... donnant une identité forte et de qualité au nouveau quartier. Chaque bâtiment disposera de sa propre couleur de brique associée à une peinture minérale, en camaïeu.

De même, le site renoue avec le cours son histoire. L'eau redevient un élément identitaire et structurant du nouveau quartier avec la remise à l'air libre des Canaux de Guise. La création d'une darse aménagée et d'un jardin de pluie, espace naturel au cœur du projet, offrira aux Dijonnais un lieu calme et ressourçant.

Une programmation résidentielle adaptée aux besoins du territoire

Bruges 2 traduit la volonté de la Métropole et de la ville de Dijon de proposer un modèle de développement urbain durable exemplaire. Cette opération immobilière d'envergure, développée par Linkcity, au service du bien-être et du bien-vivre ensemble, tend à lier la ville à ceux qui la vivent.

Un quartier à majorité résidentielle

Bruges 2 est un projet qui répond aux parcours résidentiels de tous les publics (étudiants, actifs, familles...), de tous les projets de vie (acquisition, location, résidence avec services, habitat participatif) et de tous les budgets (logements locatifs sociaux, logements intermédiaires et accession libre).

Les travaux de la métropole dans le cadre de la Charte de la Qualité de l'Habitat indiquent que la taille du foyer moyen à Dijon est inférieure à la moyenne nationale (<1.8 hab/foyer). Linkcity vient notamment répondre au besoin d'avoir des logements de type T1 et T2 qui manquaient dans l'offre dijonnaise.

Au total, 380 logements aux typologies variées verront le jour dans la phase 1 :

- Une résidence NEOZ de 103 logements locatifs à destination des familles. Ce concept, conçu et développé par Linkcity, allie, à des logements confortables, des espaces communs et services à l'échelle de l'immeuble. Né de la rencontre d'un promoteur (Linkcity), d'un investisseur (Swiss Life Asset Managers) et d'un exploitant (Lefevre Immobilier), Neoz apporte une attention particulière à la conception et l'entretien de ces immeubles, ainsi qu'aux usages et à la performance énergétique des bâtiments ;
- Une résidence sociale pour étudiants (177 logements) dont le bailleur est Axentia et le gestionnaire Fac-Habitat. La nue-propriété est vendue à la découpe par PERL ;
- 24 logements à loyers modérés pour Grand Dijon Habitat ;
- 47 logements locatifs intermédiaires pour CDC Habitat ;
- 28 logements en accession libre par Voisin immobilier.

L'ensemble vient accueillir un parking en silo de 223 places.

Un écoquartier labellisé

Bruges 2 s'inscrit dans la démarche ÉcoQuartier, portée par le Ministère de la Transition écologique, via le label Ecoquartier, ce qui garantit un projet d'aménagement intégrant les enjeux et principes d'une ville durable.

Les logements du projet seront labellisés Bâtiment Énergie Environnement + (BEE+) par Prestaterre, qui atteste des bâtiments à faible empreinte écologique et à forte qualité d'usage. La résidence avec services Neoz sera labellisée BiodiverCity®.

Le projet sera labellisé Top Site Bouygues Construction. Issue de réglementations nationales exigeantes, ce label garantit une exécution des travaux, réalisée par Bouygues Bâtiment Nord Est, dans le plus grand respect de la sécurité des personnes, de l'environnement et des riverains (gestion optimale des eaux et des déchets, réduction des nuisances acoustiques et vibratoires, propreté du chantier et de ses abords, etc). Ces derniers seront également avertis en cas de perturbation.

Le calendrier du projet

Phase 1

Décembre 2024 : Démarrage des travaux
Premier semestre 2027 : Livraisons
L'ensemble de l'opération devrait être livrée en 2029.

Les acteurs du projet

- Aménageur : Linkcity
- Maîtrise d'ouvrage des bâtiments : Linkcity
- Urbaniste : Associer
- Architecte de la phase 1 : Plages Arrière
- Paysagiste : Agence Mayot & Toussaint
- Entreprise générale : Bouygues Bâtiment Nord-Est
- Bureau d'études VRD : Cabinet Merlin

A propos de Linkcity

Linkcity, filiale de Bouygues Construction, perçoit la ville comme un bien commun, comme un enjeu collectif. A l'écoute des dynamiques locales et citoyennes, chacun des projets est pensé de manière singulière, quelle que soit sa taille, sa nature ou sa localisation. Le modèle Linkcity de développeur immobilier-constructeur garantit le respect des engagements, la qualité et la fiabilité des réalisations. Fort de 28 implantations en France et de 264 collaborateurs, Linkcity a livré 24 opérations en 2024 et réalisé un montant de ventes de 575 millions d'euros. Aménagement, construction bas carbone ou réhabilitation, l'entreprise développe aux côtés des territoires et de ses partenaires des solutions sur mesure. Sa raison d'être vise, in fine, à mettre en connexion l'urbain et l'humain pour lier la ville à ceux qui la vivent.

