



# ZAC des Rives du Bohrie

RNA

25 novembre 2022

Capitale  
européenne



**A l'origine, les champs...  
Un territoire de 50 ha**

**Attitude de projet:  
Optimisation des surfaces  
urbanisées  
15 ha (30% = 100  
logts/ha) sur le principe  
de **CONCENTRER POUR  
LIBERER****

**Un programme:**  
\_1500 logements environ,  
\_espaces publics de  
nature (ludiques,  
pédagogiques, détente),  
\_groupe scolaire,  
\_crèche,  
\_salle d'activités et de  
bien-être,  
\_commerce,  
\_jardins productifs  
(maraichage, jardins  
partagés en permaculture,  
jardins familiaux),  
\_renaturation, et prairie:  
réservoirs de biodiversité



# Principales entités du quartier

**49 hectares  
de projet  
dont 15 ha  
urbanisés**

Un quartier  
diversifié dans  
son  
programme et  
la forme  
urbaine



**Îlot E - 323 Logts**

ECDM  
Sizew Architectes  
Oslo Architectes  
Deso Architectes  
Nicolas Laine  
WO Architecture  
AEA Architectes



**Îlot D - 538 Logts**

Maison Edouard François  
La Como  
KOZ Architectes  
Seyler & Lucan



**Îlot G - 360 Logts**

Françoise Hélène Jourda  
JAP  
Agence  
DWPA Architectes

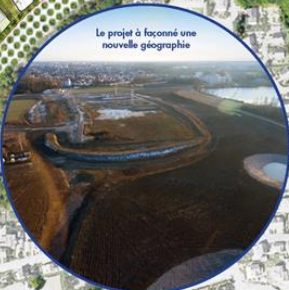
- 1 L'Étang du Bohrie
- 2 L'Air de jeux
- 3 Le Potager Urbain collectif
- 4 La Crèche
- 5 La Place Festive
- 6 Le Groupe Scolaire
- 7 Les Jardins Familiaux
- 8 La Voie Verte
- 9 La Prairie



Groupe Scolaire  
Arch. W&K



Crèche  
Arch. W&K



Le projet a façonné une  
nouvelle géographie

# LES ILOTS REALISES



«Les Rives  
du Bohrie»



1

92 logements  
ECDM



2

30 logements  
Siz-ix Architectes

3



25 logements locatifs aidés  
Oslo Architectes

7



58 logements  
AEA Architectes

6



34 logements  
IXO Architecture

5



24 logements locatifs aidés  
12 logements en accession aidée  
Nicolas Laisné

4



48 logements  
De-so Architectes



- 323 logements collectifs dont 49 en locatif social et 12 en accession sociale
- Réalisés par 5 promoteurs et 2 bailleurs

# 1<sup>ère</sup> phase réalisée : ilot E



- 1 000 m<sup>2</sup> de surface plancher
- Accueil de 60 enfants
- Cuisine centrale pour toutes les crèches de la commune
- Coût : 2,2 M € HT
- Structure mixte béton (parties humides et sol) et bois (tout le reste)

### Calendrier :

- 24 février 2015 : obtention PC
- 22 juin 2015 : Démarrage des travaux
- juin 2016 : Réception
- septembre 2016 : mise en service



## 2<sup>ème</sup> phase : l'île / Ilot G

Bouygues Immobilier, Batigère, NLE et Habitat de l'III ont été choisis avec Jourda Architectes Paris pour réaliser :



- **360 logements** dont 87 en locatif social et 22 en accession sociale sécurisée en habitat participatif

- **80 logements individuels** et 90 intermédiaires

- **1<sup>ère</sup> phase** : 146 logements – livraisons en cours (G1, G2 et G9)

- **2<sup>ème</sup> phase** : 214 logements – démarrage travaux – début 2018 (G3, G4, G5 et G8)









## Programme :

- 12 classes maternelles et élémentaires
- Périscolaire et restauration scolaire
- Salle multi-activités pour la pratique physique individuelle (SMAPPI)
- 3 200m<sup>2</sup> SP

