

CHALON-SUR-SAONE

« Saint Jean des Jardins »

45 logements dont 30 locatifs et 15 accessions

Maître d'ouvrage locatif : SCIC HABITAT BOURGOGNE CHAMPAGNE

Maître d'ouvrage accession : BFCA PROMOTION

Architectes : Atelier DAUBER et atelier Auclair-Sénéchal

BET : AET Michel PACAUD

Etat d'avancement

PC accordé le 22 mars 2004

Début des travaux : 2 mai 2005

Contact

Marc DAUBER

Tél. 03 85 78 54 39

Courriel : marc.dauber@wanadoo.fr

CONTEXTE DE L'OPÉRATION

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. Un schéma d'aménagement d'ensemble, couvrant près de 20 hectares a été établi.

Le projet urbain du quartier Saint-Jean des Vignes est l'expression concrète de la politique de la ville en matière d'habitat et d'environnement et est soutenu par l'ensemble des acteurs locaux cherchant à répondre à des enjeux de mixité et de qualité urbaine. Une réflexion urbaine a été conduite dans le cadre de la ZAC et d'un schéma directeur cherchant à renforcer l'attractivité résidentielle de la ville.



Les principes d'aménagement maintiennent une trame de jardins familiaux, créent un maillage de cheminements piétons et une voie support de tous les modes de transports. Les formes urbaines et la typologie d'habitat se rapprochent de l'habitat individuel dense et de la maison de ville.

Le projet son ensemble comprend 189 logements sur 7 îlots portés par 4 opérateurs, un équipement de santé et des jardins familiaux. La démarche HQE s'applique à l'ensemble des projets et un expert en environnement est chargé de conseiller les maîtres d'ouvrage concernés et de vérifier la conformité des projets par rapport au cahier des charges HQE.

TYPLOGIE ARCHITECTURALE

⇒ **Projet initial**

Il s'inscrit à l'intérieur d'une ZAC dont il sera la 1ère réalisation : 45 logements de différents types sont proposés sur un terrain d'environ 10 300 m² pour une SHON d'environ 3 800 m². La configuration très particulière du site et la volonté

municipale de densification du secteur ont conditionné l'organisation du plan de masse. Il comprend deux parties très distinctes et très complémentaires :

- l'ensemble de jardins potagers au Nord où seront implantés les parkings, garages et les espaces de jeux collectifs ;
- les habitations implantées dans une bande de terrain d'environ 40 m de large et délimitée au Nord et au Sud par des murs, vestiges de l'ancienne utilisation maraîchère du site ; les parcelles, d'une surface comprise entre 95 et 200 m², s'ouvrent sur un espace public central qui ne sera accessible qu'aux piétons et véhicules de service.



L'ensemble comprend 45 logements. La densité est de 18 maisons à l'hectare (45 maisons sur 2,5 ha), soit la densité moyenne d'un lotissement dense. L'architecture est contemporaine, notamment en ce qui concerne les toitures-terrasse végétalisées.

La combinatoire des types de logements du plan de masse permet de varier les volumétries pour présenter l'opération sous forme de sous ensembles de maisons individuelles jumelées ou en bande, ponctués par les deux traversées piétonnes et trois petits immeubles à R+2. Des excroissances habillées en bois peuvent être affectées en chambres supplémentaires et contribuent, comme les abris et garages, à la diversité de l'ensemble.

Les surfaces des logements sont généreuses et leurs typologies diversifiées. La conception de plans tournants en rez-de-chaussée permet d'éviter l'effet couloir. Séjour et cuisine sont conçus comme une seule pièce à vivre et une pièce complémentaire sur séjour fait office de salon calme, lieu pour l'informatique, chambre d'ami, etc.... La salle de bains, très lumineuse, est conçue comme une véritable pièce à vivre, ouvrant sur

terrasse ou jardin. Une possibilité d'extension des maisons (1 ou 2 pièces supplémentaires) sans travaux lourds a été ménagée.

⇒ **Projet actuel**

La plupart des prescriptions ont été conservées. Cependant, les toitures-terrasse végétalisées sont remplacées par des toitures mono-pente en bac acier sous la pression des riverains et les 45 logements sont répartis différemment : 15 accession et 30 locatifs. La diversité des types a été réduite en faveur de plus petits logements.

CHOIX CONSTRUCTIFS

⇒ **Projet initial**

Les maçonneries sont réalisées en monomur de briques éliminant les ponts thermiques et assurant le confort d'été. Les espaces extensibles sont isolés par l'extérieur avec de la laine de cellulose sur habillage partiel en bois. L'étanchéité des toitures-terrasse est réalisée sans PVC sur panneaux et solives bois, isolant, protection lourde et toits en herbe avec récupération de la terre végétale du site. Les menuiseries sont en bois ou PVC recyclé avec double vitrage peu émissif à lame d'argon. L'adaptabilité du bâtiment a été envisagée grâce à des plans modulables sans porteurs intérieurs et à la possibilité d'extension.

