

# Quartier Saint-Jean des Jardins à Chalon-sur-Saône

plan urbanisme construction architecture **PUCA**





Collection images

**Quartier Saint-Jean des Jardins  
à Chalon-sur-Saône**

**Eric Bernath**

Septembre 2011

Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement  
Direction Générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature  
Plan Urbanisme Construction Architecture  
Grande Arche de la Défense  
92055 la Défense cedex

Directeur de la publication : Emmanuel Raoul, secrétaire permanent du PUCA

Coordination :

Christophe Perrocheau, chargé de valorisation  
christophe.perrocheau@i-carre.net  
Tél. 01 40 24 33

Photographies : © Eric Bernath / eric.bernath69@gmail.com  
© Pages 52 et 53 : Architectures Marc Dauber  
© Page 65 : Ville de Chalon-sur-Saône

Mise en page : Nathalie Seillé

Site internet : <http://rp.urbanisme.equipement.gouv.fr/puca/>

Préface .....	05
Fiche technique .....	07
Introduction .....	09
Plans et perspectives .....	11
Environnement urbain .....	25
L'opération en chantier .....	33
L'opération achevée .....	51



## Un EcoQuartier avant l'heure

À l'image de plusieurs opérations relevant de Villa Urbaine durable (VUD), programme d'expérimentations lancé en 2001 par le puca, l'opération du quartier Saint-Jean des Jardins à Chalon-sur-Saône anticipe une figure de proue issue du Grenelle Environnement : les EcoQuartiers.

À l'origine de cette opération, une interrogation à laquelle sont confrontées de nombreuses villes françaises : comment maîtriser l'étalement urbain et retenir la population qui quitte le centre-ville pour la périphérie ?

À Chalon-sur-Saône, la municipalité a décidé de miser sur la qualité environnementale et la mixité sociale, deux dimensions qu'elle a traduites dès le début des années 2000 dans ses actions et programmes, et dans l'élaboration des documents d'urbanisme.

Le projet urbain du quartier Saint-Jean des Jardins est l'expression concrète de cette volonté, rehaussée par les objectifs poursuivis par le puca à travers le programme Villa Urbaine Durable, au premier rang desquels figure la recherche de nouvelles formes d'habitat alliant qualités de l'individuel et densités du collectif.

C'est donc une opération novatrice que révèlent les photographies et plans qui composent cet ouvrage. Novatrice, elle l'est non seulement par son approche globale vis-à-vis de l'environnement, mais aussi par l'ensemble des composantes architecturale, urbaine et sociale qui en font un EcoQuartier avant l'heure.

Emmanuel Raoul  
Secrétaire permanent du puca



## CHIFFRES CLEFS

- ▶ 46 logements dont 16 en accession
- ▶ Date de livraison : de décembre 2006 à mars 2007
- ▶ Shon locatif : 2973 m<sup>2</sup>
- ▶ Shon accession : 1328 m<sup>2</sup>

## ÉCONOMIE DU PROJET

### Coût d'investissement travaux

- ▶ 1.394.791,00 € HT pour l'accession
- ▶ 2.508.030,00 € HT pour le locatif

### Coût des travaux au m<sup>2</sup> habitable

- ▶ 880,55 € locatif
- ▶ 1.142,00 € accession

### Coût du foncier

- ▶ 160.000,00 € pour l'accession
- ▶ 468.226,00 € pour le locatif

### Coût de la maîtrise d'œuvre

- ▶ 79 000 € HT pour l'accession

## ACTEURS

- ▶ **Aménageur** : SEM Val de Bourgogne
- ▶ **Architectes** : atelier Dauber, atelier Auclair- Sénéchal
- ▶ **BET** : AET Michel Pacaud
- ▶ **Maîtres d'ouvrage** : SCIC Habitat Bourgogne- Champagne, BFCA Promotion
- ▶ **Partenaires financiers** : conseil régional, ADEME

## POINTS REMARQUABLES

- ▶ Diversité typologique de l'habitat
- ▶ Matériaux de construction favorisant les économies d'énergie
- ▶ Contractualisation du prix de vente avec les promoteurs et cahier des charges HQE annexé à l'acte de vente
- ▶ Création de jardins familiaux
- ▶ Desserte de transport en commun avec la création d'une nouvelle station à 300 m de toutes les habitations
- ▶ Garages séparés des habitations
- ▶ Chauffage urbain par chaufferie bois collective
- ▶ Voies de circulation douce pour les vélos maisons desservies par de larges allées piétonnes interdites à la circulation automobile



L'opération Villa Urbaine Durable de Chalon-sur-Saône est le fruit d'un constat, d'une équipe et d'un projet. Constat démographique d'abord : Chalon-sur-Saône est la seule agglomération de Saône-et-Loire dont la population progresse, à l'exception de la ville centre.

