

# Quartier du Crêt du Bief

Lavans-lès-Saint-Claude (Jura) 1 878 Habitants

Un projet de quartier à « haute qualité de vie ajoutée »



## Présentation

Au cœur du Parc naturel régional du Haut-Jura et dans un cadre naturel de qualité, la commune de Lavans-lès-Saint-Claude porte un projet d'écoquartier exemplaire. Ce nouveau quartier se situe à proximité et dans le prolongement du centre ancien, sur un espace de 10 ha qui fait le lien entre deux quartiers résidentiels au nord et au sud. Le quartier du Crêt du Bief a été réfléchi comme un trait d'union entre ville et campagne.

Avec une vocation principalement résidentielle, il jouxte un pôle commercial et pourra accueillir des activités libérales et artisanales.

La commune souhaite aménager ce quartier en trois phases. La première comprend entre autres l'aménagement du bassin de rétention et du parc urbain, aujourd'hui réalisés.

## Histoire du projet

Le projet communal s'inscrit dans une programmation ancienne et en réponse à une demande soutenue de logements majoritairement en accession. En effet, le secteur est classé en zone d'urbanisation future depuis 1994 dans le document d'urbanisme.

De plus, le Schéma de Développement Urbain de Lavans-lès-Saint-Claude 2005-2010 réaffirme la localisation et le contenu du projet. Il prévoit également la densification du centre-bourg par l'implantation d'équipements et de services structurants.



## Démarche et processus

### Contexte planification

EPCI : Communauté de communes du Haut-Jura  
Documents de planification :  
ScoT du Haut-Jura en cours d'élaboration,  
Schéma directeur de la Région de Saint-Claude  
Document d'urbanisme sur la commune : révision du POS en PLU,  
Schéma de développement urbain 2005-2010

### Programme

superficie du site : 10 ha

nombre de logements :  
environ 17000m<sup>2</sup> de SHON  
cessible, environ 120  
logements

commerces/services :  
éventuelles activités  
artisanales et libérales

équipements/espaces  
publics : 3081m<sup>2</sup> de SHON  
décomposés en un parc  
paysager en terrasse, une  
aire de jeux et plateau  
d'évolution, des aires de  
stationnement groupées

### Formes urbaines

Hauteurs : R+1

Morphologie : maisons  
individuelles accolées et  
intermédiaire.

Précisions : habitat dense,  
découpage parcellaire en  
îlots, aires de stationnement  
mutualisées, espaces publics  
de loisirs : parc urbain et  
jardins partagés.

### Un partenariat fort institué dès le début de la démarche

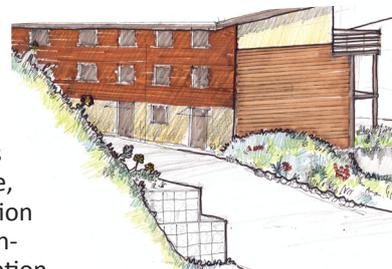
En 2003, le conseil municipal répond à l'appel à projet du PNR du Haut-Jura intitulé « Pour une autre conception des lotissements » et lance la démarche de ce projet. Celui-ci s'inscrit dans une programmation antérieure qui avait l'ambition de répondre à une demande de logements, majoritairement en accession.

Le secteur est classé en zone 1NA au plan d'occupation des sols approuvé en 1994. Le contenu du projet, sa localisation ainsi que la densification du centre-bourg par l'implantation d'équipements et de services structurants sont prévus dans le Schéma de Développement Urbain de Lavans-lès-Saint-Claude 2005-2010.

Depuis la genèse du projet, la commune s'est inscrite dans une démarche collégiale illustrée par :

- La création du comité de pilotage de l'opération associant autour des élus municipaux, le PNR, la DDT du Jura, les sociétés et offices publics de l'habitat jurassiens.
- Le recrutement de l'équipe de maîtrise d'œuvre Acte2 Paysage/REDD par un marché de définition qui a permis dans le cadre de réunions de travail avec le comité de pilotage d'obtenir des équipes pluridisciplinaires intégrant urbanistes, architectes, paysagistes, et ingénieurs VRD pour un diagnostic territorial, un programme d'aménagement et un projet de qualité.
- La mise en place de groupes de réflexion animés par des professionnels où participaient de futurs habitants autour de thématiques comme les économies d'énergie, le traitement des espaces publics et la qualité architecturale.

