

## Une Zone d'Aménagement Concerté pour réaliser un éco-quartier

### Mettre en œuvre un quartier durable

Dès 2001, la ville de Chalon-sur-Saône avait lancé un projet urbain devant répondre à un certain nombre d'exigences environnementales : utilisation économe du foncier acquis et qualité de construction des bâtiments. Pour réaliser le projet, une ZAC à vocation d'habitat avait été créée sur une friche maraîchère de 5 hectares.

En 2002, le Plan Urbanisme Construction Architecture (PUCA) lance un appel à projet intitulé « Villa Urbaine Durable » (VUD) qui s'adressait à des groupements constructeurs/architecte.

Les groupements avaient à concevoir des projets expérimentaux d'habitat et de développement durables. Les opérations devaient être mixtes, composées à la fois de logements en accession et de logements en location.

L'équipe constituée à cette occasion propose 45 logements individuels, relativement denses et répondant aux critères environnementaux, dans le périmètre de la ZAC. Par la suite, la démarche est étendue à l'ensemble de la zone. La ville se constitue des partenaires qui s'engagent dans la démarche de « Haute Qualité Environnementale » (HQE®). L'aménageur et les constructeurs contractualisent ces objectifs dans un cahier des charges annexé au contrat de vente des terrains.

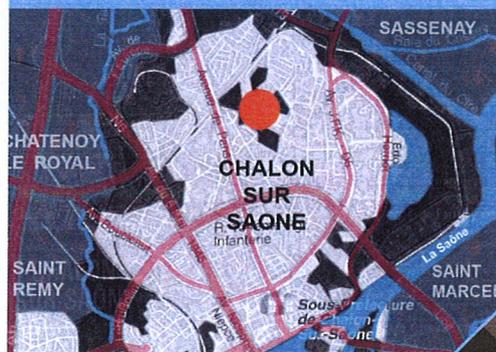
La procédure de ZAC est maintenue de façon à intégrer les équipements et services prévus dans l'objectif de réaliser un quartier de 180 logements : des commerces, un équipement de santé et un site de jardins familiaux. Le dossier de création de la ZAC Saint-Jean-des-Jardins et le PLU de la commune ont toutefois été modifiés.



## CHALON-SUR-SAÔNE SAINT-JEAN-DES-JARDINS

Bourgogne / Saône-et-Loire  
à 500 mètres du centre-ville

50 124 habitants (1999)



03



CONSTRUIRE EN TISSU PAVILLONNAIRE

Date de lancement : **2001**

Date de livraison : **2007**

Terrain : **10 300 m<sup>2</sup>**

SHON : **3 800 m<sup>2</sup>**

**Programme** : 45 maisons individuelles  
dont 30 en locatif social et 15 en accession

**Procédure** : création de la ZAC / modification du PLU / réalisation de la ZAC / permis de construire



### Garder les habitants dans la commune

Le projet VUD répond en partie aux besoins en logements de la commune, qui voit ses habitants partir vers la deuxième couronne, en offrant un habitat individuel diversifié, économe en énergie et construit sur de petites parcelles.

Sensibilisée depuis 15 ans aux enjeux environnementaux, la commune inscrit son projet dans une démarche HQE®. Sous pilotage des services de la ville, l'opération d'habitat VUD est la première phase de réalisation de la ZAC Saint-Jean-des-Jardins.

Le programme global de la ZAC prend en compte les orientations du PLU en présentant une typologie d'habitat qui comprend à la fois de l'habitat individuel dense, intermédiaire et collectif de petite taille.

### Favoriser les modes doux

Une place importante est donnée aux déplacements doux tels que la marche, le vélo et les transports en commun. Une voie traversante supporte tous les modes de transports motorisés et un maillage de cheminements piétons est créé.

Le plan de masse s'intègre dans le projet d'aménagement de la ville. Il se compose de deux parties distinctes. Au nord, sont implantés les jardins potagers, les garages individuels et les espaces de jeux, tandis qu'au sud, une bande de 40 mètres est consacrée aux habitations qui s'organisent de part et d'autre du mail piéton.