A l'origine de ce dépeuplement, la recherche croissante d'un habitat horizontal, représenté par une maison individuelle en première ou deuxième couronne. Face à ce phénomène d'étalement, Chalon-sur-Saône disposait d'un réservoir foncier : une vingtaine d'hectares de terrains maraîchers. Mais il fallait pour tirer le meilleur parti de ce capital une équipe compétente. La municipalité a réussi à associer un bailleur, un promoteur et un aménageur pour lancer le projet de Saint-Jean des jardins qui occupe un quart des terrains disponibles, soit 5 hectares.

C'est un projet dont l'impact dépasse la construction : l'objectif de la municipalité était de réaliser, à travers une ZAC, un véritable quartier intégré à la ville, et qui participe pleinement à sa volonté de limitation de l'étalement urbain, tout en répondant efficacement au besoin des Châlonnais. C'est pourquoi il a été prévu dès l'origine 180 logements, dont 46 « VUD », et une association d'habitats horizontaux et verticaux.

Dès le début du projet, la municipalité a voulu donner à cette opération une véritable valeur environnementale et contribuer à une approche de développement durable de la ville. Sept priorités ont été définies :

- ▶ faciliter les modes de déplacements doux, avec des cheminements piétons, cyclables, des transports en commun accessibles, des stationnements doux ;
- ▶ ne pas laisser la voiture envahir l'espace : des voies sans voitures, des garages hors des logements ;
- ▶ mettre en valeur la nature et le paysage ;
- ▶ promouvoir un mode de chauffage qui limite les nuisances à l'environnement : une nouvelle chaufferie bois d'une capacité de 1 000 logements est venue renforcer le réseau global ;
- ▶ économiser l'énergie des bâtiments grâce au choix de matériaux plus isolants, et à la mise en valeur de l'éclairage naturel par l'orientation et la disposition des ouvertures.
- ▶ mieux gérer les eaux pluviales, en favorisant des systèmes économes : récupération des eaux pluviales, réutilisation des anciens puits, bassin de rétention, noues plantées, matériaux drainants ;
- ▶ favoriser le lien social, en créant un quartier mixte : 30 des 46 VUD sont des logements sociaux, 16 sont privés. Sur l'ensemble des 200 logements de la ZAC, 35% sont des logements sociaux, 65% en accession à la propriété. Le lien social est entretenu par des choix délibérés, comme celui de locaux à pou-belles et boîtes aux lettres centralisés, ou la création d'une parcelle de maraîchage pédagogique. Enfin, les riverains ont été associés en permanence à la mise en place du projet.

