

Des îlots aux identités différentes (image non contractuelle). © Exalta

# **QUAI DES CARRIÈRES BLANCHES À DIJON** UN ÉCOQUARTIER DE RÉNOVATION URBAINE

Construit dans les années 1960-1970 en même temps que la création du lac Kir, le quartier de la Fontaine d'Ouche (55 ha), à Dijon, est engagé depuis fin 2006 dans un processus de renouvellement urbain qui aboutit aujourd'hui au projet d'écoquartier du Quai des Carrières Blanches.

La Ville de Dijon souhaitait, dans le cadre de son projet de rénovation urbaine (PRU), un renouvellement de la population du quartier de la Fontaine d'Ouche, dont les logements sont composés pour moitié de locatif social et pour moitié de copropriétés. Le but étant de changer l'image de ce quartier en souffrance.

Le quartier de la Fontaine d'Ouche (55 ha) s'inscrit dans la cadre du PRU 2007-2015 qui concerne aussi six autres quartiers du Grand Dijon : Le Mail à Chenôve ; Le Bief du Moulin à Longvic ; Le Belvédère à Talant ; le centre-ville de Quétigny ; Les Grésilles, Stalingrad-Via Romana et la Fontaine d'Ouche à Dijon. Ces projets sont aujourd'hui terminés, mis à part ceux de Stalingrad-Via Romana et de la Fontaine d'Ouche. Pour ce dernier, le processus de renouvellement a été approuvé par le conseil municipal

le 6 novembre 2006, avant la signature d'une convention avec l'Agence nationale pour la rénovation urbaine l'année suivante, moyennant une enveloppe de 30 millions d'euros de l'Anru. Une rénovation qui aura tout d'abord concerné le renforcement du cœur de quartier (Zac de la Fontaine d'Ouche) avec la restructuration du centre commercial (achevée en 2014), des espaces publics, des services publics et la mise en place d'une nouvelle offre de logements. Ensuite la restructuration et le redimensionnement du boulevard Bachelard en boulevard urbain et l'accueil de modes de circulation douce. Enfin, l'aménagement du quai des Carrières blanches avec la requalification du quai et la création d'environ 350 nouveaux logements (en accession aidée ou à prix maîtrisés).



Une large promenade le long du canal de Bourgogne. © Philippe Maupetit

### Pallier une carence en espaces publics

La Zac du Quai des Carrières blanches, créée en 2009 sur 10 hectares, s'étend sur les terrains compris entre le canal de Bourgogne au nord, une partie du quai Nicolas Rolin à l'est, la première frange urbaine du secteur de la Fontaine d'Ouche à l'Ouest et l'allée de Grenoble au sud. Son aménagement a été confié à la SPLAAD (Société publique locale d'aménagement de l'agglomération dijonnaise). L'objectif premier de l'opération était de réduire la place de la voiture afin de valoriser les berges du canal de Bourgogne et de favoriser les circulations douces. Les abords du canal se composaient jusqu'alors de vastes aires de stationnement surdimensionnées et de la route du quai des Carrières blanches qui servait de voie transit et permettait aux automobilistes en provenance de l'A38 de rejoindre le centreville. La piétonisation du quai, la création d'une passerelle piétonne traversant le canal et l'ouverture à la construction des anciennes aires de stationnement constituaient les trois piliers du projet.

Le quartier de la Fontaine d'Ouche souffrait d'une carence en espaces publics ; l'aménagement des berges était aussi une occasion de pallier ce manque. Afin d'inscrire ce quartier dans son environnement naturel, les voies de circulation ont été fermées. Le long du canal de Bourgogne, une promenade a été aménagée, d'une largeur moyenne de vingt mètres, suffisante pour accueillir sur un kilomètre environ un cheminement piéton, une piste cyclable et des espaces plantés (212 arbres d'espèces et de port différents). Ces nouveaux espaces publics ont été livrés en 2014. L'équipe de maîtrise d'œuvre assurant la conception du projet et le suivi des travaux des espaces publics était constituée de la paysagiste Pascale Jacotot (Sequana Paysage à Dijon), de l'agence d'architecture Bouillaud & Donnadieu (Marseille), des sociétés Archimen et Prosecco (Dijon) et de l'atelier Roland Jeol (Lyon). La voie piétonne de quatre mètres de large a été réalisée en béton désactivé pour un déplacement aisé et un entretien facilité. Elle comprend aussi une piste cyclable et elle est ponctuée de

plusieurs espaces publics (la place du Lac, la place de la Darse et la place Mémoire des Carrières).

#### Des logements à prix maîtrisé

Le quartier de la Fontaine d'Ouche se compose de 4 500 logements dont une partie occupée par les propriétaires (trois grandes copropriétés d'environ 300 habitants chacune). Pour valoriser l'habitat de ce quartier, la Ville de Dijon mise sur des logements libres à prix maîtrisés, soit en accession abordable grâce à l'enveloppe de l'Anru qui octroie 10 000 euros par logement, soit au travers de la promotion privée qui disposera d'un coût de construction plus faible, la TVA étant de 5,5 %. Selon la SPLAAD, à la Fontaine d'Ouche, les logements anciens se revendent en moyenne 900 € le m² habitable. L'objectif est aujourd'hui de commercialiser des logements entre 2 000 et 2 200 € le m² habitable. Sachant que le prix moyen au m² habitable des logements dijonnais est de 2 800 €.

