



Palmarès EcoQuartier 2009

EcoQuartier du Vigneret

Ville de CHATEAURENARD



Ressources, territoires, habitats et logement
Énergies et climat Développement durable
Prévention des risques Infrastructures, transports et mer

Présent
pour
l'avenir



Direction Générale de l'Aménagement, du logement et de la Nature

www.developpement-durable.gouv.fr



Ce document a été réalisé :

Sous la direction de **Dominique OUDOT-SAINTGERY**

Sous la coordination de **Franck Faucheux**

Rédigé par **Sophie Desprez et Cyril Pouvesle**

ont également participé :

Franck FAUCHEUX et Jérôme ETIFIER

Mis en page par :

Sophie Desprez, Pôle EcoQuartier du CETE de Lyon

A - CONTEXTE GENERAL DE L'OPERATION

1 Carte d'identité administrative et technique du projet

Région

Provence Alpes Côte d'Azur

Département

Bouches du Rhône

Commune

Chateaurenard

Contexte de la commune

Chef-lieu de canton - contexte rural

Population communale

14 661 habitants (INSEE 2007)

● Acteurs

Maîtrise d'ouvrage urbaine

Ville de Chateaurenard

Assistance à maîtrise d'ouvrage

KUB, M. CHWALIBOG (Architecte
dplg- Urbaniste opqu)

Atelier Hanrot et Rault (Architecte
dplg - Paysagiste)

ADELE Consultants (Sociologue-
Urbaniste)

ALMA PROVENCE (Ingénieur ENSAIS)

VRD, infrastructures, économie du
bâtiment.

● Descriptif de l'opération

Quartier neuf en continuité de l'existant.

Superficie de l'opération
Nombre de logements

12 hectares
352 logts dont :
- 70 logts sociaux
- 108 logts en accession aidée
- 174 logts en accession privée

Equipements

Maison de retraite
Halles de stationnement collectives
Vaste espace vert
Terrain polysports

● Image «symbole du projet»

Quartier du Vigneret



● Etat d'avancement du projet



Photo du site

L'étude de faisabilité est en cours au moment du dépôt du dossier.

La commune maîtrise environ 50% du foncier de cette zone, soit 6 hectares, cette moitié étant réservée à l'accueil de jeunes primo-accédants. Certains terrains sur la partie Sud-Est ne sont que partiellement maîtrisés puisque après viabilisation, et en vertu des accords passés, la collectivité devra restituer une partie de ces terrains aux propriétaires.

