

BOIS DE JOLI CŒUR

101 logements sociaux

ZAC Beauséjour

CBO Territoria





QUELQUES CHIFFRES



ZAC BEAUSEJOUR

Ilot 38A
Sud-Est de la ZAC
Parcelle : 9 925 m²
Altitude : +200m NGR

101 logements
SHAB : 7 670 m²
2 T1/32 T2/31 T3/36 T4

Etudes : 2010
Chantier : 20 mois
Livraison : début 2013

Etudes avant RTAA DOM



RESUME

1.PARTI D'IMPLANTATION

L'ilot ouvert

2.PARTI ARCHITECTURAL

L'immeuble éclaté et ses passerelles aériennes

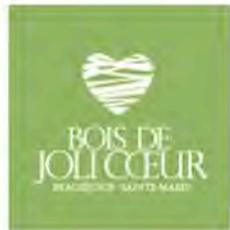
3.DISPOSITIFS BIOCLIMATIQUES

L'immeuble « éclaté » et ses passerelles aériennes

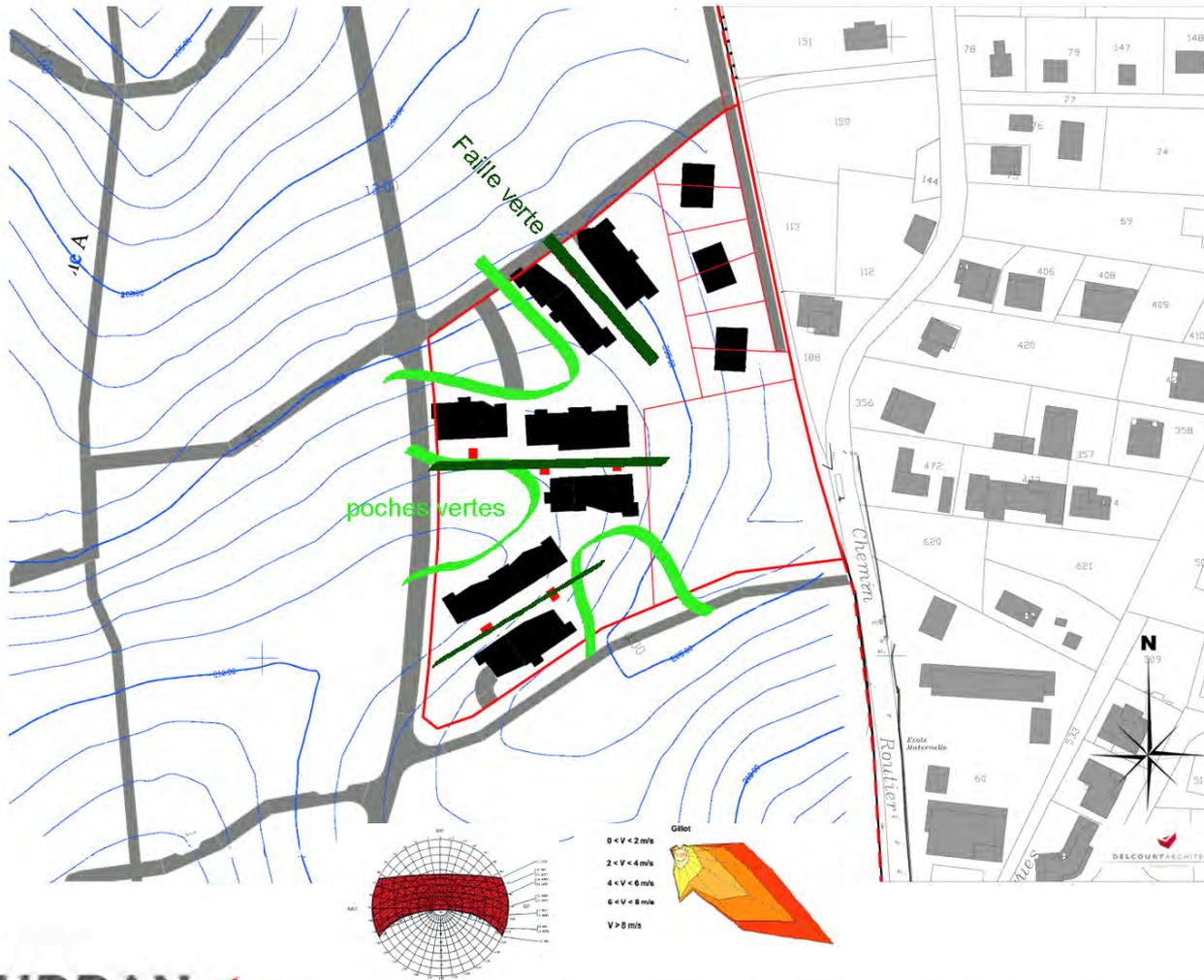
4. QUELQUES RETOURS D'EXPERIENCE

Vécu, usages

5. TO BE CONTINUED



PARTI D'IMPLANTATION



L'ÎLOT OUVERT

Parcelle en éperon

Suivi des courbes de niveau

Création de « poches vertes »