---

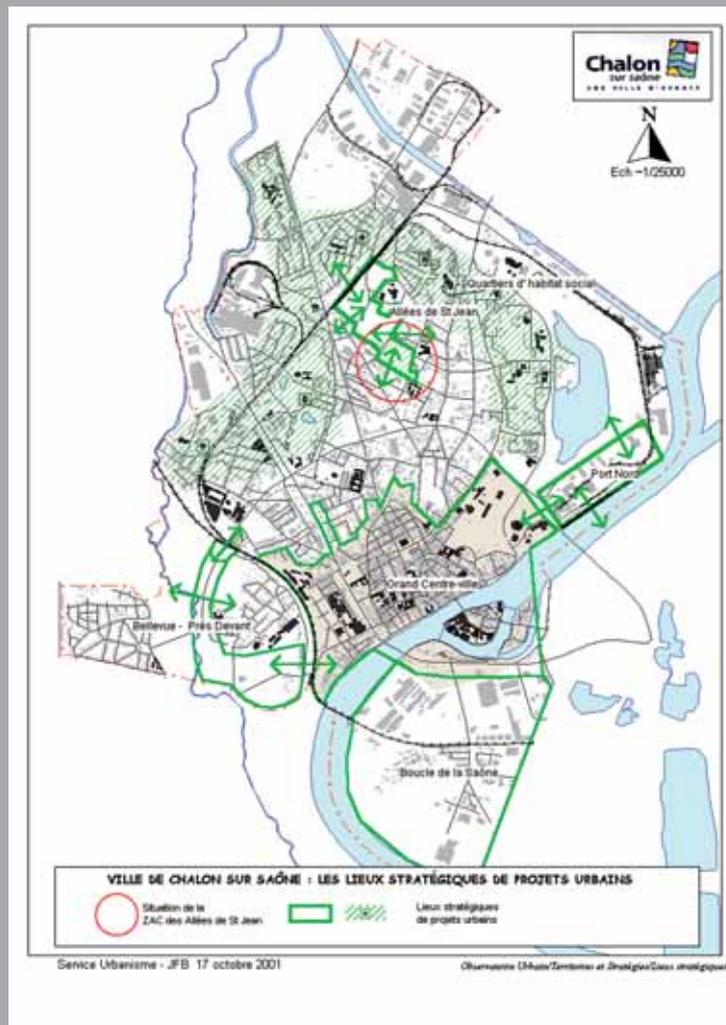
#### Pour en savoir plus

Opération Quartier Saint-Jean des Jardins – Cahier expérimental n°1  
 A télécharger sur : <http://rp.urbanisme.equipement.gouv.fr/puca/>  
 Le site chantier.net : <http://chantier.net/vud.html>

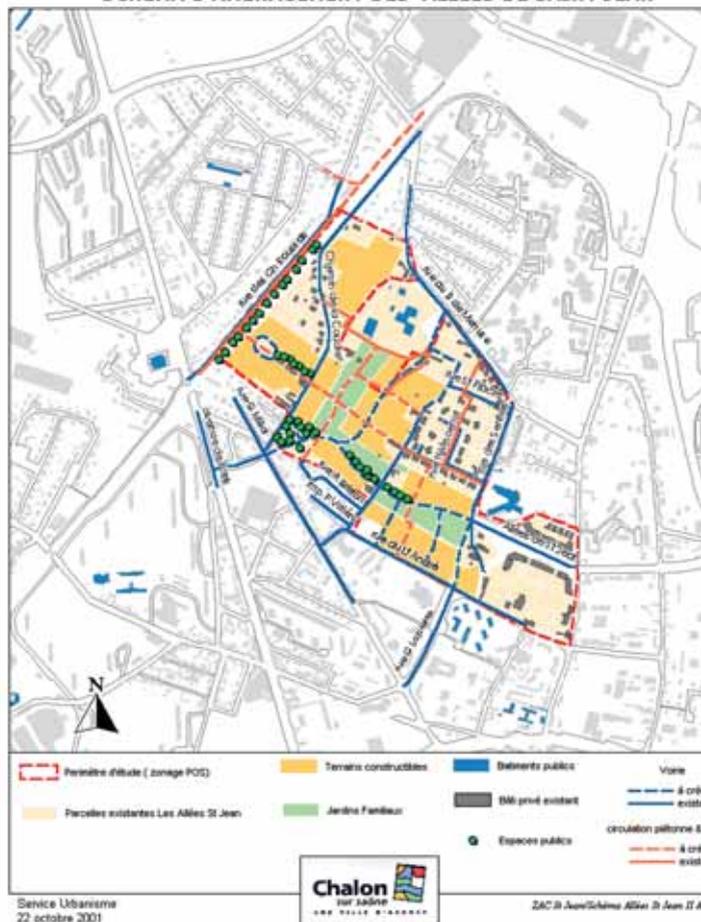


# Plans et perspectives





Ville de Chalon sur Saône  
**SCHEMA D'AMENAGEMENT DES ALLEES DE SAINT JEAN**









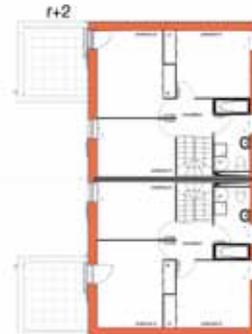
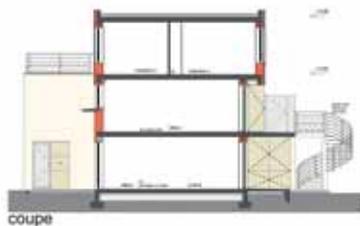








**logement T2 et T5 duplex**  
**ech. 1/200**



CONSTRUCTION DE 30 LOGTS HQE  
QUARTIER ST JEAN DES VIGNES  
71100 CHALON SUR SAONE

Architectures Marc Dauber  
concois / secteur TGV  
rue évariste galois  
71210 torcy

logement T3 et T4  
ech. 1/200

rdc



r+1



façade sud



façade est



façade Nord



coupe



CONSTRUCTION DE 30 LOGTS HGE  
QUARTIER ST JEAN DES VIGNES  
71100 CHALON SUR SAONE

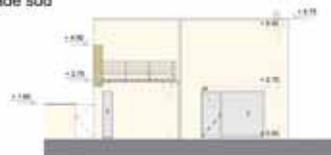
Architectures Marc Dauber  
consoles / secteur TGV  
rue évariste galois  
71210 torcy

