

LA « PLAINE DES JONCHETS » à GRAND-CHARMONT (25)

LA « PLAINE DES JONCHETS »

Maîtrise d'ouvrage : commune de Grand-Charmont, Communauté d'Agglomération du Pays de Montbéliard (CAPM) et JMP Expansion (privé).

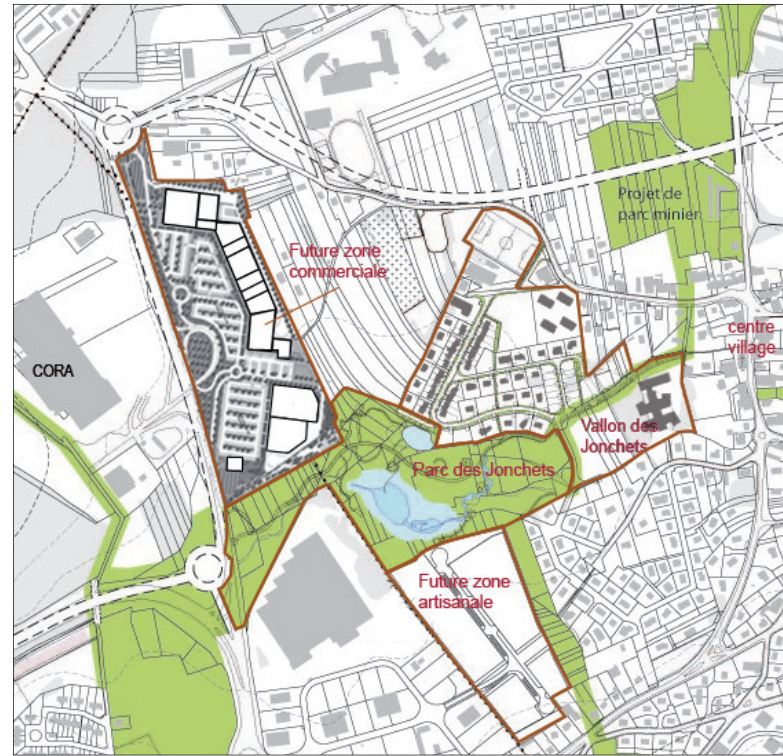
Type d'opération : lotissements (pour ZA et pour quartier résidentiel)

Aménageurs/promoteurs : Néolia (Vallon des Jonchets), JMP Expansion (zone commerciale) et CAPM (zone d'activités et parc)

Superficie : 32 hectares

Réalisation : démarrage des études en 2002
Echelonnement des travaux (2004 - 2010)

Intervenants visite :
Denis Sommer (Maire de Grand-Charmont)
Robert Pintucci (DGS à Grand-Charmont)
Michel Saunier (CAPM, service Infrastructures)
Bernard Dumartin (Société Néolia)



Contexte du projet

Le projet a été initié par la commune, avec l'expertise de l'Agence d'Urbanisme de Montbéliard, afin de repeupler la commune (baisse de 40% de la population en 20 ans) et de penser le développement de Grand-Charmont à l'échelle de l'aire urbaine. Forte du retour d'expérience sur une première opération très mitigée (ZAC des Jonchets, 50 pavillons sur 5 ha), la nouvelle municipalité a opté pour un projet plus ambitieux et porteur dans un souci de développement durable.

Le projet «Plaine des Jonchets» accueillera à terme sur 32 ha un programme mixte regroupant une zone résidentielle, le «Vallon des Jonchets» (12 ha, 300 log.), une zone artisanale (5 ha), une zone commerciale en lien avec CORA Montbéliard (8 ha, 22000 m² de surfaces commerciales) et un parc naturel humide, le «Parc des Jonchets» (7 ha) au coeur de l'ensemble et vers lequel convergent toutes les eaux pluviales.



Le Parc des Jonchets, véritable lien au coeur du projet



Site de la future zone commerciale : entre CORA et le parc

LE « VALLON DES JONCHETS »

Quartier résidentiel de 300 logements à terme (près de 150 à ce jour), situé à cinq minutes à pieds du centre village.

Implantation de deux équipements sociaux, un foyer pour adultes handicapés (ADAPEI) et une maison de retraite (EHPAD).

