

**LA DEMARCHE ENVIRONNEMENTALE ET  
DURABLE AU CŒUR DU CONCOURS  
« HABITER AUJOURD'HUI LA VILLE  
GRANDEUR NATURE DE DEMAIN »**



# LA ZAC BEAUSEJOUR EN CHIFFRES

1. DESIGNATION DE CBo Territoria EN TANT QU'AMENAGEUR DE LA ZAC EN **NOVEMBRE 2008**
2. DEMARRAGE DES TRAVAUX D'AMENAGEMENT EN **OCTOBRE 2009**
3. **80 HA** AMENAGES DONT **22 HA** D'ESPACES PUBLICS
4. **2 000** LOGEMENTS, **20 000 M<sup>2</sup>** SHON POUR COMMERCES ET SERVICES
5. DUREE DE L'OPERATION: **7 à 10 ANS**
6. **2010** : DEMARRAGE DE **60** PARCELLES VIABILISEES, **130** LOGEMENTS PRIVES ET **345** LOGEMENTS SOCIAUX (**800** D'ICI **2014**)

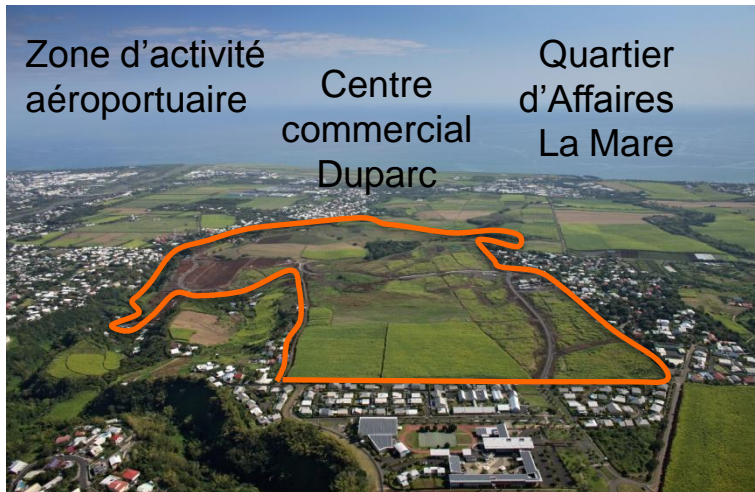
# LA ZAC BEAUSEJOUR EN IMAGE



PLAN GENERAL DE LA ZAC BEAUSEJOUR



# LA ZAC BEAUSEJOUR EN IMAGE



LOCALISATION



LE CŒUR DE VILLE



ESPACES VERTS PUBLICS





# LA ZAC BEAUSEJOUR EN IMAGE



LOGEMENTS SOCIAUX



CASE DEMETE



LOGEMENTS PRIVES

# LA ZAC BEAUSEJOUR ET LE DD

## MIXITE

- Sociale
- Typologies
- Fonctionnelle

## GESTION DES DEPLACEMENTS

- Transports en Commun (site propre)
  - Stationnements
  - Liaisons douces
  - Pôles d'échange
- Conception des espaces publics

## GESTION DE L'EAU

- Respect des chemins de l'eau dans les nouveaux quartiers
- Eaux pluviales : noues et bassins de rétention
- Irrigation : choix des végétaux
- Eaux usées : STEPs

## ECONOMIE

- Conception de centre urbains attractifs (commerces, services, administrations...)
- Favoriser l'implantation de commerces de proximité

## CONCEPTION DU BATI

- Orientation vents/soleil
- Log<sup>ts</sup> traversants
- Matériaux

## ENERGIES

- Eau chaude solaire
- Système de stockage latent pour climatisation
- Photovoltaïque



# Un CONCOURS à BEAUSEJOUR; POURQUOI?

- VISIBILITE DEPUIS LE TERRITOIRE INTERCOMMUNAL
- IMPLANTATION STRATEGIQUE AU CŒUR DE LA ZAC; AUX PORTES DE LA VILLE, EN AMONT DU PARC URBAIN ET DU JARDIN BOTANIQUE
- A L'IMAGE DE CE QUE SERA LA VILLE TROPICALE DE BEAUSEJOUR DEMAIN
- UN PROJET A LA HAUTEUR DES AMBITIONS ENVIRONNEMENTALES ET DURABLES DU MAITRE D'OUVRAGE