## Architecte : Weber & Keiling

## Coût : 7,25M€ HT

dont 76% financés par la ZAC

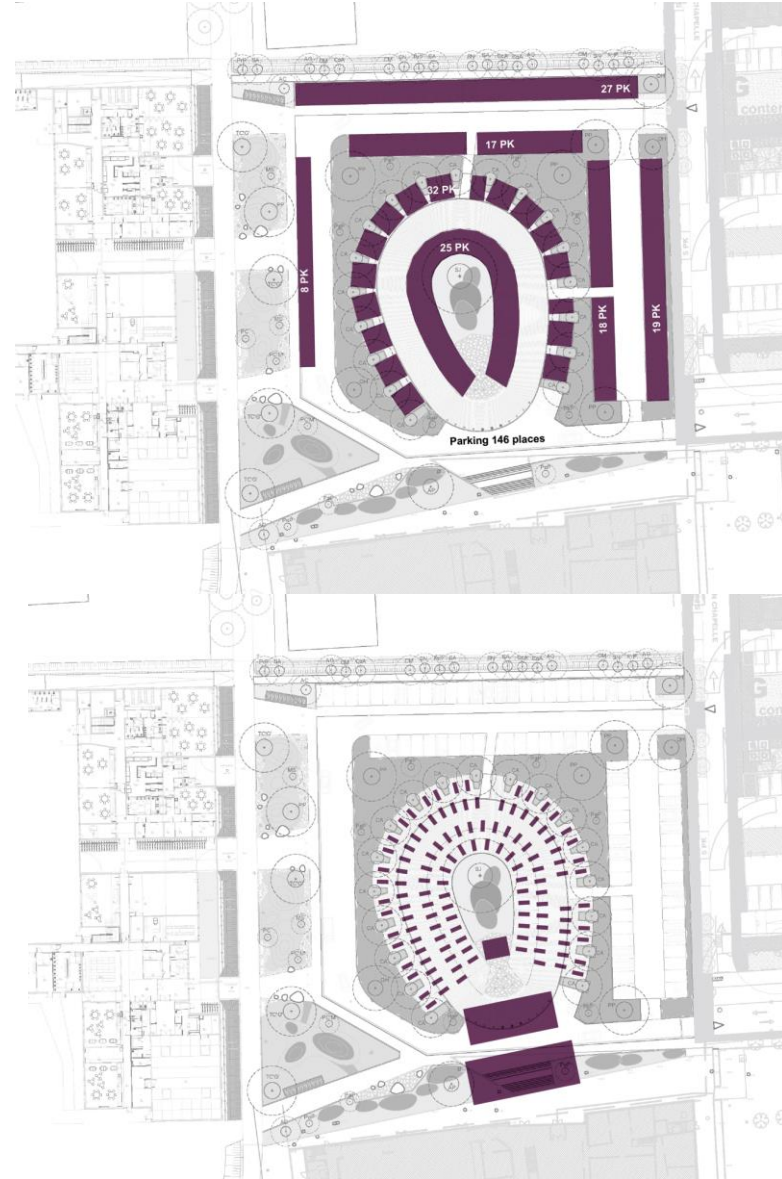
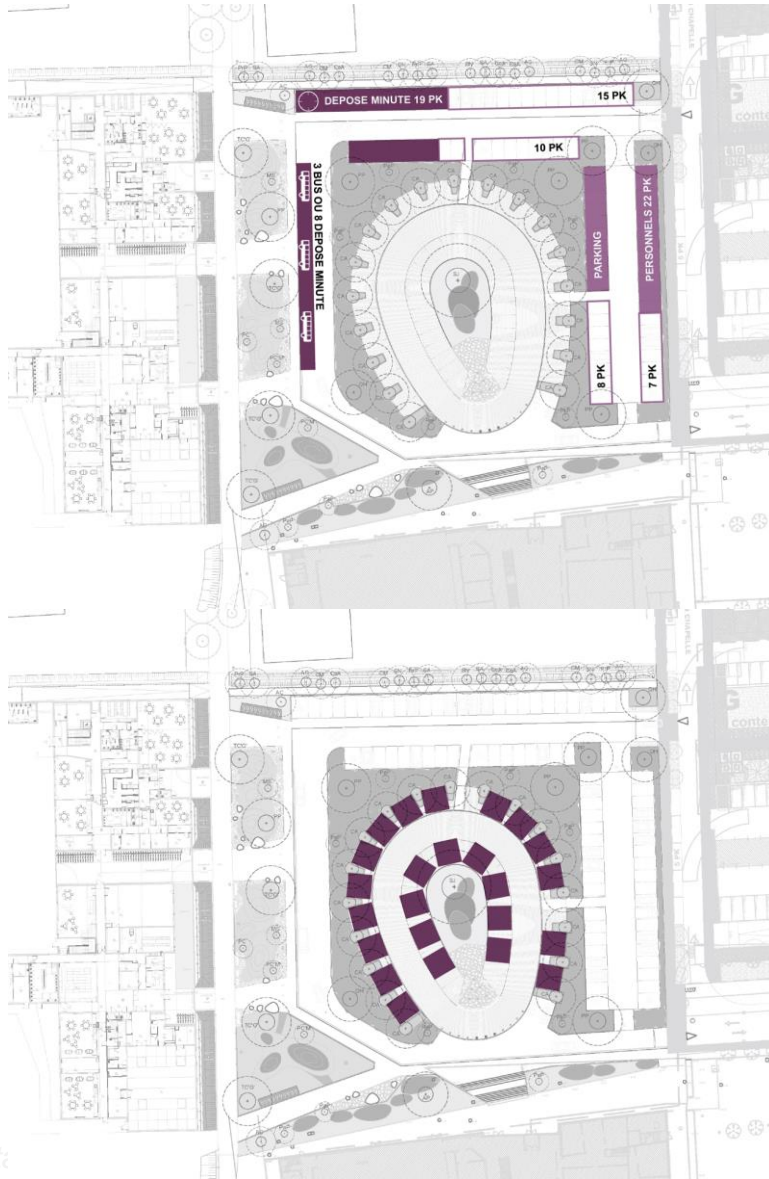
## Spécificités :