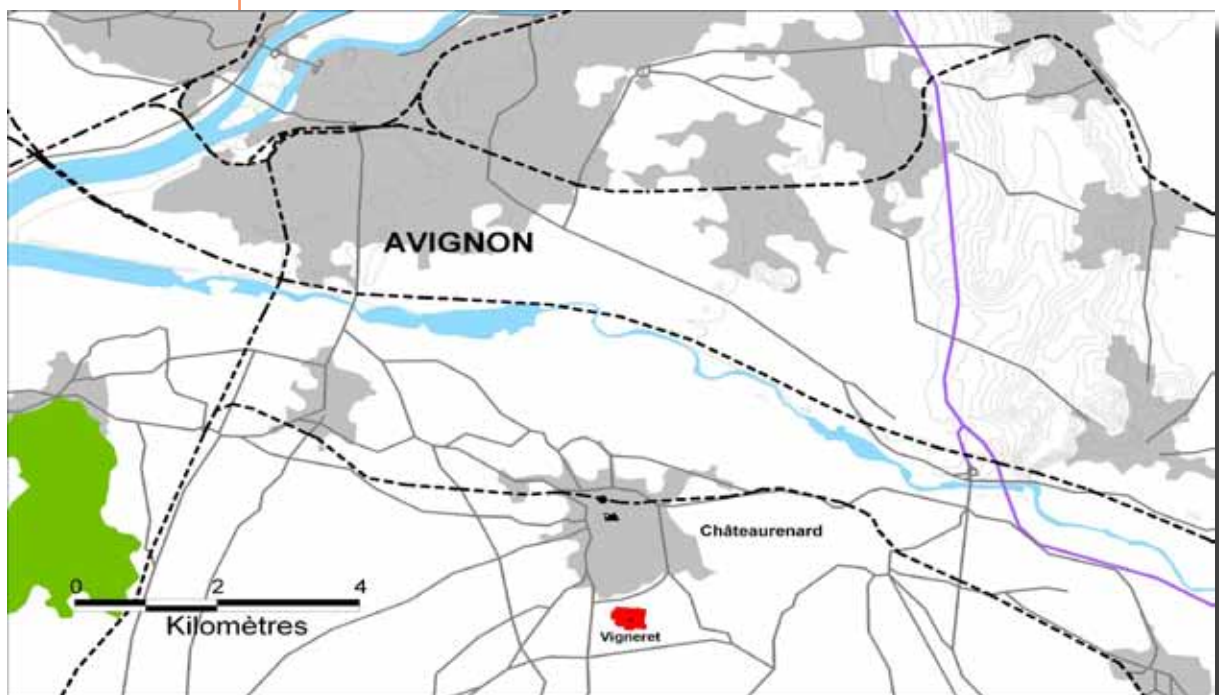


Photo du site

2 Contexte et présentation de l'opération

2.1 Présentation de la ville dans son territoire

En bordure de Durance, la ville de Châteaurenard se situe dans le nord du département des Bouches du Rhône, dans le pays d'Arles. Elle est située en première couronne d'Avignon, en frontière du département du Vaucluse, à mi chemin entre Saint-Rémy de Provence (6 km) et Avignon (9 km), à proximité de la gare TGV. Elle compte plus de 14 000 habitants sur une superficie de 3 495 hectares.



La ville possède une forte attractivité et une compétitivité économique basée notamment sur l'agriculture (présence d'un marché d'intérêt national) : ville classée au 1er rang européen en tonnage de fruits et légumes. La ville occupe, selon l'INSEE, la 13ème place nationale en terme de vitalité économique depuis 1999.

2.2 Présentation du projet dans la ville

Le projet se situe dans le secteur urbanisable le plus au sud de la ville, dans la continuité des zones pavillonnaires existantes mais ouvert aussi sur la campagne, les espaces agricoles et le paysage lointain.



Plan de situation

2.3 Présentation des grandes orientations du plan masse du projet

Le quartier s'articule autour d'un axe primaire nord-sud et d'une bande est-ouest regroupant les principaux équipements publics du quartier (des halles de stationnement, les bassins de rétention qui font également office d'espaces verts ouverts au public, ainsi que les espaces de jeux (enfants) et un terrain polysport (adolescents). Un réseau de voies secondaires de desserte est-ouest permet d'irriguer le quartier avec une priorité donnée aux modes doux. La trame suit l'histoire agricole et paysagère du lieu qui est pérennisée par le confortement des haies, la palette végétale et le respect de la topographie.

La particularité principale de ce quartier réside dans le report du stationnement à la parcelle vers des halles de stationnement collectives. Les voies de desserte et les parcelles seront ainsi libérées de l'emprise

des véhicules (la plupart du temps) au profit d'une meilleure qualité de vie et d'une sécurité accrue pour les modes doux.

Le projet associe différentes typologies de logements, aussi bien dans la forme - individuels (en R+1, implantés en ordre majoritairement continu), intermédiaires (en R+1, avec logements ponctuels en R+2) collectifs (en R+2) - que dans le « produit » - locatif social et privé, primo-accession, libre - de façon à répondre de façon variée à l'objectif global de densité du quartier (30 logements/ha).



Plan masse



Coupe transversale

2.4 Présentation de l'ambition du projet urbain

La pression démographique, l'attractivité du secteur Nord Alpilles, la valorisation de l'image de la ville liée à un important programme d'embellissement du centre ancien, et finalement, le coût élevé de l'immobilier et du foncier ont conduit la ville de Châteaurenard à réfléchir lors de la précédente mandature à la réalisation d'un lotissement communal à destination des jeunes châteaurenardais primo-accédants qui ne trouvaient plus les moyens de se loger dans leur propre ville.

Situé au nord-ouest du centre urbain, le lotissement communal dénommé le hameau du Mas d'Antonin a permis de répondre aux besoins d'une trentaine de familles. Couronnée de succès, la commune a décidé de reconduire ce type d'opération pour ce nouveau mandat afin de continuer, voire de conforter sa politique d'accession sociale à la propriété.

C'est la raison pour laquelle la ville de Châteaurenard a commencé très tôt des acquisitions foncières sur le secteur du Vigneret, au sud de la tache urbaine.

La ville souhaite au travers du développement urbain de ce secteur décliner et expérimenter les principes du développement durable et mettre ainsi en œuvre un « quartier durable » qui aura vocation d'exemple à l'échelle de la commune pour tous les projets immobiliers futurs.

