

Acteurs:

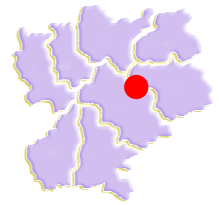
Maîtrise d'ouvrage : Commune de Jacob-Bellecombette

Maîtrise d'œuvre : Métropole Savoie (appui technique dans le cadre de la mise en œuvre des principes du SCOT) - Bureau d'étude EPODE (urbaniste, paysagiste, VRD) - Société d'aménagement de Savoie SAS (aménageur)

Coût de l'opération : 1 275 000 € (estimation VRD)

Surface : 68 000 m²

Etat d'avancement : Choix de l'aménageur terminé, lancement des études AVP



En quelques mots

L'urbanisation de cette zone répond à une volonté politique forte d'intégrer les principes du développement durable pour l'aménagement de ce secteur, répondre à une demande de logements par une offre diversifiée et assurer un équilibre entre densité d'habitat et qualité du cadre de vie.

Cette volonté s'affirme par l'ambition de mixité que porte le programme (200 logements, dont 28 % de logements sociaux avec une diversité locative et en accession) et par la réflexion urbaine menée (parcelles de tailles différentes, écologie urbaine utilisant des processus intelligents de gestion des énergies et de l'eau ...).

Afin de garantir ces ambitions, l'aménageur avait pour obligation de nommer un AMO HQE.



Plan de composition, phase 2- Source : Epode

Caractéristiques de l'opération

Thèmes traités en bleu

Insertion dans le territoire	Transport, mobilité, mode doux, Transport en commun	Mixité fonctionnelle et sociale	Gestion de l'énergie	Gestion de l'eau sur site	Gestion des déchets	Confort, santé, ambiance	QEB (Matériaux, conception, etc)	Chantier à faible nuisance	Concertation et participation des habitants	Gestion durable de l'aménagement	Activité économique et socio-culturelle
------------------------------	---	---------------------------------	----------------------	---------------------------	---------------------	--------------------------	----------------------------------	----------------------------	---	----------------------------------	---

Insertion dans le territoire

- Lien entre le bas de la commune et le vallon, et avec le reste de la ville par maillage piéton
- Voirie principale au plus près des courbes de niveau
- Densification au plus près des « portes d'entrée » et des arrêts de transport en commun
- Conservation des nombreux boisements existants comme structure écologique.

Transport, mobilité, mode doux, transport en commun

- Augmentation de la densité à proximité des transports en commun
- Création d'itinéraires directs pour déplacements doux sur la base de l'existant

Mixité sociale et fonctionnelle

- Logements social et privé, locatif et accession. 28% de logements locatifs sociaux
- Mixité des formes urbaines : logements collectifs, intermédiaires et individuels
- Maîtrise des prix de vente
- Création de plusieurs espaces naturels publics

Gestion de l'eau sur le site

- Gestion des eaux pluviales à la parcelle
- Limitation des surfaces imperméables pour cheminements (revêtement concassé) et voiries : matériaux naturels drainants. Perméabilisation des stationnements (dalles alvéoles engazonnées)
- Création de noues végétalisées et fossés drainants le long des voies
- Création de bassins de rétention des eaux de pluie paysagers

Gestion des déchets

- Implantation d'un local poubelle indépendant extérieur, facile d'accès en entrée de quartier, adapté pour garantir nettoyage et bonne qualité de l'air ambiant

Confort, santé, ambiance

- Création de plusieurs espaces naturels publics
- Traitement paysager des cheminements

QEB

- Bâtiments de forme simple pour limiter les déperditions
- Capteurs solaires thermiques en toiture pour l'ECS (pente toiture à 45°)
- Taux de vitrage important au Sud, et limité au cadrage des vues en façade Nord
- Logements traversants, exposition Sud pour les pièces à vivre, ouvertures limitées au Nord
- Implantation des bâtiments en limite parcellaire Nord, où sont localisées les entrées et coursives collectives
- Effort de densification/compacité (une part importante des logements prévus sont de type intermédiaire et collectif)
- Objectif : certifications « NF Logement démarche HQE » et « Effinergie® » (= BBC : Objectif de consommation énergétique pour usages réglementaires : 65 kWh/m² SHON/an)

Chantier à faible nuisance

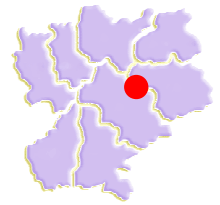
- Charte de « chantier vert »

Concertation et participation des habitants

- Réunions publiques, documents et registres mis à disposition
- Rencontres organisées avec les habitants voisins et les propriétaires fonciers du secteur
- La commune souhaite associer les habitants pour le choix des promoteurs (modalités pas encore définies)