La trame parcellaire des jardins familiaux est conservée.

### Concevoir un habitat durable

Les maisons à volumétries variées comportent des typologies très diversifiées allant du T2 au T6, de la maison de plein pied au triplex, avec des possibilités d'agrandissement (T4 en T6). La double orientation est privilégiée et toutes les pièces principales sont orientées au sud.

La recherche de solutions respectant l'environnement se caractérise principalement par :

- un chauffage collectif au bois ajouté au réseau global de la ville (soutien ADEME) ;
- une collecte individuelle des eaux de pluie pour l'arrosage ;
- des choix de conception respectant les cibles HQE®, notamment, l'utilisation du mono-mur de brique en terre cuite, une isolation par l'extérieur sous vêtture bois et un vitrage isolant.



### Mettre du foncier à disposition

Afin de réaliser la ZAC où se situe l'opération VUD, la ville de Chalon-sur-Saône a cédé pour un euro symbolique 28 500 m<sup>2</sup> d'anciens terrains maraîchers lui appartenant à la SEM Val-de-Bourgogne à qui l'opération a été confiée par une Convention Publique d'Aménagement.

### Imposer la qualité environnementale

A partir des études environnementales préalables, un cahier des charges HQE® a été élaboré. Annexé à l'acte de vente, ce document est signé par l'aménageur et l'acquéreur qui s'engagent à respecter les orientations environnementales autour de quatre thèmes : les déplacements, la forme de l'habitat et la qualité du bâti, la gestion de l'eau et celle de l'énergie. Les dispositions de la charte sont aussi reprises dans les documents réglementaires : dossier de ZAC et PLU.

### Adapter la procédure pour réaliser un éco-quartier

La ZAC était inscrite dans les documents d'urbanisme de Chalon-sur-Saône depuis de nombreuses années. Le programme initial de la ZAC, créée en 1994, n'a jamais été réalisé. Suite aux nouvelles prescriptions de la loi SRU, l'agglomération et la commune ont redéfini leurs outils de planification urbaine. Pour mettre en œuvre les orientations de la ville en matière de développement durable, une procédure de modification du dossier de ZAC a été engagée. Une étude d'impact de l'opération a été prescrite et intégrée au dossier modificatif de la ZAC.

### Intégrer l'éco-quartier au PLU

Aux termes de la loi SRU, une modification du PLU et une enquête publique étaient nécessaires pour pouvoir réaliser la ZAC où se situe l'opération VUD. La modification est confiée à la SEM Val-de-Bourgogne qui est chargée de la maîtrise d'ouvrage déléguée par mandat.

Le secteur est ainsi ouvert à l'urbanisation en créant une zone de PLU propre à l'éco-quartier, avec un règlement spécifique et un plan de composition intégrant les prescriptions environnementales.

### Prévoir le pilotage de l'opération

Le pilotage de l'ensemble du projet a été assuré par la municipalité à travers son service d'urbanisme en partenariat avec l'ensemble des services techniques : voirie, espaces verts, architecture et environnement.

### Concierner pour un projet partagé

L'engagement fort de l'équipe municipale a permis de mettre en œuvre ce projet ambitieux. Conformément aux dispositions de la loi SRU, la démarche de concertation a été engagée dans le cadre de la modification du PLU.

Des expositions, concernant le projet et l'approche environnementale, et des réunions publiques ont été organisées à chaque étape de l'opération.

Cette concertation a permis d'ajuster l'aménagement aux préoccupations de la population et, ainsi, d'obtenir un véritable engagement citoyen autour des questions environnementales.



## LA ZAC, UNE PROCÉDURE QUI PERMET DE MAÎTRISER LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

La ZAC, en organisant les rapports entre les différents partenaires de l'aménagement, offre un cadre réglementaire intéressant pour les municipalités désireuses d'introduire les préoccupations énergétiques et de développement durable.

