



L'écoresponsabilité

La biodiversité

Le développement durable

Le climat et l'énergie

L'aménagement et la gestion durable des territoires

Film – IFORE – 2008 – réalisation Bureau 17

La ZAC Saint-Jean-des-jardins à Chalon-sur-Saône

Origines du projet et objectifs

La communauté d'agglomération le Grand Chalon, regroupe 39 communes et compte 108 000 habitants.

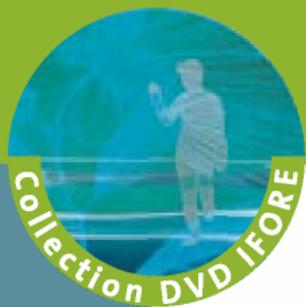
La ville de Chalon-sur-Saône recense aujourd'hui 50 000 habitants contre près de 65 000 en 1975.

Pour maîtriser l'étalement urbain et retenir la population qui quitte le centre ville pour la périphérie, la municipalité a décidé de miser sur la qualité environnementale et la mixité sociale sur la Zac de Saint-Jean-des-jardins.

En 2001, suite à l'appel à proposition lancé par le PUCA (plan, urbanisme, construction et architecture), le projet de la Zac de Saint-Jean-des-jardins a été retenu dans le [programme « Villa urbaine durable »](#). Cette expérimentation a pour but de promouvoir un nouvel habitat fondé sur le développement durable, la mixité sociale et la diversité des formes urbaines.

Le projet est implanté dans une ZAC située à Saint Jean des Vignes, ancienne commune rattachée à Chalon-sur-Saône dans les années 50. Ce plateau, autrefois occupé par des maraîchers, représente une réserve foncière importante et libre de toute construction

Cet éco quartier, un des tout premiers en France s'appuie sur le maintien de la particularité du site, c'est-à-dire la culture maraîchère. On a ainsi préservé les anciens murs, vestiges du quartier, les maisons sont orientées plein sud comme l'étaient autrefois les maisons maraîchères et elles sont ouvertes sur des jardins familiaux. Ces derniers sont gérés par une association afin d'entretenir le charme et l'esprit de ces jardins, des ateliers pédagogiques sont ouverts pour sensibiliser les plus jeunes et favoriser les échanges entre les générations.



L'écoresponsabilité

La biodiversité

Le développement durable

Le climat et l'énergie

L'aménagement durable des

territoires

Présentation de l'opération

Le projet comprend deux parties distinctes : au nord, des jardins potagers, parkings, garages, et espaces de jeux collectifs, et au sud : des habitations en bande s'ouvrant sur un espace de vie central.

La Zac, de 5 hectares, comptera au total 180 logements répartis de façon homogène sur 7 îlots et un équipement privé de santé. En outre, on note une diversité des types de logements permettant de varier les volumétries : maisons individuelles jumelées regroupés en bande et en sous-ensembles et trois immeubles de R+2 à R+3. Cette diversité de typologie permet ainsi de répondre aux besoins spécifiques de diverses familles et de créer une mixité urbaine.

Ces différents types d'habitat individuels denses se rapprochant de « la maison de ville » et de petits collectifs bénéficient avec l'ouverture des parcelles sur l'espace public, de la qualité des espaces verts et de l'existence des jardins familiaux. Cette option permet de proposer des jardins privés attenants aux maisons plus réduits qui maintiennent tout de même une certaine intimité aux familles.

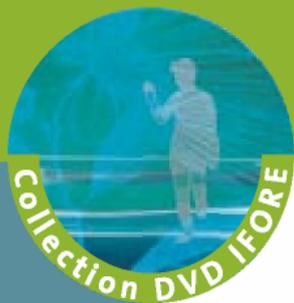
Avec près de 40% de logement sociaux, la ville de Chalon-sur-Saône a cherché à favoriser le lien social, et à répondre à plusieurs priorités :

- > ne pas laisser la voiture envahir l'espace et faciliter les circulations douces,
- > mettre en valeur la nature et le paysage,
- > proposer un mode de chauffage qui limite les nuisances à l'environnement et faire en sorte de consommer moins,
- > mieux gérer les eaux pluviales en travaillant notamment sur la porosité des sols.

Pour répondre à ces critères environnementaux, la **démarche HQE**, au travers de ses 14 cibles a été appliquée à l'ensemble du programme et les exigences du cahier des charges ont permis de contractualiser le prix de vente avec les promoteurs dès le début de l'opération.

Une des principales cibles HQE était la gestion de l'énergie. Après les études menées par l'Ademe et les collectivités, il s'est avéré judicieux de raccorder les logements au réseau de chaleur existant qui est alimenté par une **chaufferie centrale au bois**, ressource naturelle et abondante en Bourgogne.

