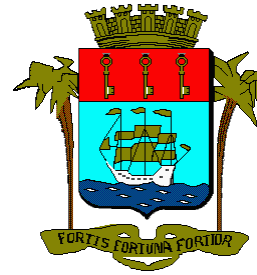


LA ZAC DU MAIL À SAINT PIERRE

DÉMARCHE ENVIRONNEMENTALE EN MILIEU TROPICAL & URBAIN



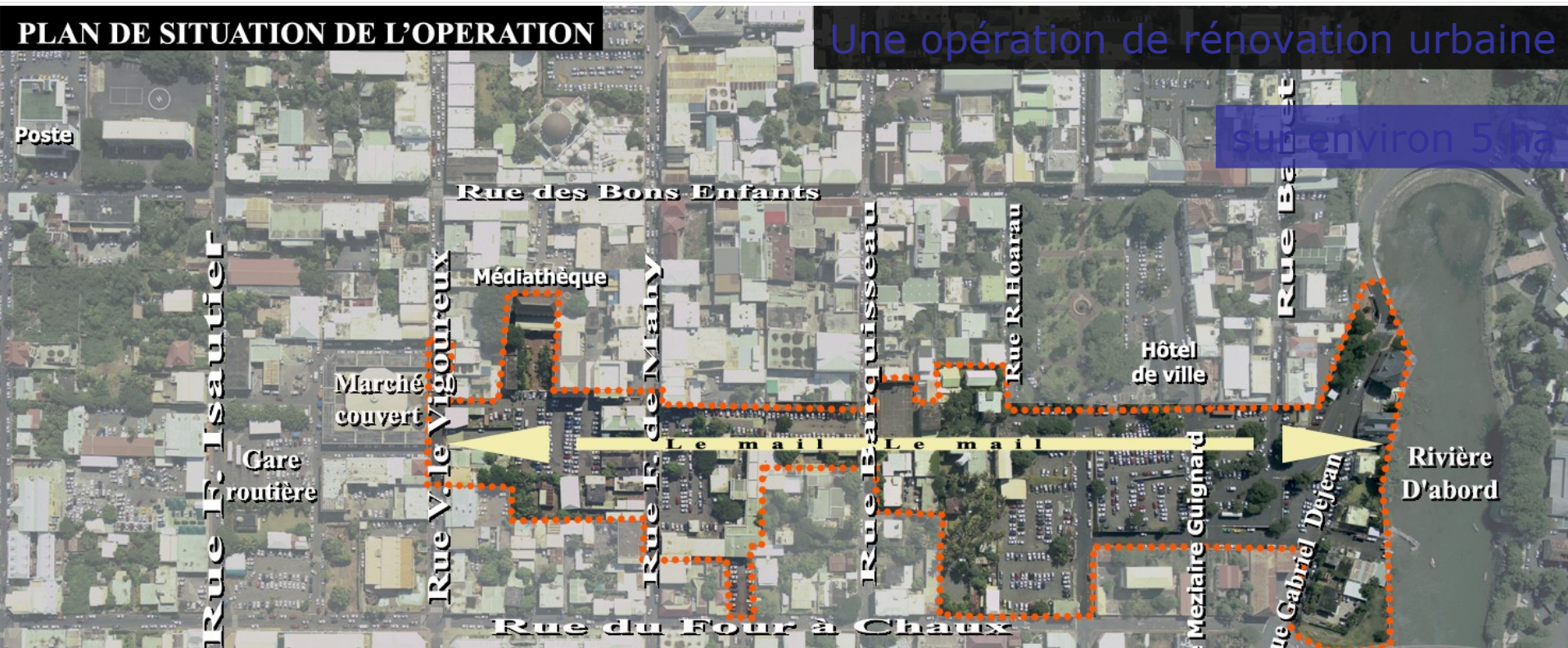
Une opération en cœur de ville

Le programme

PLAN DE SITUATION DE L'OPERATION

Une opération de rénovation urbaine

sur environ 5 ha



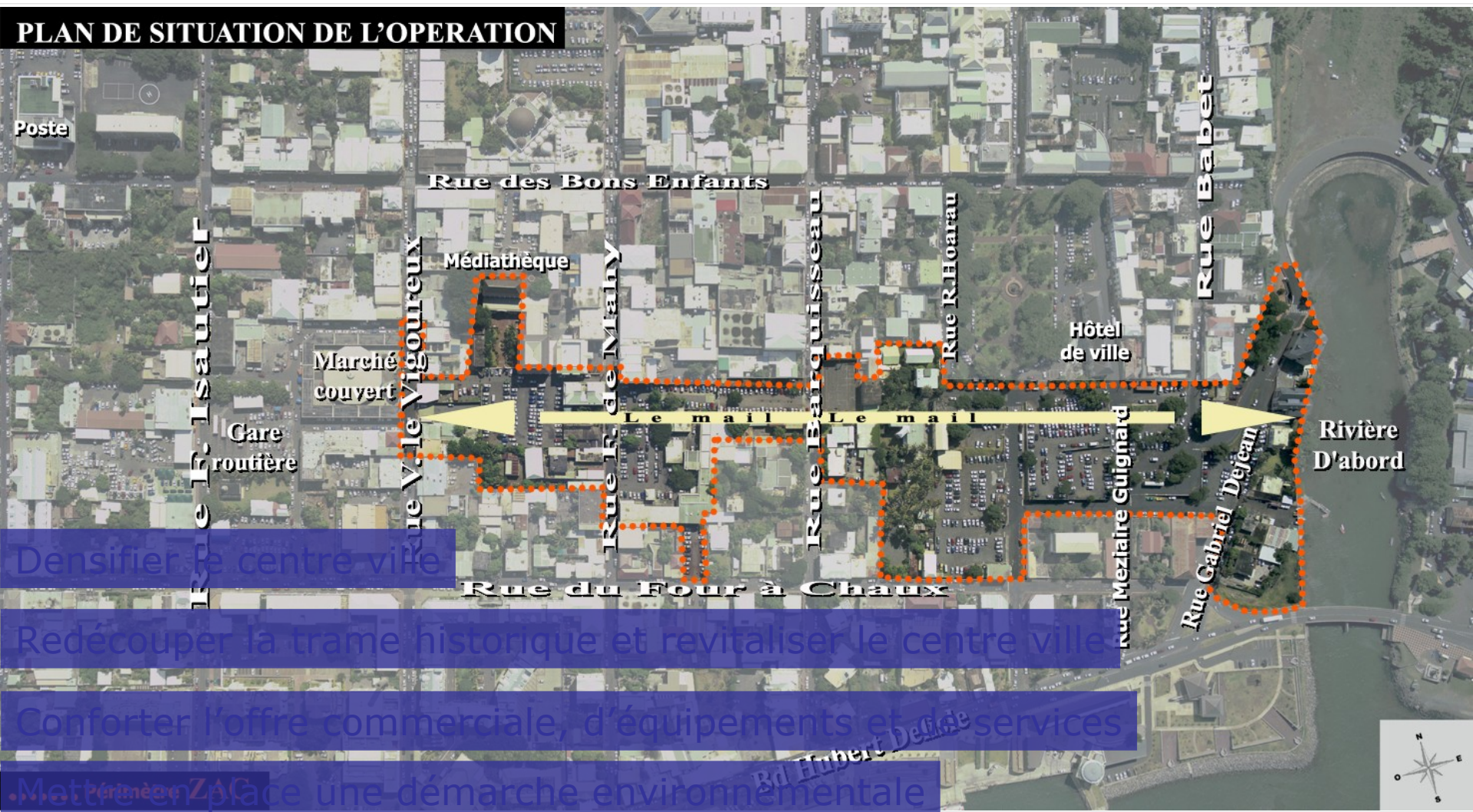
350 logements, 11 500 m² de commerces, 6 400 m² de bureaux, 6 800 m² d'équipements

2,2 ha d'espaces publics, 2,8 ha « cessibles constructeurs », 53 000 m² bâtis

Une opération en cœur de ville

Les objectifs

PLAN DE SITUATION DE L'OPERATION



La méthode

Un diagnostic du territoire



Charte environnementale



Élaboration d'un plan masse en 3D



CCCT et Charte de Chantier vert



Suivi des PC et de la mise en application du chantier vert

Les cibles prioritaires

La définition de cibles prioritaires a permis d'orienter le projet

- **Insertion du projet et qualité urbaine** (cible1 HQE)
 - **Confort hygrothermique** (cible 8 HQE)
 - **Les procédés de construction** (cible 2 HQE)
- **Pour un chantier à faible nuisance** (cible 3 HQE)
 - **Entretien et maintenance** (cible 7 HQE)
 - **Maîtrise de l'énergie** (cible 4 HQE)
 -

Le plan masse

Des espaces publics confortables densément plantés et ombragés



Rodolphe COUSIN architectes urbanistes

Des orientations soigneusement choisies, des plantations de pleines terres systématisées en coeur d'îlot, une recherche de densité

La systématisation des locaux traversants, pas de PK en surface, des toitures végétalisées, ECS solaire, etc ...

Les espaces publics



Une large place faite au piéton

Des aménagements de qualité

Une place plus congrue pour la voiture, permettant la cohabitation avec les vélos