- Matériaux : isolation extérieure – squelette béton – façades et planchers hauts en ossature bois – menuiseries bois – toitures végétalisées
- Confort d'été géré par protections solaires extérieures
- Orientation et forme du bâti permettant de profiter un maximum des apports solaires l'hiver.
- Chauffage + eau chaude sanitaire : raccordement au réseau de chaleur Tanneries-Bohrie
- Label E+ C- : Energie 3/ Carbone 2
- Label biosourcé niveau 1 (18kg de matériaux biosourcés/m<sup>2</sup> SP)



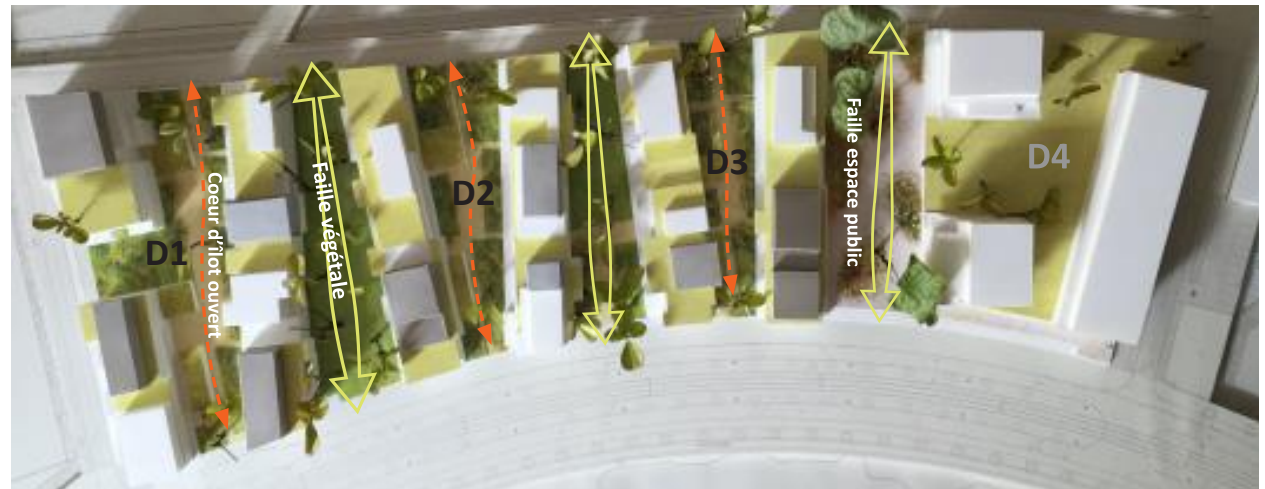
# La place festive: des usages variés

- Plusieurs configurations : sortie de l'école, stationnement soir de spectacle, jour de marché, jour de fête en plein air



# LES ILOTS EN COURS

- 32 500 m<sup>2</sup> (SP) de logements soit environ 515 logements
- Habitat collectif
- 1200 m<sup>2</sup> de commerces de proximité de la crèche et de l'entrée de l'île.
- Succession d'îlots sur dalle séparés par des failles végétales en pleine terre



- Vues depuis la voie verte



D4

D3 (faisa)

D2



D2

D1

- Maître d'ouvrage : Nexity promotion
- Architecte : Seyler & Lucan
- 144 logements dont 35 LLS
- Commerce de 1200m<sup>2</sup> en socle **(BIOCOOP)**
- 185 places de stationnement en sous-sol et socle
- Modification du projet de parvis à valider
- Livraison T1 2021









# Gestion de l'inondabilité, un principe fondateur du projet

1\_ L'INONDABILITE ET LA  
GEOGRAPHIE  
ONT DESSINE LA FORME  
URBAINE



L'inondabilité a façonné la géographie du site et la forme urbaine: l'île et le quai, sur lequel s'adosse l'anneau.

Il en résulte un quartier singulier, la VILLE A QUAI.

Nous avons, tout en construisant le quartier en intégrant les contraintes d'inondabilité, choisi d'être vertueux en améliorant les possibilités d'expansion de la crue par le remodelage de la topographie:

> la crue se développe plus au Sud du site et augmente son champs d'expansion

> du dessin des mouvements de crues, découle celui de l'île et du quai formant une digue, ainsi que la prairie enveloppante

**Grand Prix National 2016**  
Comment mieux bâtir  
en terrains inondables  
constructibles

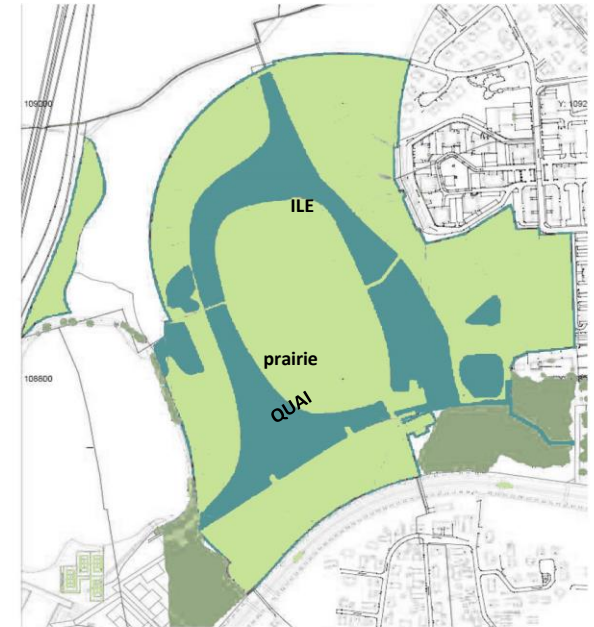
situation initiale (TN)



