



MAIRIE DE DIJON  
PALAIS DES ETATS DE BOURGOGNE

## DOSSIER DE PRESSE

CONFERENCE DE PRESSE DU 5 SEPTEMBRE 2011

### **Le territoire Grand Est : L'Ecocité Jardin des Maraîchers**

**Pierre PRIBETICH, adjoint au Maire de Dijon en charge de l'urbanisme, 1er vice président du Grand Dijon, Président des conseils d'administration de la SPLAAD et de la SEMAAD, a ouvert le lundi 5 septembre 2011, à l'hôtel de Ville de Dijon, la concertation préalable à la création par la Ville de Dijon de la Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) de l'Ecocité Jardin des Maraîchers qui redessinera l'entrée Sud-Est de Dijon par l'aménagement d'un écoquartier d'environ 19 ha proposant 1500 logements accompagnés de bureaux, commerces et activités autour des anciens abattoirs de la Ville (triangle délimité à l'Ouest par la voie ferrée, à l'Est par les rues Amiral Pierre et Ernest Champeaux et au Sud par le boulevard de Chicago).**

Dans un contexte de croissance démographique, de demande de logements permettant de répondre au parcours résidentiel, de requalification urbaine, la Ville de Dijon a décidé de réaménager l'entrée Sud-Est de la Ville.

Le projet du Territoire Grand Est englobe trois sites de projet : Mont-Blanc 1 et Mont-Blanc 2, situés autour de l'échangeur de l'Autoroute A 39 et de la rocade N 274 Georges Pompidou, de part et d'autre de l'Avenue du Mont-Blanc, et l'Ecocité Jardin des Maraîchers, située plus à l'Ouest (autour des anciens abattoirs de la Ville de Dijon).

## 1. La stratégie de développement urbain de la Ville de Dijon

L'aménagement exemplaire du nouvel Espace Jardin des Maraîchers s'inscrit dans une politique de développement durable menée par la ville de Dijon et son agglomération depuis 2001. Cette politique vise à construire un espace urbain respectueux de l'environnement naturel dans lequel il s'inscrit et doit notamment répondre aux besoins des habitants et entreprises de son territoire.

Concrètement, il s'agit de promouvoir un concept de ville dite compacte et de courtes distances, où, par exemple, la mutation du tissu urbain existant est privilégiée au détriment de l'extension urbaine. Dans ce cadre, le développement de l'habitat, l'amélioration des transports en commun et des modes de déplacement doux, ainsi que la création d'emplois sont au cœur de l'action municipale. En matière d'habitat, l'objectif est de produire 1 700 logements par an, dont 1 000 sur Dijon jusqu'en 2014 et à terme d'offrir, d'ici 10 ans, 10 000 nouveaux logements pour l'agglomération au plus près des services, équipements et secteurs d'activités économiques pour améliorer la qualité de vie. L'arrivée de plus de 2000 nouveaux habitants dans l'agglomération ces dernières années laisse à penser que cette approche répond aux attentes des citoyens.

Au-delà des qualités urbaines et architecturales ou de l'accessibilité financière de l'offre, sur lesquelles la ville de Dijon est toujours vigilante, la priorité pour bâtir la cité durable de demain est d'améliorer la mixité sociale et économique au sein de la commune. Le développement du logement à loyer modéré, y compris dans les quartiers les plus résidentiels, est un enjeu pour la municipalité. La ville de Dijon s'est donc fixée comme objectifs d'atteindre les exigences de la Loi Solidarité et renouvellement urbains (SRU) en construisant plus de logements à loyer modéré. Pour Dijon par exemple, ce sont 400 à 500 logements à loyer modéré qui sont construits chaque année, et c'est au titre de cet engagement que la ville a été citée en exemple par l'association Abbé Pierre. La volonté de la municipalité, dans le contexte actuel de crise, est en effet de développer, à un rythme élevé, des logements locatifs avec des loyers accessibles au plus grand nombre.

Autre enjeu d'une politique de développement durable, l'éco-mobilité. A Dijon, elle se traduit par une volonté d'intégrer pleinement les politiques de déplacement et d'urbanisme. Le choix de la création, pour 2012, de deux lignes de tramway participe à cette logique. Ce nouveau réseau de transport desservira un tiers de la population de l'agglomération, les deux tiers des emplois et trois des grands quartiers d'habitat collectif de l'agglomération, en cours de rénovation urbaine. Les normes de stationnement, proposées dans l'écoPLU, sont, par exemple, plus restrictives dans le corridor du tramway afin d'encourager l'utilisation des transports collectifs et des modes doux. Par ailleurs, un itinéraire cyclable accompagnera les 20 kilomètres du tracé du tramway. Enfin, la plupart des opérations de renouvellement de la ville sont situées sur le tracé du tramway, qui desservira ainsi les 10 000 logements programmés sur ces sites dans les dix ans à venir.