Diversité des implantations et des orientations

Protection aux Alizés du Sud-est



PARTI D'IMPLANTATION



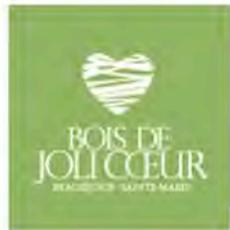
L'ÎLOT OUVERT

Ouverture de l'îlot sur l'espace public – « Sortir les jardins dans la rue »

Omniprésence des espaces verts collectifs et privatifs

Failles vertes interstitielles

Dégagement de zones d'infiltration des Eaux Pluviales



PARTI D'IMPLANTATION





PARTI ARCHITECTURAL



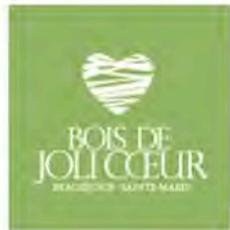
VOLUMETRIE ADAPTEE

Du R+2 au R+5

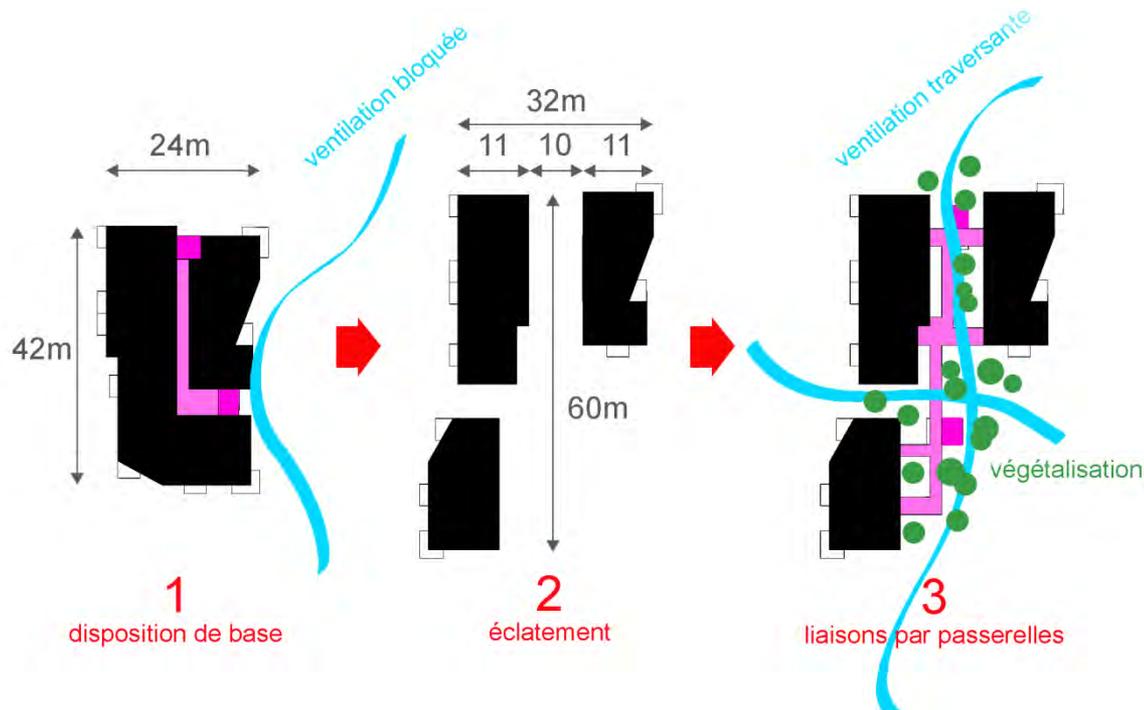
Réponse aux gabarits
voisins (CAF, quartier
Bois Rouge)

Ombres portées

Principe de l'immeuble
éclaté



PARTI ARCHITECTURAL



L'IMMEUBLE ECLATE

Bâtiment épais de logements dos à dos et traversants

Faïlles vertes de ventilation et d'éclairage naturel

Microclimat intérieur (ombre, humidité, protection aux vents)