Comme il n'y avait aucun sens à n'appliquer ces principes qu'aux seuls terrains maîtrisés par la commune, l'objectif de la commune est d'avoir une approche globale de la zone, approche qui permettra, par la suite, de décliner ces objectifs globaux au projet communal.



2.5 Présentation de la ou les grandes forces caractéristiques du projet qui justifie sa place dans le palmarès (quelles innovations ? quels thèmes prioritaires ?...)

Il s'agit de satisfaire une demande de logements tout en initiant une démarche volontariste sur la zone. Le projet du Vigneret présente, dans le contexte chateaurenardais, des singularités intéressantes :

- étude de faisabilité intégrant une équipe pluridisciplinaire ayant travaillé sur le Schéma de Déplacement Urbain.
- concertation et communication avec les propriétaires et les habitants.
- maîtrise foncière par la commune de 50% des terrains, qui permet d'envisager une offre de logements destinée à des primo-accédants.
- cahier des charges d'intention sur la forme urbaine d'inspiration vernaculaire, en interface urbain-rural, avec une volonté de stopper l'étalement urbain sous forme pavillonnaire existant.
- à ce stade pré-opérationnel de l'opération, le projet affiche une forte intention de travailler sur le patrimoine paysager et l'interface ville/nature au moyen d'une forme urbaine spécifique (aménagements paysagers soutenus et cheminements doux intégrés).



Aménagements paysagers

3

Cadre général d'application des politiques publiques locales (hors projet)

3.1 présentation des documents de cadrage et des projets des territoires supérieurs (SCOT, DTA, loi Littoral, Montagne...)

Le SCOT en cours. Son périmètre recouvre en grande partie celui du Pays d'Arles. Le SCOT identifie la préservation des espaces agricoles comme un des enjeux majeurs à l'échelle territoriale. Le projet du Vigneret, à l'interface entre les zones agricoles et urbaines devra prendre en compte ces enjeux et jouer le rôle d'interface.

Le PLU a classé le secteur du Vigneret en zone Auc2, zone d'urbanisation principalement résidentielle appelée à être aménagée à court/moyen terme. Le projet se situe au Sud de la ville, dans la continuité des zones pavillonnaires existantes.

Le Programme Local de l'Habitat est en cours de définition à l'échelle de la communauté de communes Rhône Alpilles Durance (CCRAD).

3.2 Quels sont les outils fiscaux (ou procédures) utilisés localement (recettes fiscales, OPAH, OPATB, PUP, AFU...), et ce type d'outils utilisés dans l'opération ?

La partie Est du projet sur laquelle la collectivité maîtrise le foncier fera l'objet d'un lotissement communal. La collectivité envisage de choisir entre deux types de montages possibles : un programme d'aménagement d'ensemble et un projet urbain partenarial.



B - CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION EN TERME D'ECOQUARTIER

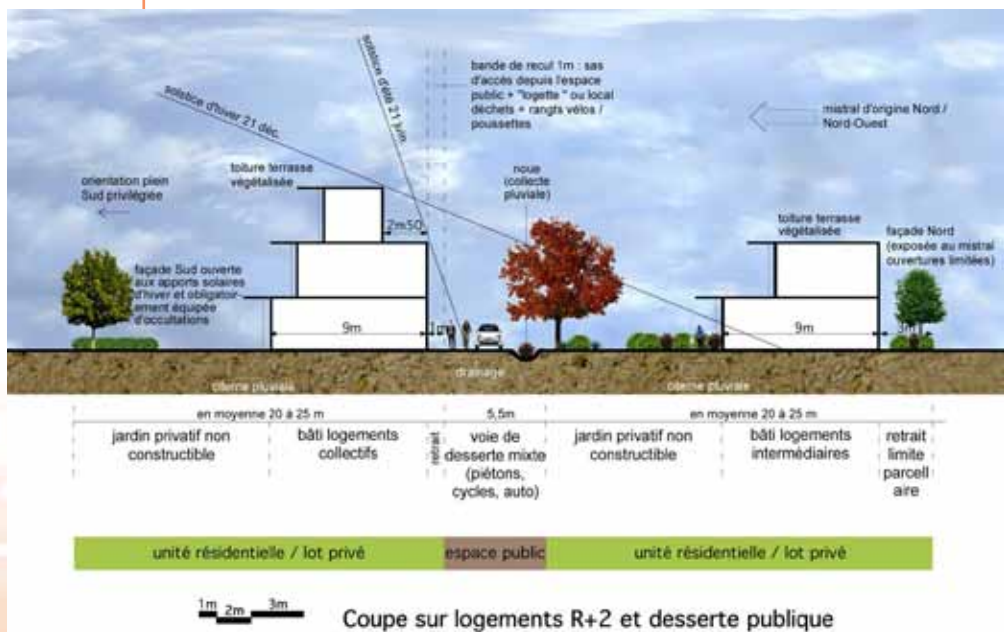
1

Qualité urbaine et architecturale

• L'éco-construction

Le thème de l'éco-construction sera traité par les moyens suivants :