Mixité

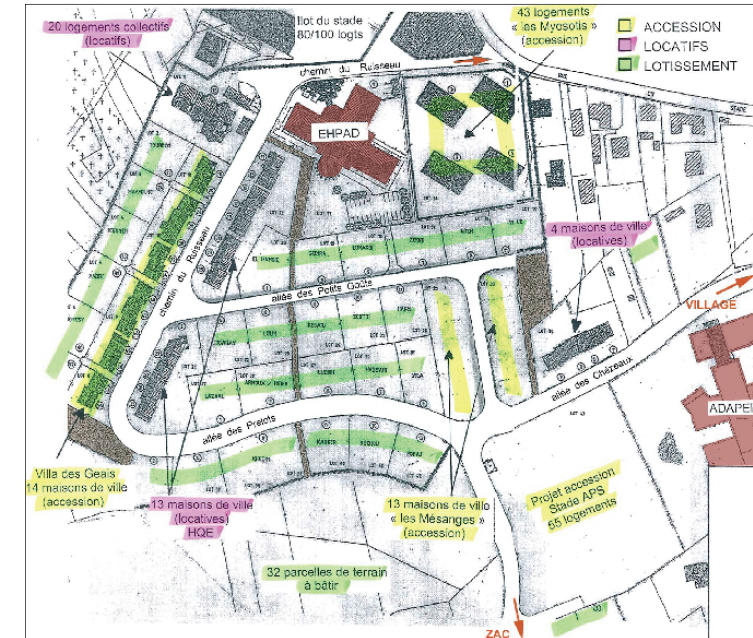
Une offre en logements diversifiée et assez dense : maisons individuelles, jumelées ou en bande et petits collectifs.

Mixité sociale également : locatif et accession à la propriété et environ un tiers de logements sociaux.



Liaisons / cheminements

Des voies piétonnes et cyclistes, sous la forme de contre-allées ou cheminements longeant les noues, assurent un lien rapide et sécurisé entre tous les lieux constituant le projet et avec ses abords (centre village et ZAC attenante).



Concertation

Une partie des terrains étant communaux, d'autres appartenant à Néolia, le reste des terrains ont été achetés à des particuliers.

Un travail important de concertation sur le projet a donc été engagé avec les propriétaires a permis de procéder à l'amiable à l'achat des terrains, sans passer par des procédures plus lourdes.

Gestion des eaux pluviales

Les eaux pluviales sont gérées de façon alternative sur toute la «Plaine des Jonchets» (cahier des charges), par un système d'infiltration et régulation du débit avant rejet dans le parc. Le réseau viaire suit les cheminements naturels de l'eau : les chaussées drainantes sont longées de noues végétalisées.



LA ZAC « SAINT-JEAN-DES-JARDINS » à CHALON-SUR-SAÔNE (71)

ZAC « SAINT-JEAN-DES-JARDINS »

Maîtrise d'ouvrage : Ville de Chalon-sur-Saône

Type d'opération : ZAC

Aménageur/Promoteur : SEM Val de Bourgogne, SCIC Habitat Bourgogne-Champagne, BFCA Promotion

Superficie : 5 hectares

Réalisation : début des études 2002, début des travaux 2004, livraison des 1^{ers} logements 2006-2007

Partenaires financiers : ADEME et Conseil Régional

Intervenants :

- Claude BRAILLON (adjoint à l'urbanisme)
- Gilles MANIERE (adjoint à l'environnement)
- Estelle MONTMAILLER (service urbanisme de la ville)
- Didier FICHET (service environnement de la ville)



LE QUARTIER DURABLE

Il s'étend sur une ancienne zone maraîchère de 2,5 ha où se répartissent dans la partie Sud 45 logements organisés autour d'espaces de vie centraux. Le Nord du site regroupe des jardins potagers, les parkings et garages, des espaces de jeux collectifs et un équipement de santé.

Mixité de logements

Bien répartis sur l'ensemble des îlots, les logements (30 locatifs et 15 en accession) offrent une variété de typologies (individuel groupé et petit collectif) répondant à des besoins divers.



Contexte du projet

La ZAC Saint-Jean-des-Jardins s'étend sur 5 ha, découpés en 7 îlots, et comptera à terme 180 logements. La 1^{ère} tranche de cette ZAC a porté sur la réalisation de l'écoquartier Saint-Jean-des-Jardins dans le cadre de l'appel à projet « Villa Urbaine Durable » lancé en 2001 par le PUCA (Plan Urbanisme Construction et Architecture). Ce projet répond à la fois aux enjeux de politique publique pour le logement, de maîtrise de l'étalement urbain, de mixité sociale et urbaine dans l'habitat, de qualité environnementale et d'efficacité énergétique des constructions.

St-Jean-des-Jardins est la 1^{ère} expérience d'écoquartier réalisée en France. Le principe est d'étendre la démarche de Haute Qualité Environnementale (HQE) à l'ensemble d'un quartier, en dépassant l'échelle du bâtiment.

Les études environnementales préalables au projet ont été en partie financées par l'ADEME et le Conseil Régional : elles ont permis d'élaborer un cahier des charges composé de 12 cibles HQE. Un expert environnement missionné par la ville est chargé de contrôler le respect des exigences environnementales.



Gestion des énergies

La chaufferie à bois installée pour le quartier permet de conforter la filière bois locale et de réduire les émissions polluantes et gaz à effet de serre de 95 %. Les constructions sont réalisées à partir de matériaux respectueux de l'environnement et répondent à des objectifs renforcés d'isolation pour diminuer les consommations d'énergie.