CRUE DECENNALE



situation projetée



CRUE CENTENNALE





Le quai, l'île, les  
dépressions,  
et les mares,  
comme  
nouvelle géographie  
du site

**Une forme architecturale  
qui participe à la mise en  
scène de l'eau  
(inondations et gestion  
des eaux pluviales)**



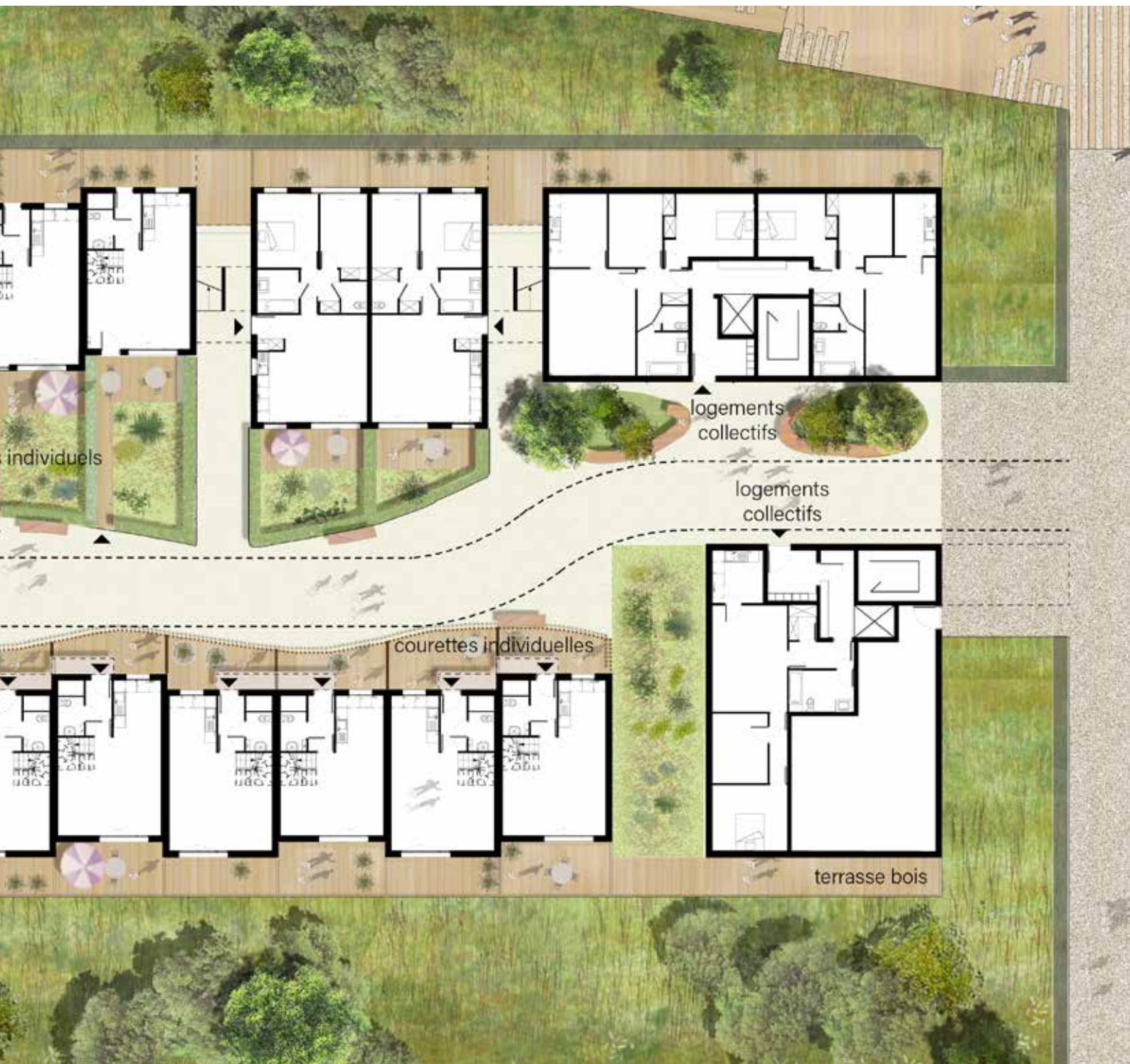
**Dépression et  
végétation humide  
dessinent le  
paysage**