- proposer des systèmes constructifs adaptés à la mauvaise tenue des sols (structures légères bois ou acier à privilégier pour réduire le coût des fondations spéciales).
- promouvoir l'habitat passif.
- optimiser l'implantation du bâti pour tirer le meilleur parti des apports solaires l'hiver et de la ventilation naturelle l'été.



Coupe sur logements

- **Les mixités : sociale et fonctionnelle**

Le PLU prévoit une proportion de 20% de logements sociaux à mettre en œuvre dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation de la zone. Au-delà, la mixité sera également à concevoir dans les formes urbaines et les montages opérationnels possibles.

Dans ce domaine, les priorités sont les suivantes :

- viser 20 % de logements sociaux à répartir sur l'ensemble du quartier ;
- accueillir sur les terrains communaux des jeunes primo-accédants à revenus modestes, donc adapter les contraintes aux budgets (le recours à des outils favorisant l'accès social à la propriété tel que le Pass Foncier sera utilisé) ;
- créer une mixité intergénérationnelle;
- proposer des formes urbaines faisant varier différentes typologies de logements (en taille et en disposition);
- créer un lieu de vie commun ombragé qui fédère le quartier.

La collectivité ne souhaite pas inclure de commerces/services de proximité afin de ne pas entrer en concurrence avec l'offre du centre-ville.



- **La densité et les formes urbaines**

Une densité optimale sera recherchée dans un équilibre entre économie du foncier, qualité des espaces extérieurs privés et publics, et quartiers environnants.

En matière de paysage et de formes urbaines, le quartier durable du Vigneret devra :

- transmettre un système paysager vernaculaire (utilisation de haies brise-vent), tout en le déclinant dans un contexte urbain et en l'articulant avec le réseau viaire ;
- composer une gamme de formes urbaines attentives au contexte, intégrées au système paysager retenu et s'inspirant de dispositifs urbains ou architecturaux ayant fait leurs preuves à Châteaurenard, tout en restant dans un vocabulaire formel résolument contemporain;
- utiliser les voies et leurs aménagements d'accompagnement comme éléments de composition urbaine et paysagère (notamment intégration des dispositifs de rétention d'eau) ;
- conserver une pénétrante visuelle vers la ville pour maintenir un lien et une identité avec Châteaurenard, dans un quartier où le risque de fuite commerciale vers Eyragues et Saint-Rémy de Provence au sud et Avignon au nord est très fort.

• La mobilité et l'accessibilité

L'aménagement du Vigneret s'appuiera sur ses caractéristiques paysagères et agricoles emblématiques pour générer un quartier bien intégré à son environnement qui fasse le lien entre les zones urbaines et rurales de la commune, tout en incitant au recours aux modes doux de déplacements afin de limiter l'évasion vers Avignon. Ce dernier thème sera pris en compte au niveau du quartier et relayé à l'échelle de la commune par le schéma de déplacements urbains.

Par ailleurs, le thème des déplacements est abordé à travers les actions suivantes :

- créer des accès intégrés au tissu urbain existant et des cheminements doux continus vers le centre-ville et la zone Coubertin ;
- préserver les liens ville-campagne très pratiqués aujourd'hui, dans un secteur très fréquenté par les promeneurs ;
- conserver au niveau du paysage une pénétrante visuelle vers la ville ;
- adapter avec parcimonie le dimensionnement de la voie (et de sa chaussée) à son trafic réel attendu, ses usages ;
- insérer la nouvelle urbanisation dans un réseau viaire du quartier (au sens large) à compléter (tronçons manquants, impasses), requalifier (aménager, réduire certains gabarits, planter, etc...) et hiérarchiser ;
- privilégier les déplacements doux, notamment en accompagnement des haies et des aménagements hydrauliques, en les intégrant dans les circuits de promenades (loisirs sportifs ou tourisme) ;
- privilégier l'usage de la navette communale, dont l'activité sera reconsidérée dans un futur très proche, dynamisée par l'arrivée du futur lycée (connexion au réseau Est, aménagement d'arrêts confortables) ;
- traiter de façon appropriée la place du véhicule sur la voirie (stationnement pas nécessairement devant chaque logement) et séparer les circulations piétonnes des voies automobiles.