## LES ENJEUX DURABLES DU CONCOURS

- INSERTION DANS LE TERRITOIRE, RELATION AU SITE
- INTEGRATION DANS L'ENVIRONNEMENT VEGETAL DOMINANT
- CONFORT ET SANTE
- REDUCTIONS DES BESOINS ENERGETIQUES ET OPTIMISATION DE LA DEMANDE
- GESTION DE L'EAU
- CHOIX CONSTRUCTIF ET CHOIX DES MATERIAUX
- CHANTIER PROPRE
- GESTES VERTS

**ETRE BIEN DEDANS, ETRE BIEN DEHORS (QUALITE DES ESPACES DE VIES)**

**REDUIRE LES FLUX**



# METHODOLOGIES ET MOYENS AU SERVICE DU PROJET DURABLE

- **PRISE DE LA RESPONSABILITE DE LA MAITRISE D'OUVRAGE**  
(sujet et programme du concours)
- **DEFINITIONS DES CONTRAINTES, ORIENTATIONS ET EXIGENCES**  
(sujet et programme du concours)
- **CHOIX ET ANALYSE DU SITE D'IMPLANTATION**  
(transmission de données exhaustive sur le site d'implantation:  
AEU - préconisation et diagnostic sur la ZAC Beauséjour, Cahier d'Orientation  
Architecturale Urbaine et Paysagère,...)
- **AFFICHAGE DES MOYENS**  
(exigence de compétences techniques et environnementales au sein du  
groupement, planning prévisionnel, coût prévisionnel, certification H&E,  
coordinateur environnemental...)
- **LISTAGES DES PREOCCUPATIONS ENVIRONNEMENTALES**  
(grille d'analyse de la qualité environnementale du projet)

# METHODOLOGIES ET MOYENS AU SERVICE DU PROJET DURABLE

- S'APPUYER SUR DES **PARTENAIRES** **AUX** **COMPETENCES** **COMPLEMENTAIRES**

DIVERSES **REUNIONS DE TRAVAIL** AVEC

ADEME

CAUE

URBANISTE DE LA ZAC

PAYSAGISTE DE LA ZAC

ARCHITECTE SOCIOLOGUE

CHARGE DE MISSION PAYSAGERE (CBo)

**IMPLICATIONS DE CES PARTENAIRES**

(participation au comité de la sélection de candidatures et du lauréat)

ANALYSE GRILLE D'EVALUATION DE LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE  
PAR L'ADEME

# CONTENU DU DOSSIER DE CONSULTATION

- REGLEMENT DE CONSULTATION
- SUJET DE CONCOURS
- COUPE** DE BEAUSEJOUR
- SCHEMAS D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT**
- APS VOIES A-E-P
- DOSSIER D'EXECUTION VOIE C
- APS **ENVIRONNEMENT VEGETAL ET MAIL**
- MODIFICATION DE POS VALANT PLU
- CCCT
- PLANS DE GEOMETRE (parcellaires et topographiques)
- ETUDES GEOTECHNIQUES PRELIMINAIRES
- CHARTRE CHANTIER PROPRE** DE LA ZAC BEAUSEJOUR
- DOSSIER LOI SUR L'EAU ET ARRETE**
- ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET URBAINE** ( Diagnostic et préconisations, établis par TEKHNE, SOBERCO et CITEC)
- PLANNING PREVISIONNEL ETUDES ET TRAVAUX
- TRAME TABLEAU DE SURFACES
- COUT PREVISIONNEL ET CADRE DE DECOMPOSITION DE L'ESTIMATION PREVISIONNELLE
- GRILLE D'ANALYSE DE LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE DU PROJET**
- REFERENTIEL Habitat & Environnement** – CERQUAL
- CONTRAT TYPE DE MAITRISE D'ŒUVRE TYPE DE CBo T





# LES PROJETS DU CONCOURS



« Habiter Aujourd'hui la Ville grandeur Nature de Demain »

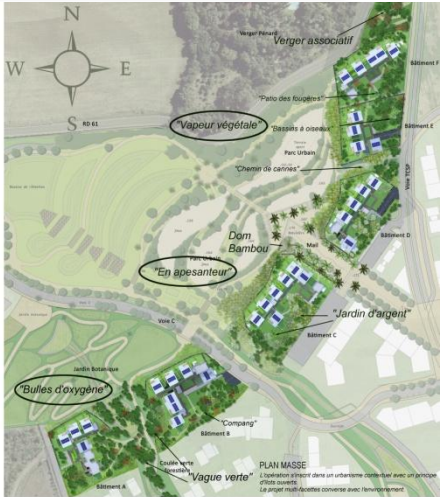
Projet: Serf Architecture - Jean Tessier  
Thierry Bonneville - Architecture Associée  
Date: 10/11/2017 - 08/01/2018 - 02/04/2018