> plissement de  
terrain entre les  
« plaques » et large  
dépression (en eau)  
dessinant le contour  
de l'île









# HABITER LES PONTONS

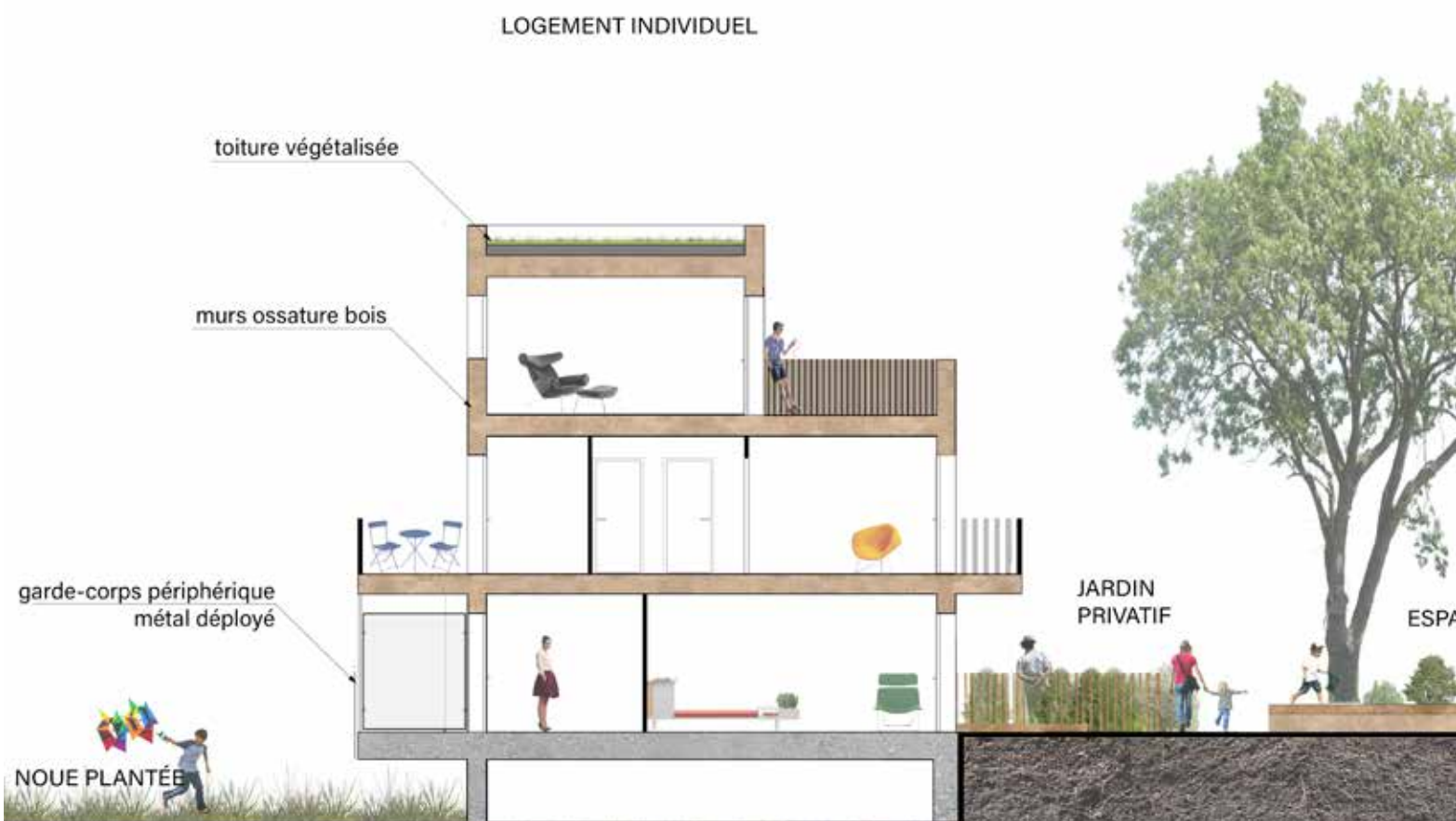
Le projet se décompose en 5 « pontons habités » G1 à G5 qui surplombent la prairie humide et viennent s'accrocher au « quai » que constituent les constructions G6 à G9. L'opération accueille 360 logements au total, 30% en logement social et 70% en accession, pour une surface totale de 24 800 m<sup>2</sup>.