Gestion des déplacements

La desserte bus, le report de la circulation en périphérie et les modes de déplacements « doux » permettent de dégager un espace public calme, sécurisé et appropriable par les habitants (larges allées piétonnes).



Gestion des eaux et des déchets

De nombreuses techniques ont été utilisées pour permettre d'économiser l'eau (bassins de rétention, sélections des végétaux, installations sanitaires économes obligatoires, récupération des eaux pluviales). En termes de gestion des déchets, chaque habitation est dotée d'un placard extérieur pour les poubelles du tri sélectif ; des composts individuels pour les déchets organiques dans les jardins potagers.



La rue, un espace public de qualité



La culture maraîchère maintenue au cœur du site

PLU de STAFFELFELDEN

Compte-rendu de la journée de visite d'opérations du 29 octobre

Quels sont les ingrédients d'un aménagement urbain soucieux d'environnement et de qualité de vie ? Comment, vous, élus locaux vous êtes vous rendus capables de définir, d'orienter et de réaliser un projet qui donne du sens à l'urbanisme.

1 journée, 2 quartiers, des témoignages, des expériences, des échanges, 700 km et ...



...7 GRANDES IDEES A RETENIR

D'une nécessité de construire à la rapide naissance des projets

Toutes deux confrontées à un déficit démographique (exode de la population vers d'autres villes ou vers la périphérie), les villes de Chalon-sur-Saône et de Grand-Charmont se sont lancées dans un programme ambitieux de construction de logements afin de compléter l'offre résidentielle et d'attirer durablement de nouveaux habitants.

A l'initiative des communes, naissent ainsi les projets du « Vallon des Jonchets » et de « Saint-Jean-des-Jardins », deux opérations s'appuyant sur une démarche de développement durable rapidement sorties de terre, avec ou sans maîtrise foncière initiale.

	Vallon des Jonchets	Saint-Jean-des-Jardins
Lancement du projet (étude)	2000-2001	2001-2002
Début des travaux	2002	2004
Livraison	2004 à 2010	2006 à 2008
Durée du projet	4 à 10 ans	5 à 7 ans



La mixité, un gage de lien social et d'une vie de quartier

Afin de favoriser les relations intergénérationnelles et d'intégrer des populations parfois mises en marge, des équipements et établissements aux services de la population (ADAPEI, pôle enfance, maison de retraite) sont construits ou sont à venir.

A Grand-Charmont, l'opération compte 25 à 30% de logements sociaux, 35 % à Chalon-sur-Saône.

A Saint-Jean-des-Jardins, le parti d'aménagement retenu favorise les rencontres entre les habitants : boîtes aux lettres, poubelles, horaires des bus centralisés en un même point et garages reportés à l'extérieur des habitations.

Le rôle des espaces verts est important. Il a la vocation paysagère, récréative mais aussi pédagogique : les jardins familiaux à Saint-Jean-des-Jardins ou le parc aux Jonchets permettent la transmission de savoirs et la sensibilisation à l'environnement (sorties scolaires).



Les maisons de ville aux Jonchets



« Le logement social, c'est le logement de nos enfants avant d'être propriétaires » _ Denis Sommer, Maire de Grand-Charmont.

Le rôle primordial de la concertation

A Grand-Charmont, la commune ne disposant que d'une faible emprise foncière, une concertation avec les propriétaires pour l'achat des terrains est nécessaire et s'est opérée en plusieurs étapes :

- présentation d'une note de synthèse en 4-5 points du projet à chaque propriétaire par la commune (entretiens individuels)
 - rencontre entre l'aménageur et les propriétaires : accord sur le prix du foncier
 - signature du compromis de vente
- => La commune a été l'intermédiaire privilégiée entre les propriétaires et l'aménageur.

A chaque étape du projet, les services de l'Etat et autres personnes publiques sont associés aux réunions de travail entre les élus et l'équipe technique (aménageurs, promoteurs, architectes et bailleurs) ce qui permet de conduire le projet rapidement.

Un travail de communication important au sein du conseil municipal est mené : présentation à chaque étape, justification des choix et intervenants qualifiés. Quant à la population, les inquiétudes portant sur la densité et les aprioris qu'elle véhicule sont levées par le dialogue. La qualité des espaces publics créés est appréciée.

Pour un projet urbain bien intégré

L'insertion du projet dans son cadre urbain tient au choix des typologies d'habitat (collectif ou individuel), de l'orientation et de la hauteur (adéquation avec les constructions environnantes).

A Grand-Charmont, la hauteur des constructions varie entre R+1 et R+2+combles ; à Chalon-sur-Saône, elle se situe entre R+1 et R+3+attique.