Concernant le dernier thème, une des propositions concrètes possibles en terme de stationnement consiste en le report du stationnement sur les parcelles individuelles vers des halles de stationnement collectives.

La requalification du boulevard Joliot Curie (pour le faire passer d'une voie de dégagement qui incite à quitter la ville, au profit d'une voie reliant le sud au centre-ville par des modes de déplacement doux) pourrait être un des projets connexes dont la réalisation serait cohérente avec la démarche mise en place à l'échelle du Vigneret.

2 Qualité environnementale

• L'eau (à l'échelle de la ville / de l'opération / du bâtiment)

Le territoire est fortement marqué par une agriculture qui, depuis longtemps, a appris à maîtriser l'eau, à la fois en termes de risques et de ressources. Un des enjeux de ce projet d'urbanisation sera de conserver une maîtrise du même ordre en milieu urbain et d'éviter de perturber le fonctionnement agricole.

Les actions pour maîtriser les ressources en eau :

- sur les parcelles privées, la récupération des eaux de pluie sera obligatoire et la réutilisation des eaux de pluie fortement recommandée pour les opérations collectives;
- dans le traitement des eaux de surface, il conviendra de ne pas négliger les problèmes d'insectes liés aux eaux stagnantes, mais profiter aussi de l'intérêt des sites humides en milieu méditerranéen, du point de vue de la biodiversité.

Pour les économies d'eau potable, les réseaux de distribution seront équipés de réducteur de pression et les appareils sanitaires équipés d'économiseur d'eau (réducteur de débit et chasse d'eau 3/6 litres).

- **Les déchets (à l'échelle de la ville / de l'opération / du bâtiment)**

Concernant les déchets ménagers, l'opération s'inscrit dans la politique générale menée par l'intercommunalité (CCRAD) : mise à disposition (pour 10 euros) de composteur et sensibilisation à leur usage, sensibilisation au tri, mise en place de points d'apport volontaire enterrés.

Une charte « chantier à faible nuisance » ou « chantier vert » devrait par ailleurs être mise en place. Elle comprendra un volet relatif au stockage, au tri et la valorisation des déchets de chantier.

- **La biodiversité (à l'échelle de la ville / de l'opération / du bâtiment)**

L'étude de faisabilité finalisée met en avant un choix d'essence locales pour les espaces publics, les espaces privés et les haies et clôtures. Par ailleurs, l'étude met l'accent sur la stratégie de gestion de la collectivité de ces futurs espaces verts.

Au minimum 75% des surfaces non bâties seront plantées. Les surfaces non plantées seront traitées avec des matériaux perméables.

Par ailleurs, les systèmes de haies seront confortés et préservés.



Photo du site

- **L'énergie**

Le projet prévoit de :

- promouvoir l'habitat passif et optimiser l'implantation du bâti pour tirer le meilleur parti des apports solaires d'hiver et de la ventilation naturelle l'été (les logements répondront aux exigences du label BBC au minimum) ;
- privilégier le chauffage collectif, en particulier aux granulés de bois ou à la biomasse : récupération des déchets verts (dont les frais de traitement explosent) à évaluer, ceux-ci pouvant constituer une ressource énergétique importante, si l'on y ajoute les déchets agricoles;
- privilégier le solaire thermique;
- évaluer le potentiel du petit éolien (éclairage public par exemple), - privilégier les matériaux locaux pour le traitement des espaces publics (ex : galets de Crau, essences végétales locales...), en lien avec la réflexion en cours des services techniques sur la mise en place d'une gamme de matériaux.

Depuis la rédaction du dossier de candidature à l'appel à projet, la collectivité réfléchit à la mise en place de centrale photovoltaïque sur les halles de stationnement. La faisabilité juridique et financière sont en cours de réflexion.



- **Présentation des acteurs de l'opération (et les jeux d'acteurs entre eux, notamment la question des contrats : qui paie qui et quoi?)**

Un comité de pilotage et un comité technique ont été créés pour suivre l'étude de faisabilité. La mise en œuvre opérationnelle est en cours.

- **Présentation des partenaires locaux et de leurs actions dans l'opération**

Le CAUE et le Point info énergie sont associés aux différents projets de la commune et pourront être mobilisés dans le cadre du projet du Vigneret.

