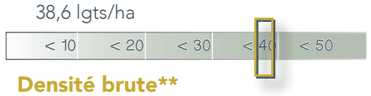
INDICATEURS DE DENSITÉ

Surface du terrain
Environ 9625 m² dont 5570 m² pour les jardins et les cours

Emprise bâtie au sol
1950 m² = 20%

Stationnement
Garages intégrés aux bâtiments
Stationnements supplémentaires le long des voies d'accès

Densité nette*
38,6 lgts/ha



Densité brute**
30,2 lgts/ha

Densité communale***
15,7 lgts/ha

**elle est mesurée à l'échelle de l'îlot. Les espaces publics sont écartés de ce calcul.*
***elle prend en compte la surface utilisée par les espaces, voiries et équipements publics.*
**** elle prend en compte la surface artificialisée des parcelles sur lesquelles se trouvent au moins un logement.*

INDICATEURS FINANCIERS

Coût total de l'opération
données non communiquées

Montant des subventions
données non communiquées

LE + DE L'OPÉRATION

Des écritures architecturales différentes et cohérentes

Les constructions s'appuient sur un vocabulaire architectural commun mais se déclinent en typologies différentes. Celles-ci concourent à la fois à la diversité et à l'harmonie du quartier :

- Des maisons mitoyennes dont le mur pignon est orienté face à la rue et aux jardins ;
- Des maisons individuelles : les murs gouttereaux sont orientés sur la rue et sur les jardins ;
- Des maisons mitoyennes à bardage bois : le volume général des constructions est composé de redents et d'un jeu de décrochements de façade ;
- Des maisons individuelles groupées à bardage bois : adaptation des volumes à la topographie du site, décrochement des toitures. Les garages au contact de la rue, bénéficient d'une toiture métallique en arc de cercle.

Sur l'ensemble de cette opération, sept typologies différentes ont été recensées.

RETOUR D'EXPÉRIENCES

Ce qui a bien fonctionné

- L'opération a apporté une **réponse aux besoins** de logements sur la commune ;
- La rotation locative régulière est positive : l'arrivée de couples avec enfants permet de **conserver un volume d'élèves suffisant pour pérenniser l'école** dans le village. Les familles poursuivent ensuite leur parcours résidentiel, le plus souvent vers une maison individuelle ;
- L'arrivée de jeunes familles a offert une **nouvelle dynamique associative** à la commune ;
- L'**implantation des constructions** : disposées en alignement sur la rue, elles offrent aux habitants une **intimité** appréciée dans leur jardin.

Si c'était à refaire

- **Amélioration de la qualité d'image** de la rue par une meilleure gestion du stationnement et des ordures ménagères ;
- **Utilisation de matériaux de meilleure qualité** : vieillissement prématuré général des matériaux mis en œuvre au moment de la construction (sans toutefois remettre en question l'utilisation du bois en bardage) ;
- Réduire le nombre de logements sociaux sur l'opération et mieux les réorganiser sur la commune pour favoriser l'intégration des occupants et privilégier la **mixité sociale et intergénérationnelle** ;
- Une **aire de jeux** avait été aménagée à proximité de la placette mais suite à des problèmes de voisinage et des nuisances sonores le soir, celle-ci a été supprimée ; ce qui interroge la pertinence de la localisation initiale.

LES QUALITÉS À RETENIR

Optimisation de la taille des parcelles
INTIMITÉ DES ESPACES PRIVATIFS **Liaisons douces**
MIXITÉ SOCIALE COHÉRENCE ET MIXITÉ DES FORMES BÂTIES
PROXIMITÉ DES COMMERCES ET SERVICES

Usages et qualités de vie

- Aménagement d'une placette renforçant la vie sociale et la convivialité au sein de l'opération ;
- Favorise les circulations piétonnes et cycles ;
- Présence d'espaces d'intimité (jardins et terrasses à l'arrière des parcelles) ;
- Proximité du centre-bourg, des commerces et des services.

Qualités architecturales

- Vocabulaire architectural global et cohérent sur toute l'opération ;
- Traitement des seuils et interfaces public/privé ;
- Peu d'ouvertures en façade côté rue (= intimité), plus larges ouvertures sur les jardins (=lieu de convivialité et de vie des familles) ;
- Exploitation récurrente de fenêtres de toit (qui se prolongent souvent en façade).