⇒ **Projet actuel**

Le choix des matériaux de façade simples et sans entretien a été précisé : enduits et pin douglas autoclave.



CHOIX ÉNERGÉTIQUES

⇒ **Projet initial**

Les logements font l'objet d'une conception bioclimatique. Le chauffage et l'eau chaude sanitaire sont collectivisés par groupe de 4 logements grâce à une chaudière collective gaz à basse température et à haut rendement pour minimiser la maintenance. Une régulation individuelle, couplée à

un réseau compact de distribution, permet d'augmenter le rendement et le confort.

Le confort d'été est solutionné grâce au monomur de brique en terre cuite alvéolée et une isolation par l'extérieur sous vêtements bois. Un auvent en bois sur les baies vitrées Sud permettent d'éviter les surchauffes d'été.



⇒ **Projet actuel**

Une étude croisée énergie/pollution, commandée par la Ville, a révélé l'opportunité d'une adaptation de l'offre de chauffage urbain existant par la création d'une chaufferie-bois de 4MW couvrant les besoins de 1000 logements. Cette solution, remplaçant une chaufferie charbon et fioul, permet une réduction globale des pollutions et conforte la co-génération et la filière bois locale.

Cette solution a ainsi conduit à l'abandon de production de chaleur par petit groupe de logements mais ne remet pas en cause les autres aspects. Néanmoins, la possibilité d'installation d'un poêle à bois est maintenue.

Malgré les rapprochements avec GDF, le raccordement au réseau de gaz reste impossible. La volonté d'utiliser la ventilation naturelle s'est heurtée au contexte réglementaire ; une ventilation mécanique contrôlée hygroréglable traditionnelle est donc prescrite.

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

⇒ **Projet initial**

Il était proposé de construire un dispositif collectif de captage et de distribution des eaux pluviales par des châteaux d'eau pour l'arrosage collectif et privatif, les WC des logements, l'arrosage des jardins potagers et pour constituer une réserve « pompiers ». Cette dernière disposition ayant été remise en cause au bénéfice d'une collecte individuelle pour l'arrosage seul.

Le projet développe une grande finesse dans les relations à l'environnement immédiat. Il exploite

les opportunités offertes par le voisinage et le site grâce :

- à une bonne gestion des avantages de la parcelle (terrain plat, arbres et haies pour délimiter les espaces et les ombrages d'été, intégration des murs de clôture des jardins sont supports du plan masse) ;
- à une organisation de la parcelle créant un cadre de vie agréable (organisation en longueur et voiries transversales pour assurer la tranquillité des espaces réservés aux enfants et aux piétons, délimitation d'un secteur résidentiel sans transit) ;
- à des aménagements extérieurs soignés (imbrication des garages et des jardins potagers, minéralisation minimum du sol, voirie de desserte et parkings en evergreen, haies végétales épaisses).



La récupération, le stockage et la distribution collective sont prévus en gestion municipale pour l'arrosage public et privé, l'eau des WC et de l'installation de chauffage, et la réserve pompiers. Chaque maison possède un placard extérieur pour les poubelles du tri sélectif.

Des points de déposes dans les poubelles collectives sélectives sont aménagés à proximité des passages automobiles. Des composts individuels pour les déchets organiques sont fournis dans les jardins potagers.

La qualité de l'air est assurée par une isolation non fibreuse et par la conception de la VMC. Les bouches d'entrées d'air neuf sont judicieusement

positionnées en combles ou en sols à l'extérieur, au-dessus des radiateurs à l'intérieur.

Un compteur individuel d'eau est prévu par logement. Les appareils sanitaires économes en eau sont obligatoires : commande double 3 à 6 litres pour les WC, mitigeur, réducteur de pression de 3 bars.

La sélection des végétaux permet de réduire au maximum les besoins d'arrosage. Une liste de végétaux figure dans le cahier des charges. Un soin particulier est apporté au nivellement de ces espaces afin d'y conserver les ruissellements issus des cheminements piétons-vélos.

⇒ **Projet actuel**

Pour les pièces principales et les zones non chauffées, les briques biomur de 37,5 cm et 20 cm sont conservées. Les menuiseries extérieures sont réalisées en bois exotiques. Les volets sont roulants en PVC en rez-de-chaussée et coulissant en CTBX à l'étage. Les isolants utilisés sont en laine de roche et laine de verre.

TRAITEMENT DE LA MIXITÉ

⇒ **Projet initial et actuel**

Le traitement architectural et technique des logements accession et locatif est homogène et il est prévu une répartition des logements locatifs sur l'ensemble du projet.

La diversité des typologies offre une réponse aux besoins spécifiques de familles variées (mères célibataires, familles recomposées, jeunes couples, personnes âgées, locataires, propriétaires, etc...) et l'espace intérieur est bien adapté aux usages actuels (rangements grands et diversifiés, pièces non affectées, vie en sécurité, maisons transformables...).

ECONOMIE DU PROJET

Coût de la partie locative : 3 900 000 €, soit 130 000 € / logt

Prix des travaux partie locative au m² habitable (TVA 5,50%) : 1006 €/m²