Par ailleurs, pour limiter la consommation d'énergie, les villas urbaines durables ont été construites en brique monomur de 37 cm d'épaisseur et les ouvertures sont en double vitrage à lame d'argon. De plus, les matériaux sont respectueux de l'environnement : le bois est notamment très utilisé dans le traitement des habitations : auvents, toitures-terrasse, abris, garages...



L'écoresponsabilité

La biodiversité

Le développement durable

Le climat et l'énergie

L'aménagement durable des territoires

En terme de déplacements, le quartier a été conçu pour favoriser les modes de déplacement «doux» : les maisons sont desservies par de larges allées piétonnes interdites à la circulation automobile, les pistes cyclables sont raccordées au réseau et des stationnement vélos sont aménagés ; enfin le quartier est desservi par une ligne de bus dont le tracé a été modifié pour permettre la création d'une nouvelle station située à moins de 300 mètres des habitations.

De nombreuses techniques ont été utilisées dans cette opération pour permettre d'économiser l'eau et favoriser la porosité des sols : des bassins de rétentions sont installés pour récupérer et traiter l'eau pluviale qui est ensuite réutilisée pour l'arrosage, les aires de stationnement sur « ever green », les végétaux sont sélectionnés pour réduire les besoins d'arrosage, les appareils sanitaires économes en eau sont obligatoires...

Chaque habitation possède un placard extérieur pour les poubelles du tri sélectif des déchets, des composts individuels pour les déchets organiques sont fournis dans les jardins potagers...

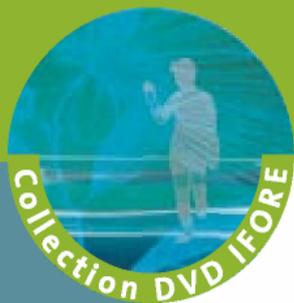
Les partenariats avec la collectivité et les institutions locales ont permis, d'une part de financer les études comparatives (entre matériaux, types de chauffage...) nécessaires à une bonne instrumentation des choix environnementaux, d'autre part d'enclencher une culture commune favorable à la reproductibilité.

Descriptif de l'opération

- > Zac de 5 hectares
- > 45 logements dont 30 locatifs et 15 en accession
- > des parcelles de 95 à 200 m²
- > 10 300 m² de terrain construit
- > 18 logements à l'hectare
- > 3 800 m² de SHON
- > COS = 0,15

Acteurs de l'opération

- > *Aménageur* : SEM Val de Bourgogne
- > *Bureaux d'étude et architectes* : atelier Daubert, atelier Auclair-Sénéchal, BETOM Ingénierie
- > *Promoteurs et bailleurs* : SCIC Habitat Bourgogne- Champagne, BFCA Promotion
- > *Partenaires financiers* : conseil régional, ADEME



L'écoresponsabilité

La biodiversité

Le développement durable

Le climat et l'énergie

L'aménagement durable des

territoires

Avancement des travaux

- >Zac approuvée dans les années 90
- >Appel à proposition en 2001 avec mise en place d'une AEU (Approche Environnementale de l'Urbanisme). Priorités de faisabilité : Urbain, technique et économique
- >Début des travaux en 2005
- >1ère livraison en 2006 : Maisons HQE habitées et accès terminés (routes et circulations douces)
- >Première tranche de 45 logements sur 33 800 m2 livrée
- >Petits immeubles en cours de construction autour des villas urbaines durables, permettant à terme la livraison de 140 logements portés par 4 opérateurs avec les 2/3 en accession.

Caractéristique du projet

- >Projet de Développement durable, mixité sociale et insertion urbaine.
- >Contractualisation du prix de vente avec les promoteurs et cahier des charges HQE annexé à l'acte de vente afin d'assurer la pérennité de la prise en compte de la qualité environnementale
- >Création des jardins familiaux
- >Bonne desserte de transport en commun avec la création d'une nouvelle station à 300 m de toutes les habitations
- >Garages séparés des habitations en toitures végétalisées
- >Habitat diversifié : typologie du T2 au T5 sur axe Nord Sud
- >Voies de circulation douce pour les vélos (pistes et stationnements)

Performances environnementales

- >Récupération des eaux pluviales pour arrosage des jardins privés et collectifs, alimentation des WC et réservoir pour pompiers
- >Analyse sur les 14 cibles HQE
- >Tri sélectif des déchets ménagers
- >Chauffage urbain par chaufferie bois collective. Production pour un équivalent de 1000 logements soit plus que les besoins du quartier
- >Paysage et biodiversité

Pour en savoir plus :

- <http://www.ecoquartiers.developpement-durable.gouv.fr/>
- <http://www.energie-cites.org/Les-projets-de-quartiers-durables>
- http://www.ecoquartiers.developpement-durable.gouv.fr/article.php3?id_article=120