Qualités écologique et énergétique

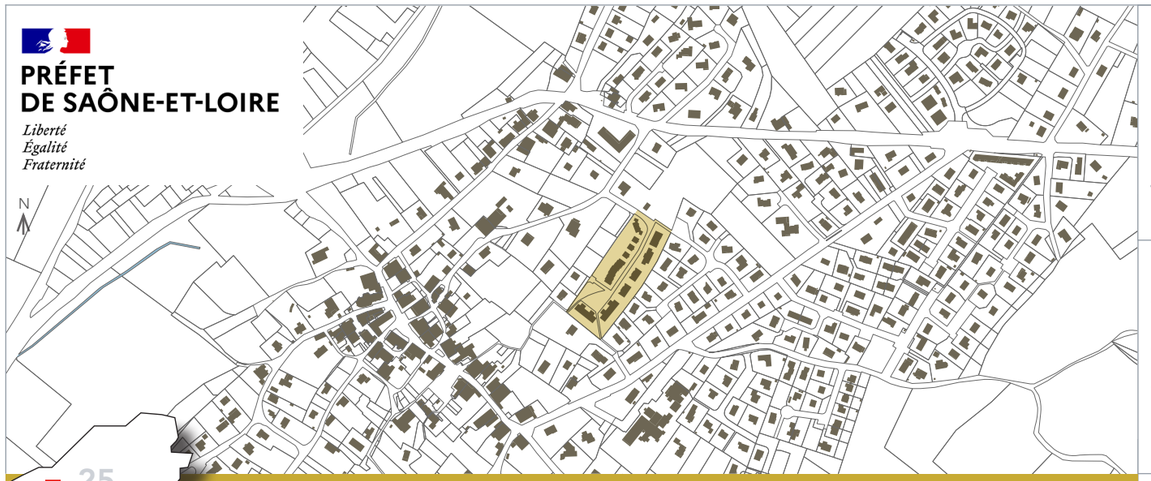
- Certains logements bénéficient de trois orientations solaires distinctes (extrémités des édifices). Les autres possèdent à minima deux orientations, traversantes (Nord-Ouest – Sud-Est).

DIRECTIONS DÉPARTEMENTALES DES TERRITOIRES DE CÔTE D'OR, DU DOUBS ET DE SAÔNE-ET-LOIRE

Directeur de publication : Jean-Pierre GORON, directeur de la DDT 71
mél : ddt@saone-et-loire.gouv.fr - site internet : http://www.saone-et-loire.gouv.fr

© DDT 21, 25 & 71 - 2020

PRÉFET DE SAÔNE-ET-LOIRE
Liberté
Égalité
Fraternité



RÉHABILITATION
DENSIFICATION
EXTENSION

CHEMAUDIN ET VAUX
1 890 HABITANTS

29 LOGEMENTS
30,2 LGTS/HA.

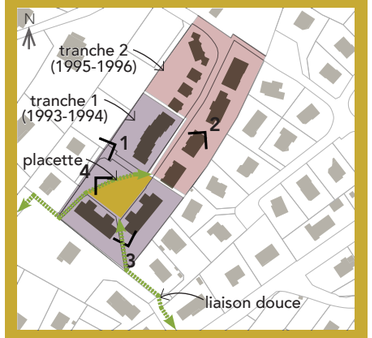
UNE DENSITÉ RENOUVELÉE À PROXIMITÉ DU CENTRE-BOURG HISTORIQUE

RUE DE LA ROBERDE

À proximité de l'A36 et à 12km de Besançon, la commune de Chemaudin et Vaux est située au sommet d'une crête, sur l'ancien passage de la voie romaine Besançon/Dole. Le village est doté d'un centre ancien au caractère pittoresque et dispose de quelques équipements et commerces.

Typologie
Habitat individuel groupé
Programme
Création de 29 logements locatifs sociaux
Maître d'ouvrage
Grand Besançon Habitat
Maître d'œuvre
Carbone 27 architectes
Documents d'urbanisme
POS au moment du projet
Montage
Permis de construire
Date de réception
1994 - 1996

LE PROJET



FAVORISER LA MIXITÉ SOCIALE À PROXIMITÉ DU CENTRE-BOURG

La commune de Chemaudin et Vaux profite d'un fort attrait résidentiel. Pour répondre à une importante demande de logements en périphérie de Besançon dans les années 90, la collectivité décide de réaliser des logements locatifs sociaux. Elle cède un terrain qu'elle a acquis précédemment, par bail emphytéotique à un bailleur social, pour une durée de 50 ans, afin de développer un projet de nouveau quartier à proximité du centre-bourg. Le projet sera développé en deux tranches entre 1994 et 1996.

LES OBJECTIFS VISÉS

- Répondre à une **forte demande de logements** en raison du développement de Besançon et notamment le secteur Ouest avec l'implantation de l'hôpital Minjoz et de nombreuses activités commerciales et artisanales ;
- Promouvoir une **mixité d'habitat** et enrichir le **parcours résidentiel** ;
- Accueillir des familles avec enfants pour **assurer les effectifs du nouveau groupe scolaire** (maternelle à primaire) ;
- Favoriser la **densité** pour **préserver les terres agricoles** ;
- Inscrire le nouveau quartier dans la trame de **cheminements doux** de la commune.