Gestion durable de l'aménagement

- Strate herbacée : réalisation de prairies fleuries, limitant l'entretien et favorisant la biodiversité
- Strate arbustive, le choix des végétaux se fera dans une gamme appropriée à l'implantation



Retour d'expérience

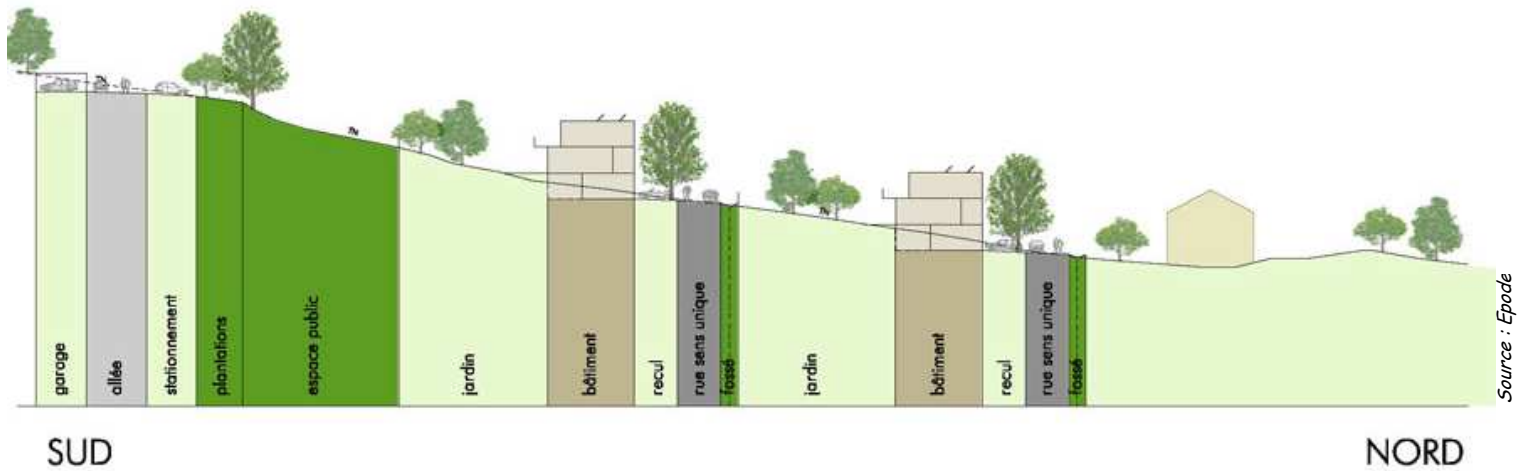
Claire Pourchet, urbaniste au bureau d'étude EPODE

La commune souhaitait que cet éco-quartier puisse le rester jusqu'à sa réalisation.

Suite à l'étude d'AEU, à l'élaboration du plan de composition et la création de la ZAC, l'étape suivante fut la consultation en vue du choix de l'aménageur de la ZAC.

Dans le cadre de la consultation, un Cahier des prescriptions environnementales et urbanistiques a été élaboré en se basant sur les prescriptions de l'AEU, ce cahier faisant partie intégrante du dossier de consultation.

Plusieurs éléments importants lui donnent une valeur intéressante : l'obligation d'avoir recours à un AMO HQE dès la nomination de l'aménageur (et à sa charge), atteindre le niveau de performance énergétique « Bâtiment Basse Consommation », soit en énergie primaire un maximum de 65 KWh/m²/an, l'engagement pour l'aménageur de signer et faire signer aux constructeurs des conventions avec les différents organismes de certification type Cerqual ou Effinergie,...



Zoom sur un élément du projet

L'organisation de la mobilité

Antoine D'Argentre, paysagiste-urbaniste au bureau d'étude EPODE

Vue aérienne de la future zone d'implantation de la ZAC -
Source : Epode



Le schéma de voirie au sein de la ZAC a été fortement discuté car il devait être compatible avec le plan masse d'implantation des bâtiments (en particulier : leur orientation sud), la topographie du site (forte pente) et les nécessités de desserte. Cela a abouti à une voirie en double sens qui serpente autour des îlots et qui se raccroche à la voirie existante au Sud. De plus, le gabarit des voiries a été limité pour diminuer la quantité de déblai, et éviter des découpages trop importants des îlots. Enfin, une bande cyclable longe la voirie principale (pente de 8%).

L'ensemble des voies résidentielles est irrigué par 3 linéaires piétonniers Nord -Sud, situés dans la pente, avec prise en compte, voirie viabilisation des cheminements existants.

Aux bandes de boxes de parking, situées dans la pente, se superposent des stationnements de surface, ce qui limite la consommation de terrain.

Les zones les plus denses de la ZAC, avec des bâtiments en R+3, sont celles qui sont les plus desservies en transports en commun et qui ont un nombre de places de stationnement limité (1 par logement, au lieu de 2 pour les autres logements de la ZAC).