Les liens avec les quartiers sont également assurés par un parc ou des jardins, par des voiries connectées (pas d'impasses), par des allées piétonnes, par des pistes cyclables mais aussi par l'implantation d'équipements publics ou privés (ADAPEI, centre de consultation) à l'interface des quartiers.



A Saint-Jean-des-Jardins, des immeubles collectifs bien intégrés avec l'habitat environnant

Le développement durable, une évidence mais des niveaux d'ambitions variables

Les projets accordent au développement durable une place essentielle en traitant divers aspects de l'aménagement tels les eaux pluviales, les énergies, les déplacements, la densité, les déchets...



Les toitures végétalisées des garages

Une gestion alternative des eaux pluviales est assurée à 2 échelles :

- celle de la parcelle : citerne de collecte des eaux de pluies, toitures végétalisées pour les garages, réglementation des constructions (surélévation, parking semi-enterrés).
- celle de l'opération : sols perméables (écogreen), chaussées drainantes, noues, bassins de rétention et d'orage, aménagements inondables (terrain de foot).

En plus de gérer les risques d'inondation et de pollution, ces aménagements contribuent à une mise en valeur paysagère du quartier.

Les déplacements à pieds, en vélo et en transports en commun sont facilités à Saint-Jean-des-Jardins : une seule voie carrossable au coeur du quartier, allées piétonnes végétalisées, piste cyclable et desserte par ligne de bus.

A Grand-Charmont, la chaussée est dimensionnée au minimum et une large contre-allée piétonne permet de se déplacer à vélo ou à pieds en toute quiétude.

La question des économies d'énergie est prise en compte dans l'élaboration des projets. L'utilisation de matériaux isolants est quasi-systématique pour les constructions. Les pièces à vivre sont orientées au Sud et les puits canadiens sont réalisés.

La filière bois est également confortée à Chalon-sur-Saône (matériaux, chaufferie) . Des économies d'énergie de l'ordre de 6 à 7,5 % ont même été réalisées sur un quartier test (opération « Les bons gestes quotidiens »).

Aspect financier

Les coûts portent tant sur la réalisation des projets que sur leur entretien :

- Avec une faible maîtrise foncière, la commune de Grand-Charmont a recouru à la vente de logements et à la fermeture d'une école pour financer son projet et résoudre ses problèmes de trésorerie. L'aménageur NEOLIA a acquis les terrains dont une partie des terrains communaux moyennant certains aménagements (déplacement du terrain de foot et de locaux communaux, élargissement d'une allée piétonne...).
- La maîtrise foncière et la garantie de vente du projet sont une des clefs de la réussite permettant à la commune de rester maître de son projet. Les projets peuvent aussi bénéficier d'aides financières, tel le quartier chalonnais Villa Urbaines Durables (subventions de l'ADEME, du Conseil Général et du Conseil Régional).
- Les communes ont privilégié des espaces publics verts procurant un cadre de vie de qualité aux habitants. Le coût d'entretien est supporté par la commune qui compense avec la perception de la taxe d'habitation.

Les maisons de ville des Jonchets rencontrent un succès certain : pour l'attribution de 14 logements, près de 200 demandes ont été faites. Une réelle offre de logements de ce type reste à fournir.

Les villas urbaines chalonnaises de 100 m² environ avec terrain coûtent dans les 200 000 à 220 000 euros, soit le prix du marché. Toutefois, bien que tous les logements n'aient pas été vendus (maisons en bande), il n'y a pas d'inquiétude à avoir sur leur vente à long terme.

Et si c'était à refaire ?

Forts de leur expérience, les élus rencontrés ont fait part de leurs avis et conseils sur les précautions à prendre pour améliorer les projets :

- Le projet doit prendre en compte la rapide évolution du marché ; la commune doit se laisser la possibilité d'adapter ses produits (logements). D'où la nécessité d'une mise en oeuvre rapide du projet, bénéfique également tant pour l'image de l'opération que pour l'adhésion de la population.
- L'architecture, les couleurs et les formes doivent être prescrits de manière assez restrictive dans le règlement des lotissements afin d'éviter disparités entre les habitations et de conserver la cohérence d'ensemble du projet. A Grand-Charmont, il aurait fallu l'avis d'un architecte d'opération sur les permis de construire.
- Il est difficile de coordonner les documents réglementaires (PLU et règlements du projet) qui fixent des choses différentes, attention donc aux petites incohérences.
- Aux Jonchets, la taille des parcelles des 30 lots individuels aurait pu être réduite pour laisser davantage de place aux maisons en bande.
- A Saint-Jean-des-Jardins, le projet aurait gagné à intégrer des puits canadiens et des capteurs solaires.
- etc.

De manière générale, il est difficile d'évaluer les projets. Le recul sur les opérations n'est pas encore suffisant tant en terme de fonctionnement que de vécu des habitants.

Rendez vous dans 10 ans ?