- Des réunions publiques de présentation du projet organisées dans la commune, avec la participation de la SOCAD, mandataire de l'opération, du PNR, de l'AJENA et du C.P.I.E. du Haut-Jura. Elles ont permis une prise de contact et d'attirer l'attention sur les bénéfices communs d'une telle opération.
- Des fiches d'informations ainsi qu'un questionnaire adressés aux habitants ainsi qu'aux personnes potentiellement intéressées afin d'estimer leur « sensibilité » par rapport à l'écoquartier.



### Un projet cohérent

Les communes de Lavans-lès-Saint-Claude et de Pratz se sont associées pour faire émerger un projet territorial cohérent, en s'engageant dans une démarche d'élaboration commune de leurs Plans locaux d'urbanisme. Elles ont confié une étude de marché au cabinet Urbitat afin d'adapter au mieux le projet d'écoquartier avec la demande exprimée, et de calibrer le plus justement les habitations et leur coût. Urbitat a d'abord effectué un état des lieux socio-économique du bassin de vie, puis élaboré une stratégie de commercialisation articulée autour de trois tranches d'aménagement pluriannuelles. L'aménagement d'un bassin de rétention et d'un parc urbain, ainsi que la viabilisation sont aujourd'hui réalisés.

## Cadre de vie et usages

### Un quartier à « haute qualité de vie ajoutée »

Ce quartier a l'ambition d'être à « haute qualité de vie ajoutée ». Dans le prolongement du centre ancien, il sert de trait d'union entre deux quartiers résidentiels au nord et au sud assurant ainsi une cohérence morphologique au bourg. Il aura une vocation principalement résidentielle. Jouxant un pôle commercial, il pourra accueillir des activités libérales et artisanales.

Le nom du quartier est celui d'un ancien lieu-dit, que portent également les immeubles HLM à l'entrée du quartier. Ce nom associe deux spécificités du lieu : le crêt et sa situation « dominante » plein est, et le « bief », appellation locale du ruisseau, le nom « Crêt du Bief » rappelle deux des atouts

majeurs du Haut-Jura : la montagne, et l'eau. Un élément décisif dans la mise au point du parti d'aménagement est la prise en compte du relief existant. La terrasse paysagère qui se déploie en contrebas des îlots de la tranche 2 valorise un « replat » naturel, souligné par une rupture de pente marquée. Cette caractéristique naturelle du site est d'une part magnifiée par l'aménagement paysager, avec ses gradins en gabions, d'autre part valorisée par le concept de rétention des eaux de ruissellement, une noue de recueil et d'infiltration des eaux implantée sur la terrasse.

# Quartier du Crêt du Bief

## Une couture urbaine soignée

Ce nouveau quartier, à proximité directe du centre bourg fait le trait d'union entre deux lotissements classiques. Il compose avec les immeubles HLM existants. Un supermarché architecturalement bien intégré, une pharmacie ainsi qu'une prochaine boulangerie, en contrebas du quartier, affirment davantage l'articulation.

Le parc urbain fait le lien paysager entre le centre et le nouveau quartier. C'est un lieu de convivialité pour les habitants du quartier, mais aussi un espace public favorisant les liens entre quartiers et intergénérationnels.

Une voie douce traverse l'agglomération du sud au nord et relie l'écoquartier au collège et au gymnase, en passant par la crèche et l'EHPAD.



A l'intérieur du quartier, la politique de stationnement mutualisé, conforte un cadre de vie sain et sûr aux futurs habitants. Leurs voitures seront garées dans un espace dissocié des logements, les rues devenant de ce fait propices à la promenade et aux échanges.

## Principaux partenaires

Maîtrise d'ouvrage : commune de Lavans-lès-Saint-Claude  
Aménageur : SOCAD (SEM)  
Maîtrise d'oeuvre : Acte 2 Paysages

## Développement territorial

### Un quartier qui contribue au développement économique local

Le chauffage des logements est prévu grâce au solaire et au bois. Un plan d'approvisionnement en bois conçu avec le PNR du Haut Jura permet de développer et pérenniser la ressource bois comme filière énergétique. Le PNR organise également une filière AOC bois dans la construction. En ce qui concerne le transport, le PNR, le Pays horloger et le pays du Haut Doubs avec d'autres partenaires suisses et français ont mis en place un dispositif de covoiturage simple et flexible à l'intention des pendulaires de l'Arc jurassien.



## Calendrier

Lancement des études préalables : 2006.  
Début des travaux : mars 2013.  
Fin d'opération / ou livraison des premiers logements : commercialisation au printemps 2014 et livraison au printemps 2015.