Le CCCT : outil de prescription et de contrôle

Un outil qui se veut didactique et qui explique avant de prescrire et d'imposer ...

... un document très illustré

et parfois impose



LE CCCT : Outil de prescription et de contrôle

Les figures imposées

Tous les logements sont traversants (tolérance pour les T1)

Pas plus de 20% de T1 ou T2

Répartition des logements en taille et entre aidé et non aidé

Orientations définies, stationnements enterrés

Plantation de haute tige en pleine terre et arbustives pour chaque opération

ECS solaire systématique

Des halls perméables à l'air

Toitures végétalisées (partiellement imposées)

Chantier vert

LE CCCT : Outil de prescription et de contrôle

Les figures libres

Panneau photovoltaïque

Choix de matériaux à forte inertie

Choix d'essences endémiques, ou rustiques

Récupération des eaux pluviales

Matériaux peu émissifs en COV

.....

Bilan d'étape

Une démarche qui privilégie la négociation, cependant ...

... des discussions parfois âpres avec les constructeurs et leurs maîtres d'œuvre ...

... nécessitant le soutien et l'implication constante des élus, des services de la ville et de l'aménageur

Les points d'achoppement pouvant être mis au débat

Une incapacité juridique à inscrire des prescriptions à visée environnementales dans les PLU.

Exemples : toitures végétalisées, ECS solaires, logements traversants, etc ...

.... en contradiction avec les objectifs affichés lors du Grenelle

Une réforme des permis de construire qui rend plus difficile l'exercice de contrôle

En ZAC reste le recours au CCCT mais encore faut il qu'il y ait cession ... dans le droit commun là où se fait l'essentiel des constructions, quid ???