### logement T5 duplex ech. 1/200

rdc



façade sud



r+1



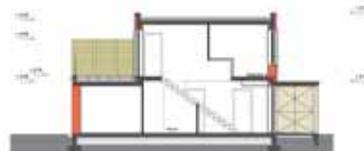
façade est



façade nord



coupe



CONSTRUCTION DE 30 LOGTS HQE  
QUARTIER ST JEAN DES VIGNES  
71100 CHALON SUR SAÔNE

Architectures Marc Dauber  
covois / secteur TGV  
rue évariste galle  
71210 torcy



# Environnement urbain









*Les continuités piétonnes avec les autres quartiers ont été conservées pour permettre une porosité entre le nouveau quartier et le voisinage*







# L'opération en chantier





*Le chantier en phase gros oeuvre : au premier plan, les abris de jardins*







*Une nouvelle voie a été créée en bordure du quartier, notamment pour le passage du bus et la desserte de la clinique voisine*



*Vue sur les abris de jardin en chantier et sur l'arrêt de bus localisé aux portes du quartier*



*Les maisons sont construites en briques monomur*



*Les maisons sont construites en briques monomur*







*Au premier plan, les garages dont les toitures ne sont pas encore végétalisées*



*Des jardins ouvriers à l'arrière des garages, avec des abris de jardin en structure légère bois*



*Les jardins ouvriers ont été investis avant la livraison des logements*



*Au premier plan, la cuve verte associée à chaque abri et destinée à la récupération d'eaux de pluie pour l'arrosage des jardins*



*Derrière l'escalier se cache la cuisine. L'escalier, au centre de la pièce, crée un plan tournant permettant de délimiter les espaces tout en les laissant largement ouverts les uns sur les autres*