La Zac du Quai des Carrières blanches comprend la création de 350 logements répartis sur trois grandes emprises constructibles de morphologie différentes. L'une est parallèle au canal de Bourgogne et les deux autres se situent au nord du site, sur l'ancien terrain de bi-cross et derrière la piscine. Trois emprises pour trois environnements différents. Rudolf Vinet, architecte de la Zac, précise : « nous souhaitons tisser un lien entre le grand paysage et la ville représentée par le quartier de la Fontaine d'Ouche. Trois îlots composent le quartier du Quai des Carrières Blanches : l'îlot des berges, l'îlot du Lac et l'îlot de la Piscine ». Pour l'instant, la SPLAAD n'est pas en mesure d'établir un calendrier de programmation précis, mais elle souhaite que les opérations s'enchaînent en évitant les temps morts. « L'îlot des berges se composera d'habitat intermédiaire avec une architecture rectiligne en R+2 et R+3 (20 % de l'emprise) qui rappelle celle des maisons individuelles. Les logements seront doublement orientés ou traversants et auront tous la vue sur le canal. L'îlot du lac sera composé de logements collectifs ». L'aménageur souhaite privilégier

l'accueil des familles et les logements devraient tous bénéficier de surfaces confortables.

#### Ecoquartier: une démarche d'ensemble

La SPLAAD a élaboré une stratégie de développement durable en application de son Plan d'orientations stratégiques d'aménagement durable, économe et responsable des entreprises, le Posader. Pour ce faire, elle a mis en œuvre un Programme de management de développement durable (PMDD), allant au-delà des simples problématiques environnementales et intégrant des thématiques telles que la mixité sociale et fonctionnelle, la densité et les formes urbaines ou la qualité d'usage. Ce PMDD, socle du dossier de consultation des équipes d'urbanisme, réoriente aussi les dossiers de consultations des entreprises et les cahiers des charges de cession de terrain. Depuis, la SPLAAD s'est vu reconnaître une place particulière d'aménageur durable : première SPL dont toutes les opérations d'aménagement sont certifiées ISO 14001. seule SPL française bénéficiant de la certification environnementale européenne EMAS, membre du Club Opérationnel Ecoquartier constitué par le ministère de l'Environnement dans le cadre du plan Villes durables.

En association avec son aménageur, la Ville souhaite engager le projet du Quai des Carrières Blanches, voire la Fontaine d'Ouche dans son ensemble, dans une démarche EcoQuartier » à travers la 5e campagne de labellisation en cours. Le projet répond aux critères suivants : « opération de renouvellement urbain avec un travail sur la ville existante pour lutter contre l'étalement urbain et proposition de formes urbaines adaptées (logement de type intermédiaire à dimension humaine, éviter les charges de copropriété excessives...) »; « proposition de logements en accession abordable ou à prix maîtrisé permettant de

rééquilibrer le marché du quartier orienté en grande partie vers le logement à loyer modéré, avec une volonté de faire venir une nouvelle population afin de favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle »; « mise en œuvre d'aménagement ouvert à tous (jeux pour enfant, circulation douce, sculptures... ) accessible aux PMR et aux cycles (passerelle...) favorisant le vivre ensemble » ; « amélioration du cadre de vie à travers la création d'espaces verts et de circulations douces : disparition de nappe d'enrobé au profit du développement d'espaces verts et plantation de plus de 200 arbres »; « préservation et valorisation de la biodiversité et des sols avec la mise en œuvre des espaces verts paysagers (200 arbres, plus de 50 espèces de plantes différentes, 15 000 m² d'espaces verts aménagés...) »; « valorisation du patrimoine naturel, de l'histoire et de l'identité du site (carreau de carrières, mise en valeur des espaces naturels avec la disparition de la route longeant le canal, création de berge piétonne et cyclable, mise en valeur des espaces paysagers du lac Kir...) »; « raccordement aux circulations douces existantes via la passerelle et le chemin de halage du canal, rapprochement du quartier au centre-ville par les modes de circulation douce »; « inscription du projet dans un site naturel exceptionnel (lac Kir, Combe à la Serpent, canal de Bourgogne) »; « proximité immédiate des équipements publics, commerces et services (crèches, écoles, collèges, piscine, maire de quartier, gymnase, stade, centre commercial...) »; « proximité immédiate des transports en commun »; « raccordement au réseau de chauffage urbain des nouveaux logements (énergie renouvelable et de récupération). Les lauréats EcoQuartier 2017 seront annoncés au mois de décembre prochain.

Martine Puech-Mullier



## EKLO, premier programme de logements

Nexity commercialise le premier programme de logements de l'écoquartier, « EKLO », qui se situe sur l'îlot de la Piscine, avenue du Lac, face au lac Kir. Cette résidence se compose de deux bâtiments de 24 logements commercialisés en deux tranches. Chaque bâtiment propose des appartements du 2 au 4 pièces avec terrasse ou balcon vendus entre 96 000 et 172 000 €, soit un prix moyen de 2 000 € le m² habitable (si TVA à 20 %). La majorité des logements d'EKLO, comme tous ceux qui seront construits sur la Zac, sont dédiés prioritairement à de l'accession abordable (primo-accédants) avec TVA à 5,5 %. Les acquéreurs peuvent également bénéficier des APL selon leur situation. Les deux tiers des logements réservés jusqu'à présent sont destinés à la résidence principale et le tiers restant à l'investissement locatif.

La livraison de la première tranche est prévue pour le quatrième trimestre 2017.