L'ensemble de ces orientations sont aujourd'hui reprises dans le 2ème Programme Local de l'Habitat (PLH) d'agglomération voté en 2009, et l'écoPLU de la ville de Dijon voté en juin 2010.

## 2. Le projet de l'Ecocité Jardin des Maraîchers

Le projet de territoire « Grand Est », sur lequel la Ville de Dijon a dévolu à la SPLAAD une concession d'aménagement, couvre une superficie d'environ 164 ha comprise entre l'échangeur de l'autoroute A 39 et les anciens abattoirs de la Ville.

### Le projet de territoire Grand Est

Le projet de développement du « Territoire GRAND-EST constitue pour la ville de Dijon un enjeu majeur de son devenir en matière d'urbanisation. Il permettra de recomposer l'une de ses sept entrées principales de l'agglomération dans le cadre de la mise en œuvre d'une stratégie durable, permettant à la fois la reconquête urbaine d'un important morceau de ville, suite à l'abandon progressif d'un certain nombre d'activités liées au site des anciens abattoirs de Dijon, ainsi que d'extension et de densification d'un territoire déjà partiellement urbanisé.

L'objectif est donc d'aboutir sur ce territoire à la création et à la réalisation d'opérations d'aménagement, structurant l'entrée Est de la ville, en développant des micro-centralités accueillantes, reliées aux territoires avoisinants.

Le « Territoire GRAND-EST » se développera progressivement dans le temps, avec des enjeux opérationnels à différentes échéances.

Les trois secteurs opérationnels situés en entrée de ville, sont :

- Le secteur de reconversion des anciens abattoirs de la ville de Dijon, d'une surface d'environ 19 ha, dont 9 ha aujourd'hui maîtrisés par la puissance publique.
- Le secteur du site « Mont-Blanc 1 » d'une surface d'environ 13 ha, à l'Est de la Rocade
- Le secteur du site « Mont-Blanc 2 » d'une surface d'environ 22 ha, à l'Ouest de la Rocade.

La pertinence et la cohérence des propositions d'aménagement devront répondre à trois enjeux majeurs :

- La volonté de rompre avec cette urbanisation d'entrée de ville caractérisée par une logique routière de transit et d'accessibilité qui a conduit à un morcellement du site, sans grande cohérence ni densité bâtie,
- La volonté d'engager les projets d'urbanisation sous le sceau du développement durable et de la qualité environnementale matérialisée par la réalisation d'éco quartiers
- La bonne réponse apportée par ce projet au regard du nouveau plan local d'urbanisme nommé Eco-PLU.

Pour ce faire, la mutation du territoire GRAND EST débutera par le secteur des anciens abattoirs, en particulier avec une première phase sur les terrains déjà maîtrisés par la puissance publique.

## **Le concept de l'Ecocité Jardin : de la notion de Cité-jardin à la notion d'Ecocité Jardin des Maraîchers**

La « Cité-jardin » est un concept qui a été développé en Angleterre à la fin du XIX<sup>ème</sup> - début du XX<sup>ème</sup> siècle et théorisé dans un livre par Ebenezer Howard. Ainsi, pour cet urbaniste britannique, la Cité-jardin représente la symbiose qu'il peut exister entre la ville et la nature : vivre à proximité de la campagne en profitant des avantages de la ville.

C'est ce que souhaite offrir l'Ecocité Jardin des Maraîchers. Pour se faire, les grands principes de la Cité-jardin de la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle seront donc revisités.

### **L'Ecocité Jardin des Maraîchers**

Cet écoquartier sera conçu comme un quartier aux fonctions diverses mêlant habitants, actifs et usagers afin d'enrichir le projet d'une mixité d'usage.

#### **Un périmètre**

L'Ecocité s'étend autour des tenements fonciers des anciens abattoirs de la Ville (triangle délimité à l'Ouest par la voie ferrée, à l'Est par les rues Amiral Pierre et Ernest Champeaux et au Sud par le boulevard de Chicago).

#### **Un Programme général**

-Zone d'Aménagement Concerté d'environ 19 ha  
-1 500 logements environ, dont 35 % de locatif à loyer modéré, 15 % d'accession sociale et abordable, 50 % d'accession libre.  
-15 000 à 20 000 m<sup>2</sup> de bureaux et commerces, principalement répartis le long du bd Chicago et sur la future centralité rue Champeaux/ rue Amiral Pierre.

#### **Détail de la programmation**

Habitat :

Chaque îlot sera constitué de 40 à 80 logements, qui présenteront, pour la plupart, une mixité programmatique et morphologique... :

- Logements collectifs, intermédiaires, individuels groupés
- Locatif à loyer modéré, accession sociale, abordable et libre

Tertiaire :

Le bd de Chicago pourra voir s'implanter des bureaux, suivant les besoins du marché.