Le parking silo (G6 et G7), constitue donc ce quai auquel le projet s'amarre, sur 3 niveaux au dessus du sol.

Dès l'esquisse, est née la conviction de participer à un projet emblématique, un projet qui offre de nouvelles solutions urbaines durables, immiscées dans la nature, respectant et tirant parti du caractère inondable du site en créant des plaques surélevées constructibles, distantes les unes des autres pour permettre le flux de l'eau entre elles et créer les distances nécessaires entre les habitations, tout en maintenant les vues sur la prairie existante.

Afin d'insérer le projet dans une démarche la plus éco-responsable possible, le projet limite au maximum la mobilisation de ressources non renouvelables pour la réalisation des plateformes du projet. Les grands pontons sont constitués d'un remblai important en partie centrale, permettant de planter les cours intérieures de l'îlot. Seules les bandes latérales, où se trouvent les constructions, sont constituées d'une dalle de béton posée sur des poteaux, flottant à plus d'un mètre au dessus du niveau de la prairie.

14



Ces pontons sont la base de construction de petites maisons individuelles, maisons en bande, habitations de type intermédiaire et petits collectifs. Cette diversité d'architectures, toujours différentes selon les pontons, offre une multiplicité volumétrique, des points de vue diversifiés internes à l'îlot et surtout sur la prairie. Chacun des assemblages proposés a été testé pour s'assurer que chaque habitation bénéficierait d'un ensoleillement maximum. Toutes les constructions individuelles sont réalisées en structure bois, structures légères mais surtout renouvelables, tandis que les bâtiments en collectif voient l'ensemble de leurs enveloppes constitué de panneaux à charpente bois préfabriqués (MOB). Les façades alternent un revêtement de type enduit minéral blanc et bardage bois classe 4.

Ces constructions, « posées » sur une dalle en béton flottant au dessus de la prairie, faites d'une multitude de parties différentes, relevant toutes d'un même langage, tout en affirmant leurs différences, glissées derrière les balcons et loggias qui filent au nu du ponton expriment clairement que l'on y vit autrement, dans des constructions très économes en énergie, confortables - animées des larges espaces extérieurs, faisant face à la « mer » de la prairie.

L'intérieur des îlots revêt une ambiance toute différente. Il s'agit d'un espace protégé, une « villa » dont les jardins au sud et les courettes d'entrée sont les prolongements des logements. Ces espaces délimitent tous ensemble le cœur du ponton qui accueille un espace semi-public, réservé aux habitants, espace de jeu pour les enfants, de rencontre et de partage pour leurs parents, espace libre de circulation automobile, espace planté, plus intime car sans confrontation avec le grand paysage.

### LOGEMENT INDIVIDUEL

### COUPE TRANSVERSALE



**L'accès à l'île, une allée pour les modes actifs et une voie carrossable, suspendue au-dessus de la prairie humide**



**La nature se décline à tous les niveaux:**

**allée d'accès à l'île:**

> fascines en guise de soutènement de la voie carrossable, **technique empruntée au génie écologique**