En effet, la ville peut définir en amont et de façon stricte ses préconisations dans le cahier des charges de consultation de l'aménageur et dans le règlement d'urbanisme. Le cahier des charges annexé au contrat de vente des terrains encadre les droits et devoirs des autres partenaires, architectes et promoteurs.

Le dispositif permet ainsi d'assurer la cohérence du projet dans son ensemble. De plus, le bilan prévisionnel de la ZAC permet de vérifier que les ventes couvrent la totalité des investissements liés aux objectifs environnementaux et que l'équilibre financier est assuré.

Le cahier des charges de la ZAC de Saint-Jean-des-Jardins, composé de 12 cibles HQE®, a été rédigé sur la base des études environnementales, réalisées en amont et financées par l'ADEME et le Conseil Régional.

Afin de s'assurer du respect des engagements de chacun des partenaires, un expert en environnement chargé de suivre l'opération a été missionné par la ville dès le début du projet.

Devant cette première expérience concluante, la commune envisage d'aménager l'ensemble des 20 hectares en quartiers à haute performance énergétique et environnementale.

## ÉVALUATION

Le projet VUD a fait l'objet d'un suivi par le Plan Urbanisme Construction Architecture (PUCA). Les logements ont obtenu le label HPE® prévu à l'article R.111-20 du code de la construction et de l'habitation.

## ASPECTS ÉCONOMIQUES

Les promoteurs publics et privés se partagent logements locatifs et en accession, sur la base d'un même cahier des charges et lancent les appels d'offres en commun afin d'en optimiser les coûts de construction.

L'ADEME et le Conseil Régional, à travers la convention PREMED, ont financé les études environnementales à 80%.

Coût total de construction de la partie locative (hors aménagements extérieurs) :  
3 900 000 € H.T. (valeur 2005)

## CALENDRIER

NOVEMBRE 2001 : **Études urbaines sur l'ensemble du quartier confiées à la SEM par la ville (mandat d'études) ; Concertation préalable à la création de la ZAC ; Études environnementales**

DÉCEMBRE 2002 : **Nouveau parti d'aménagement et réalisation de l'étude d'impact ; Élaboration d'un cahier des charges HQE® ; Modification du dossier de création de ZAC**

JANVIER 2003 : **Enquête publique relative à la modification du PLU pour réaliser la ZAC**

FÉVRIER 2003 : **Bilan de l'enquête publique ; Aménagement de la ZAC délégué à la SEM par la ville**

AVRIL 2003 : **Modification du PLU ; Approbation du dossier de réalisation de la ZAC**

SEPTEMBRE 2003 : **Choix des promoteurs après consultation**

NOVEMBRE 2003 : **Réunion d'information des riverains sur le projet architectural**

MARS 2004 : **Permis de construire accordé**

JUILLET 2004 : **Début du chantier d'aménagement (VRD)**

MAI 2005 : **Début de la construction des logements VUD**

NOVEMBRE 2005 : **Plantation des voies et impasses ; Livraison des jardins familiaux**

JANVIER 2007 : **Livraison des logements VUD**

JUILLET 2007 : **Fin du chantier d'aménagement (VRD)**

## CARNET D'ADRESSES

### MAÎTRISE D'OUVRAGE :

Mairie de Chalon-sur-Saône  
3, place Hôtel de Ville - 71100 Chalon-sur-Saône

### MAÎTRISE D'OUVRAGE DÉLÉGUÉE :

SEM Val de Bourgogne  
24, av Jean Jaurès - 71100 Chalon-sur-Saône

### PROMOTEUR DES LOGEMENTS LOCATIFS :

SCIC Habitat Champagne - Bourgogne  
11, rue Colonel Victor Marchand - 21000 Dijon

### PROMOTEUR DES LOGEMENTS EN ACCESSION :

BFCA Promotion  
34, cours du Parc - 21000 Dijon

### MAÎTRISE D'ŒUVRE :

Atelier d'Architecture Marc Dauber  
Coriolis, avenue de l'Europe - 71210 Ecuisses

Atelier d'Architecture Isabelle Sénéchal-Chevallier Éric Auclair  
57, rue Gloriette - 71100 Chalon-sur-Saône