Activités/ Commerces :

Une des ambitions fortes du quartier consiste à développer une nouvelle centralité à l'intersection des rues Ernest Champeaux, Amiral Pierre et Ernest Petit. Pour ce faire, il est prévu de développer des surfaces commerciales qui pourraient s'appuyer sur la réhabilitation d'un des bâtiments des anciens abattoirs.

#### **Les principes d'aménagement**

Ecocité Jardin et génie du lieu :

L'Ecocité s'est nourrie des traces historiques du lieu. Sa vocation à devenir une cité jardin contemporaine, exemplaire en terme d'écologie, ainsi que son passé de zone de maraîchage lui ont donné son nom : l'Ecocité Jardin des Maraîchers. Le projet cherche à révéler ce passé, reconstruire, retisser une structure urbaine en lien avec ces fondamentaux.

Ainsi la structure en lanterne et la question de la reconversion du patrimoine industriel ont été des « outils de projets » primordiaux.

Mixité sociale et fonctionnelle :

Le projet urbain de l'Ecocité accueille des logements, des activités, des commerces et services de proximité, des bureaux. Il constituera ainsi un quartier mixte et vivant qui lui permettra d'être actif à différents moments de la journée. Une mixité sociale sera développée : logements locatifs à loyer modéré, logements en accession sociale et abordable, logements privés libres.

Mobilité et stationnement :

L'écoquartier a pour vocation d'être une Ecocité jardin innovante, également en termes d'espaces de circulation. La voiture est ainsi tolérée pour desservir les parkings, mais de façon apaisée. L'Ecocité sera desservie par des voies mixtes qui permettront à tous les modes de déplacement de se partager l'espace : voitures, motos, vélos, skate, rollers.... Les espaces dédiés au stationnement seront mutualisés à l'îlot. Ils seront intégrés aux premiers niveaux des logements collectifs, ce qui permettra une mutabilité plus aisée de ces espaces à long terme.

Qualités environnementales et architecturales :

L'objectif du projet d'aménagement est d'implanter les logements en cohérence avec une conception bioclimatique (orientation des bâtiments pour maximiser les apports solaires gratuits en hiver, création de zone humide qui participera au confort d'été de l'Ecocité). Une diversité des formes urbaines et architecturales sera proposée et enrichira les îlots de l'Ecocité. Ce projet urbain s'identifiera par des sur-hauteurs ponctuelles de toitures, interprétations contemporaines de la tradition des toitures bourguignonnes.

### **3. La procédure de création de la ZAC de l'Ecocité Jardin des Maraîchers**

Par délibération du Conseil Municipal du 28 Septembre 2009, la Ville de Dijon a dévolu à la Société Publique Locale d'Aménagement de l'Agglomération Dijonnaise (SPLAAD) dont elle est actionnaire une concession d'aménagement du territoire Grand Est.

Le Territoire Grand Est comprend trois secteurs opérationnels situés en entrée de ville, qui seront développés progressivement dans le temps ; cette mutation débutera par le secteur des anciens abattoirs.

La procédure d'aménagement public du secteur de reconversion des anciens abattoirs de la Ville sera celle de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC). Selon le Code de l'Urbanisme, la création d'une Z.A.C répond à des modalités réglementaires précises et en particulier à un dispositif de concertation préalable qui donne l'occasion de communiquer en direction de la population des intentions d'aménagement et de recueillir sur celles-ci les observations éventuelles de la population.

A l'occasion de la délibération du Conseil Municipal du 27 Juin 2011, la Ville de Dijon a déterminé les modalités de la concertation préalable à la création de la ZAC de l'Ecocité Jardin des Maraîchers. Il s'agit :

- D'une exposition ouverte à la population avec la mise à disposition d'un cahier d'observations sur lequel le public pourra consigner des remarques et suggestions,
- De la parution d'un article dans la presse locale
- D'une réunion publique d'information.

La conférence de presse de Pierre PRIBETICH inaugure l'exposition ouverte du lundi 5 septembre au vendredi 7 octobre 2011 à l'Hôtel de Ville de Dijon (salle d'attente des Mariages - du lundi au vendredi de 8h30 à 18h00 et les samedis de 9h00 à 12h00).

Dans le cadre de ce processus, une réunion publique sera organisée ultérieurement.

**Documents joints :**

- Visuels des 7 panneaux de la concertation préalable sur le projet d'aménagement de l'Ecocité Jardin des Maraîchers

**Contacts presse**

**Service presse-communication - Ville de Dijon**

**Fabian FORNI- Tél. : 03 80 74 70 70**

**fforni@ville-dijon / ccarrasco@ville-dijon.fr**