Passerelles de distribution aériennes
1 Ascenseur dessert 35 logements



PARTI ARCHITECTURAL



LES CELLULES

Cellules traversantes

Pas de VMC

Ventilation naturelle
dans toutes les pièces

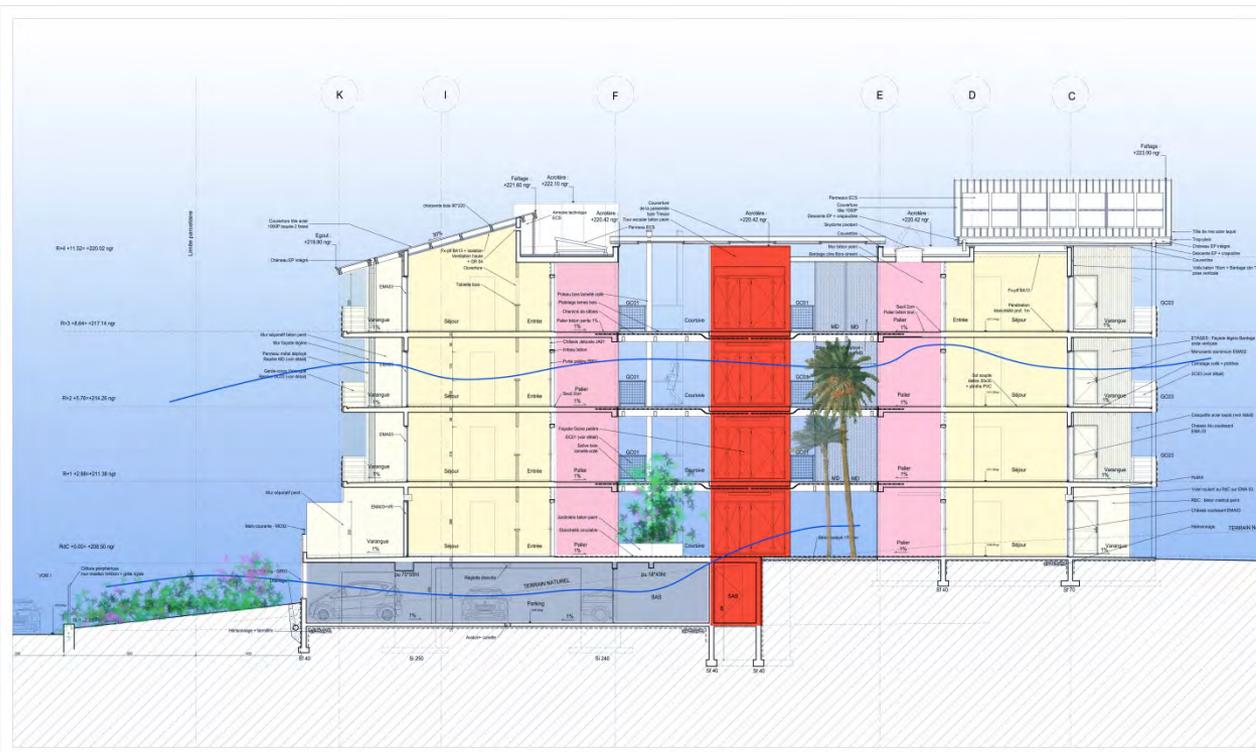
Fenêtre dans toutes les
salles de bain

Passerelles : espace de
rencontre des résidents

Paliers d'entrée
appropriables



PARTI ARCHITECTURAL



COUPE TRANSVERSALE

Parkings semi-enterrés
(ventilation, éclairage
naturel, sécurité)