*L'architecte a travaillé finement sur les rapports entre lumière et volume*





L'opération achevée































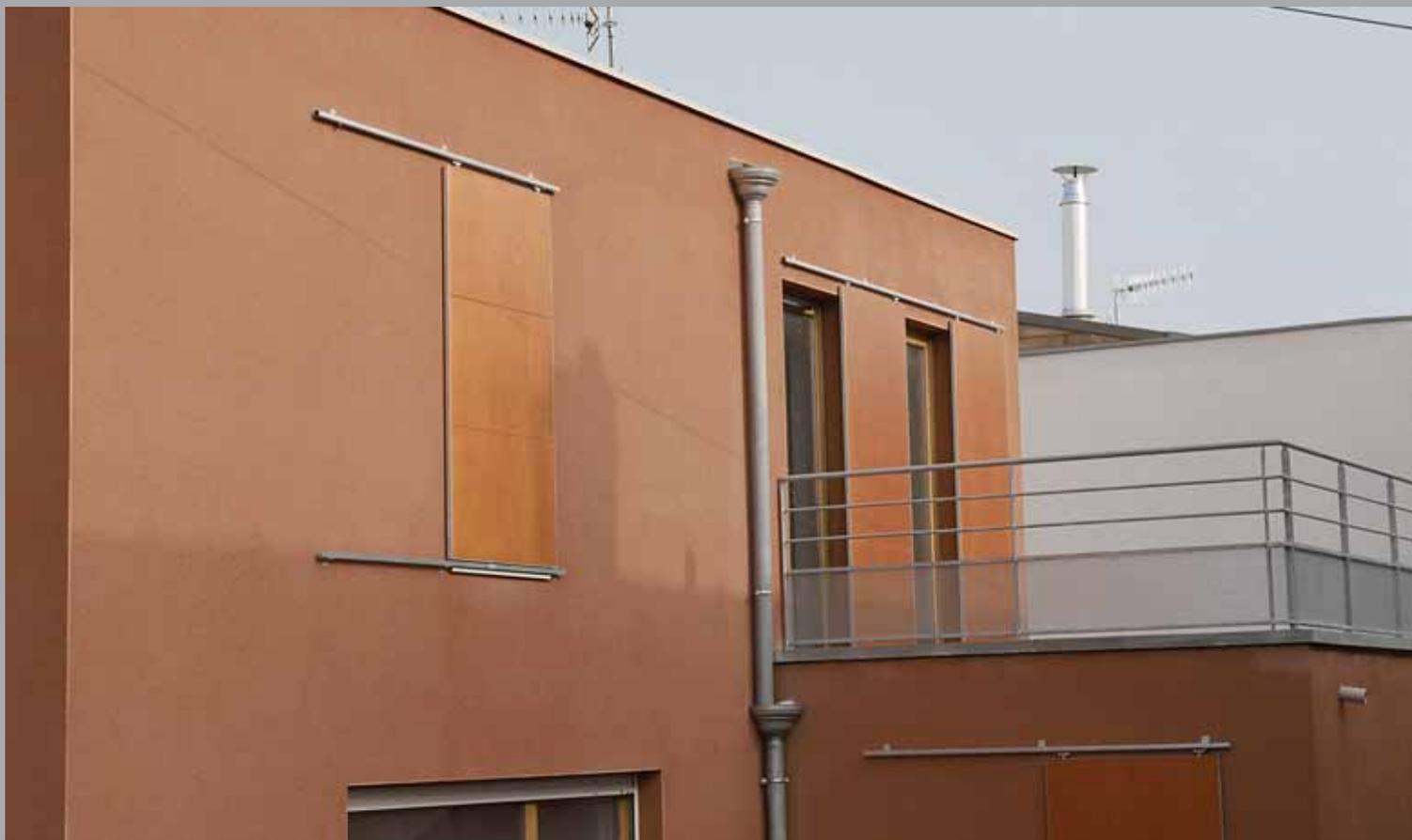












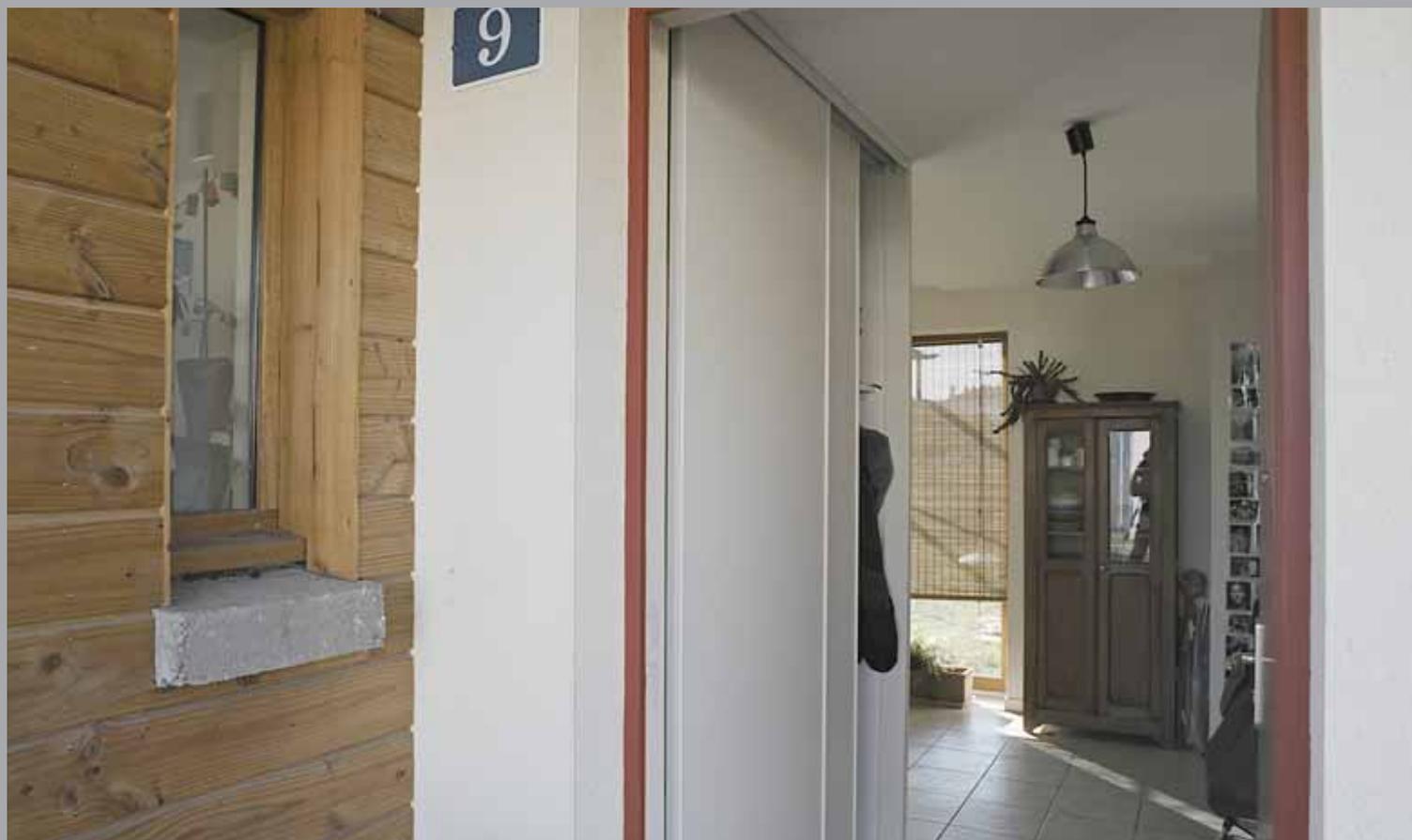












*légende*











Direction Générale de l'Aménagement,  
du Logement et de la Nature  
Plan urbanisme construction architecture  
Grande Arche de la Défense  
Paroi Sud  
92055 La défense cedex  
tél. 01 40 81 24 30  
fax 01 40 81 63 78  
<http://rp.urbanisme.equipement.gouv.fr/puca/>

Le plan | urbanisme | construction | architecture | puca depuis sa création en 1998, développe à la fois des programmes de recherche incitative, des actions d'expérimentation et apporte son soutien à l'innovation et à la valorisation scientifique et technique dans les domaines de l'aménagement des territoires, de l'habitat, de la construction et de la conception architecturale et urbaine.

Organisé selon quatre grands départements de capitalisation des connaissances : **Sociétés urbaines et habitat** traite des politiques urbaines dans leurs fondements socio-économiques ; **Territoires et aménagement** s'intéresse aux enjeux du développement urbain durable et de la planification ; **Villes et architecture** répond aux enjeux de qualité des réalisations architecturales et urbaines ; **Technologies et construction** couvre les champs de l'innovation dans le domaine du bâtiment ; le puca développe une recherche incitative sur **le Futur des villes à l'impératif du développement durable**. Ce plan 2007-2012 se décline, selon huit programmes finalisés dont les objectifs de recherche répondent aux défis urbains de demain. Ces programmes sont accompagnés par des ateliers thématiques de bilan des connaissances et des savoir-faire, ainsi que par des programmes transversaux à l'échelle des territoires et des villes et à l'échelle européenne avec la participation du PUCA à des réseaux européens de recherche. Le PUCA, par ailleurs, assure le secrétariat permanent du programme de recherche sur l'énergie dans le bâtiment.