Depuis la rédaction du dossier, la commune réfléchit à la mise en place d'une cellule écoconseil permettant de conseiller les habitants et la collectivité lors de la mise en œuvre des projets de constructions (individuel et collectif).

- **La participation citoyenne**

Le principe de l'implication d'acteurs institutionnels de l'aménagement, au travers d'entretiens puis d'une réunion avec les plus impliqués (type « personnes publiques associées ») a été validé par le comité de pilotage.

De plus, la concertation s'appuie sur la commission extra municipale d'urbanisme regroupant élus, élus de l'opposition, « Conseil des Anciens », associations et personnes issues de la société civile.

La présentation de pré-scenarii fera en outre l'objet d'une réunion publique prévue (membres de la commission extra municipale d'urbanisme, habitants du lotissement communal du Mas d'Antonin, propriétaires fonciers du quartier, propriétaires riverains du secteur d'étude, associations).

Enfin, il existe actuellement environ 180 demandes de personnes intéressées par un logement, reçues en mairie. Après une pré-sélection des demandes les plus sérieuses, certaines de ces personnes pourraient être impliquées dans le projet suivant des modalités restant à définir (réunions de travail, ateliers).

D'autres modalités d'information du public sur le projet sont également déjà menées comme des informations régulières dans le bulletin municipal l'Echo des Tours. D'autres sont à venir et à définir (exposition, dossier consultable en mairie, publication sur site internet...)

- **Le management global du projet**

Le projet fait l'objet de différents échanges à différents niveaux : réunions de travail avec les services municipaux (comité technique) et le comité de pilotage, validation par le bureau municipal, instance décisionnaire de la commune composée de la majorité des élus municipaux.

Le projet implique par ailleurs une modification du PLU et un suivi des différentes opérations dont les modalités sont en cours de réflexion. Les orientations d'aménagement et les cahiers des charges de cession de terrain du lotissement feront l'objet d'un travail spécifique de l'urbaniste ainsi que de l'éventuelle cellule écoconseil.

4 Etat d'avancement du projet

La fiche évoque déjà quelques pistes de réflexion qui ont avancé depuis la rédaction du dossier. L'étude de faisabilité est finalisée, ainsi que le programme légèrement modifié. Un phasage et un bilan prévisionnel ont été définis.

Le phasage de l'opération prévoit une réalisation en trois phases relativement équilibrées financièrement et en terme de nombre de logement. Les équipements publics sont en priorité effectués dès le départ.

Les premiers travaux d'aménagement sont prévus pour fin 2011.



C - FOCUS SUR LE PALMARES OBTENU PAR LE PROJET

Le projet a obtenu la mention spéciale de soutien aux petites villes.

Il est intéressant d'analyser plus précisément les collectivités de taille modeste qui proposent de réfléchir dans le temps à un projet alliant la dimension sociale et la dimension environnementale. Par ailleurs, le souhait de la collectivité de tenter de maîtriser/canaliser la construction sur son territoire était à mettre en avant.



D - CONCLUSION ET ANNEXES

Le projet de Chateaurenard propose de répondre à la question suivante : comment une collectivité de taille moyenne se donne les moyens de répondre à la demande sociale en logement tout en proposant un projet maîtrisé et cohérent du point de vue urbain.

Les principaux leviers que sont la maîtrise foncière et la réflexion en matière de programmation urbaine et conception ont été saisis et contextualisés. Par ailleurs, la collectivité souhaite prolonger la réflexion à travers un suivi urbain et environnemental du projet. Cette réflexion, relativement aboutie dans les grosses opérations, est intéressante dans une petite collectivité.

Concernant le contenu du projet, le report du stationnement sur la parcelle vers de petites halles de stationnement paraît relativement innovant à cette échelle et il sera intéressant d'en évaluer le fonctionnement à terme.

Des points de vigilance sont également à souligner : la localisation des commerces et des services de proximité, la programmation et la qualité des espaces publics et des halles de stationnement.

E - L'OPERATION EN IMAGES



Photos du site en 2009



Coupe du stationnement



Ressources, territoires, habitats et logement
Énergies et climat Développement durable
Prévention des risques Infrastructures, transports et mer

**Présent
pour
l'avenir**

Centre d'Études Techniques de l'Équipement de Lyon
46, rue Saint Théobald
BP 128
38081 L'Isle d'Abeau
Tél. : 04 74 27 51 84
Fax : 04 74 27 51 18

www.ecoquartier.developpement-durable.gouv.fr