## Habiter Aujourd'hui la Ville Grandeur Nature de Demain Habiter autrement... Entre Nature et Paysage

Equipe: Architectes: Atelier GAZUT (mandataire), Malicot + Boyer architectes  
BET: Intégrale Ingénierie (TCE), CER (Basse Tension)

Le Fonctionnement « THE OUTING EXPERIENCE »  
Vue, Airure, Panorama,  
C'est être dehors tout en étant « dedans »,  
Mais avant,  
Perte de l'identité, Porosité,  
Mais aussi,  
Eviter le cloisonnement, tendre vers la suppression des limites,  
Dépasser la sphère intime du logement vers des lieux d'échange, de partage et de  
convivialité, Géménager.



CONCOURS 200 LOGEMENTS "ZAC BEAUSEJOUR"  
HABITER AUJOURD'HUI - LA VILLE GRANDEUR NATURE DE DEMAIN



Concours pour la réalisation de 200 logements  
ZAC BEAUSEJOUR  
CBO 1/2



# LE PROJET LAUREAT DU CONCOURS



PERSPECTIVE DEPUIS LE ROND-POINT

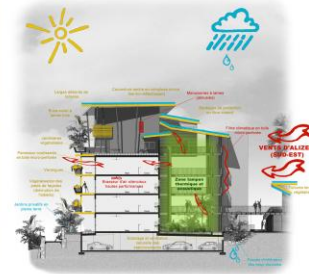


PLANS DE CELLULES Y2 / Y3

PLANS DE CELLULES - TAJ



PLAN DE MASSE  
Echelle 1/1500e



PROTECTIONS CLIMATIQUES



VUE PANORAMIQUE DEPUIS UN SEJOUR



AMBIANCE COEUR D'ÎLOT



AMBIANCE PARC URBAIN

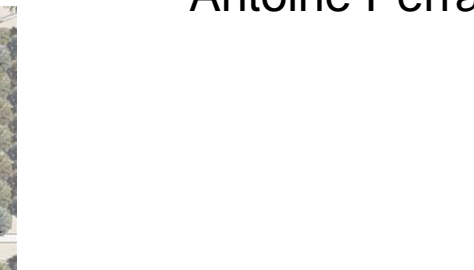
2APMR, Bois de Bout, INSET Nord, GECP, CST  
 "HABITER AUJOURD'HUI LA VILLE GRANDEUR NATURE DE DEMAIN" réalisation de 200 logements - ZAC BEAUSEJOUR



PLAN DES STATIONNEMENTS  
Echelle 1/1500e



PLAN DU NIVEAU PRINCIPAL  
Echelle 1/1500e



PLAN REZ-DE-CHAUSSEE - ILOT 16 A  
Echelle 1/200e

Groupement:  
 Antoine Perrau Architectures  
 2APMR  
 Bois de Bout  
 INSET,  
 GECP  
 INSET

## ET DEMAIN?

- **PC DEPOSE MI MAI 2011**
- **UNE RESIDENCE A VOCATION PATRIMONIALE (53 LOGEMENTS)**
- **QUATRE RESIDENCES, SOIT 145 LOGEMENTS, A LA VENTE**
- **UN COORDINATEUR ENVIRONNEMENTAL (PHASE DCE, ACT ET EXECUTION)**
- **UN GUIDE DE L'ECO-RESIDENT POUR INFORMER LES HABITANTS SUR LES DISPOSITIONS ENVIRONNEMENTALES PARTICULIERES ET LES BONNES PRATIQUES ENVIRONNEMENTALES**
- **CERTIFICATION HABITAT & ENVIRONNEMENT PROFIL A**



## ET DEMAIN? POUR ALLER ENCORE PLUS LOIN DANS LE DD...

- SYSTEMES DE VENTILATIONS NATURELLES AERAULIQUES D'HYGIENE (LEU, 2APMR, J. GANDEMER)

- UNE MISSION D'OPTIMISATION ET D'EVALUATION CONFIEE A JACQUES GANDEMER CONSEIL, LE LABORATOIRE AERODYNAMIQUE EIFFEL ET LE LABORATOIRE D'ECOLOGIE URBAINE REUNION

**FONCTIONNEMENT AERAULIQUE**

**ARCHITECTURE ET AERODYNAMIQUE**

**VENTILATION NATURELLE ET PERFORMANCE CLIMATIQUE (BATIPEI)**

**EXIGENCES REGLEMENTAIRES ET REFERENTIELLES (RTAA, PERENNE, H&E)**

- **BILAN CARBONE (PROPOSITION ADEME)**