Le stationnement discret

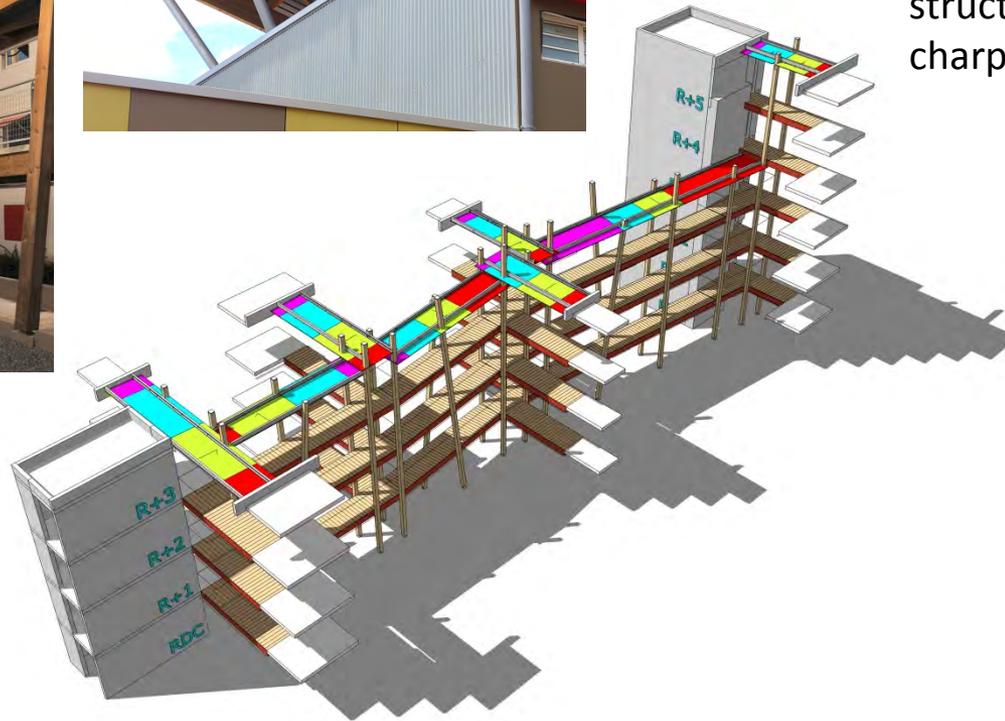
Pleine terre pour arbres
haute tige dans la faille

Protections visuelles
pour le vis-à-vis

Continuité du flux d'air

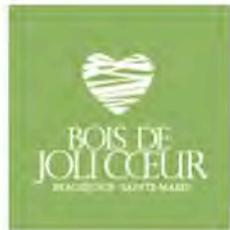


DISPOSITIFS BIOCLIMATIQUES

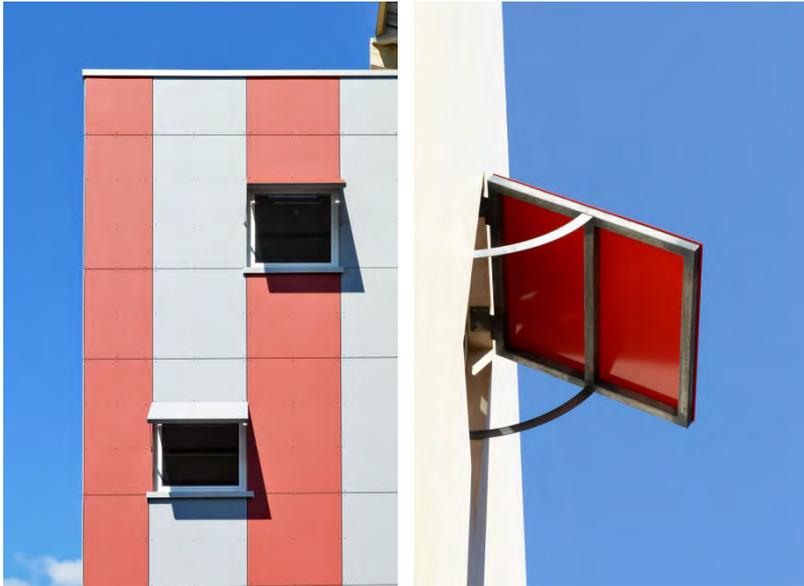


Circulations déportées

Usage du bois en structure (passerelles et charpentes)



DISPOSITIFS BIOCLIMATIQUES



Bardages panneaux de fibre-ciment et tôle ondulée sur les façades exposées

Sur-toitures

Brises soleils sur baies exposées

Ouïes de ventilation

Végétalisation des pieds de bâtiments

Utilisation de végétaux endémiques

Infiltration des EP





QUELQUES RETOURS D'EXPERIENCE



Développement végétal
(jardinières, faille
végétale)

Appropriation des paliers
(fleurs en pots, etc)

Confort thermique
(logements bien vécus et
respectés)

ZAC en cours
d'urbanisation (pas
encore écrans aux vents)





QUELQUES RETOURS D'EXPERIENCE



Végétaux sans arrosage automatique chétifs

Locaux 2 roues à l'abandon

Usage des paliers détournés





TO BE CONTINUED



La varangue « cabane »

Usage du bois pour des
varangues déportées sur
pilotis

Intégration au Parc
paysager de la ZAC
Beauséjour