► **Le gouvernement des villes et la fabrique du bien commun**

Planification sociale de l'urbain et des services publics  
Citoyenneté et décision urbaine  
Intercommunalité et métropolisation  
Normes et fabrique du bien commun

► **Le renouveau urbain**

Rénovation urbaine et mixité sociale  
Renouvellement et recomposition des quartiers  
Créativité et attractivité des villes

► **L'avenir des périphéries urbaines**

Qualité et sûreté des espaces urbains  
Architecture de la grande échelle  
Habitat pluriel : densité, urbanité, intimité  
Systèmes périurbains et coûts d'urbanisation  
Dynamiques et pratiques résidentielles

► **Comportements résidentiels et défis démographiques**

Vieillesse de la population et choix résidentiels  
Habitat et services aux personnes âgées  
Évolutions démographiques et inégalités territoriales

► **Accès au logement**

Trajectoires résidentielles  
Recompositions institutionnelles de l'offre de logement  
Modes et formes de l'hébergement  
Économie foncière et immobilière

► **L'innovation dans l'architecture et la construction**

Logements optimisés : coûts, qualité, fiabilité, délai  
Concept qualité, habitat, énergie  
Logement design pour tous  
Évaluation énergétique du patrimoine existant  
Bâtiments démonstrateurs (PREBAT)  
REHA (PREBAT)

► **Territoires et acteurs économiques**

Espaces urbains et dynamiques économiques  
Lieux, flux, réseaux dans la ville des services  
Développement économique local et mondialisation  
Économie de l'aménagement  
Attractivité des territoires

► **Vers des villes viables et acceptables**

Politiques territoriales et développement durable  
Risques technologiques : enjeux économiques et territoriaux  
Villa urbaine durable  
Quartiers durables  
Aménagement et démarches HQE  
Collectivités locales et politiques énergétiques (PREBAT)  
Collectivités locales et défi climatique (PREBAT)