## Préservation des ressources et adaptation au changement climatique

### Un trait d'union entre ville et nature

Le projet organise une utilisation efficace du sol, avec un bâti dense et des parcelles privatives de taille limitée, permettant de laisser une grande partie du site à l'état d'espaces naturels, accessible à tous. L'aménagement du quartier prévoit une perméabilité entre espaces privatifs, publics et naturels.

L'urbanisation laisse de nombreux « interstices » permettant à la petite faune de circuler et de continuer à occuper l'ensemble du site. L'entretien des espaces naturels se fera par des techniques simples, naturelles et économiques (fauche tardive, pacage d'animaux, etc ...). Les plantations privilégient des végétaux adaptés aux conditions du site. Les haies et bosquets présents sont pré-

servés. La végétation garnissant le lit du ruisseau, laissée en l'état, s'en trouvera valorisée. Une noue de recueil et d'infiltration des eaux est implantée sur la terrasse.

Des installations et des réseaux (chaufferie bois) pour développer le chauffage au bois et le solaire thermique seront mis en place. Chaque logement sera à moins de 200 mètres d'un point d'apport volontaire de déchets.

En 3<sup>ème</sup> tranche du projet, il est prévu un ouvrage franchissant le bief et faisant davantage le lien avec les quartiers environnants.

## Éléments financiers

Montant financier global : 2 530 000 € HT (études, travaux et divers)  
Prix du m<sup>2</sup> de terrain écoquartier (surface cessible) : 75 à 80 €.

## Le mot du maire

### Le témoignage de Philippe Passot, maire de Lavans-lès-Saint-Claude

#### Les satisfactions

Les satisfactions sont d'ordre intellectuel, tant les perspectives, et le travail collectif, avec les partenaires, les élus, les professionnels, est exaltant. La participation de la commune – et donc ma présence assidue – aux réunions du club opérationnel EcoQuartier national est aussi très enrichissante. Le sentiment d'être « dans le juste », et « dans son époque » est particulièrement rassurant. J'ai souvent pour habitude de rappeler que « un maire qui « parlait écoquartier » il y a dix ans passait pour un utopiste ; un maire qui construit un lotissement consommateur d'espaces aujourd'hui est un irresponsable ».

Voir la concrétisation du quartier, ses voies, son parc de convivialité, ses plantations, ses luminaires LED installés, et mesurer l'accueil favorable de la population, est encourageant.

#### Les difficultés

La pré-commercialisation commençant tout juste, nous ne nous sommes pas encore heurtés aux difficultés budgétaires au sens concret du terme. L'époque est à la fois favorable (sensibilisation à la protection de l'environnement, à l'urbanisme frugal, aux économies d'énergie, à la qualité de vie...), et peu enthousiasmante sur le plan économique. Le rythme de l'urbanisation, à partir de l'année 2014, sera le vrai révélateur : avons-nous eu raison d'être exigeants et de ne jamais sacrifier à la facilité ? Nous n'en doutons pas. Notre enthousiasme n'a pas fléchi, et la fierté domine.



#### Les facteurs de réussite

Le projet d'un écoquartier comme celui du Crêt du Bief ne peut être conduit sans un enthousiasme partagé par l'équipe municipale, et sans le retour favorable des services de l'Etat, de la Région, ou d'autres partenaires comme le Parc Naturel Régional du Haut-Jura.

Il ne peut être initié non plus en dehors d'une politique d'urbanisme ambitieuse sur l'ensemble du territoire communal. Une telle réalisation n'a

de sens que si l'esprit qui l'anime irradie au-delà du site, et si l'architecture contemporaine qui sera encouragée essaime déjà.

La qualité du site, sa proximité avec les commerces et les services, le souci d'excellence, et la démarche participative qui a animé sa réalisation devraient être autant de facteurs de réussite. Il est d'usage de dire que les premiers habitants d'un écoquartier en sont les meilleurs ambassadeurs, et que leurs impressions et leur vécu valent toutes les campagnes de promotion.



#### Conception :

Dreal Franche-Comté  
DPCOM  
17 E, rue Alain Savary  
25005 BESANCON Cedex  
Tél : 03.81.21.67.00  
Fax : 03.81.21.69.99

Contact :  
Muriel Boudard  
Service EDAD  
Tél : 03.81.21.67.76  
Mel :  
muriel.boudard@  
developpement-durable.  
gouv.fr

Site Internet :  
[http://www.franche-comte.  
developpement-durable.  
gouv.fr/](http://www.franche-comte.<br/>developpement-durable.<br/>gouv.fr/)