LES SOLUTIONS RETENUES

- Une architecture différenciée avec des composants communs (bardage bois, rapport à la rue, seuil, absence de clôtures entre la rue et l'entrée, plusieurs niveaux d'habitation, respect de la topographie,…) ;
- Vocabulaire architectural et urbain des **cités-jardins** ;
- Création d'une **placette urbaine** pour **favoriser le lien social** et les rencontres au sein du quartier ;
- Création de sentiers piétons, constituant un **itinéraire doux** permettant de mailler quartiers périphériques, centre-bourg et opération. L'un des cheminements doux permet d'accéder à un **arrêt de transport en commun** (ligne de bus vers Besançon), situé à 200 m environ de l'opération.

Cheminement doux reliant l'opération au centre historique

Traitement différencié des cheminements : trottoirs et voie

Jardins (≈ 60m²) à l'arrière des parcelles

Recherche de formes bâties différenciées et de matérialités de façades

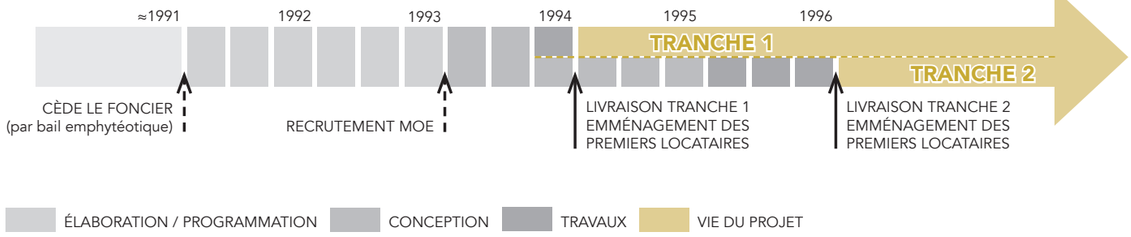
PAROLES D'ACTEURS

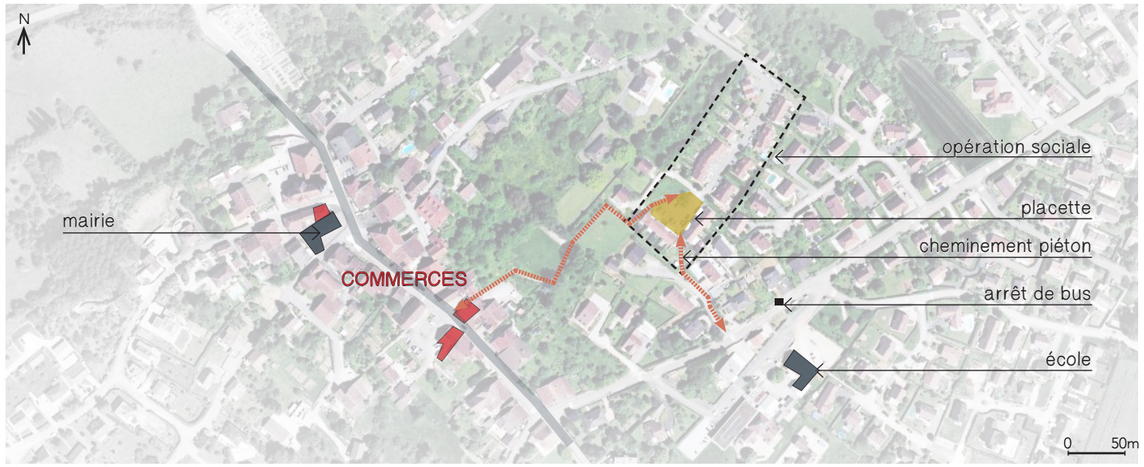
Gilbert GAVIGNET
Maire de Chemaudin et Vaux (2017-aujourd'hui)
Adjoint au maire Mme Geneviève VACHERET (au moment de l'opération)

«La volonté était de développer une politique d'habitat favorisant la mixité sociale pour permettre à tout le monde de se loger et d'innover en matière d'urbanisme. Cette opération était une volonté communale. La collectivité a mis à disposition le terrain pour assurer la réalisation de cette opération que nous avons confié à un bailleur social.»

ENVIRONNEMENT DU PROJET

Calendrier





Une densité renouvelée à proximité du centre-bourg historique

ALLIER QUALITÉ ET DENSITÉ POUR UN URBANISME DURABLE EN MILIEU RURAL
Chemaudin et Vaux (25) - Création de 29 logements