

ZAC DES BAS-HEURTS

Un projet de quartier jardin

Une opération de couture urbaine

À l'interface entre le quartier d'affaires du Mont d'Est et le tissu pavillonnaire des bords de Marne, la ZAC des Bas-Heurts s'inscrit dans un secteur pavillonnaire stratégique à proximité du RER A.

Le projet s'appuie sur les qualités existantes du site - jardins, patrimoine arboré, identité pavillonnaire - pour construire une densité maîtrisée dans le cadre d'un processus inédit de **dialogue avec les riverains**.

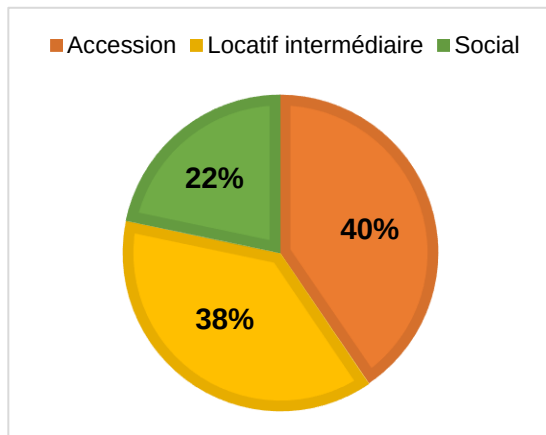
Le projet entend dépasser les standards de la promotion immobilière pour proposer une offre d'habitat et un cadre de vie profondément renouvelés, respectueux de l'environnement et du vivant, qui prennent en compte la diversité des aspirations, anticipe l'évolution des modes de vie et favorise l'implication des habitants.



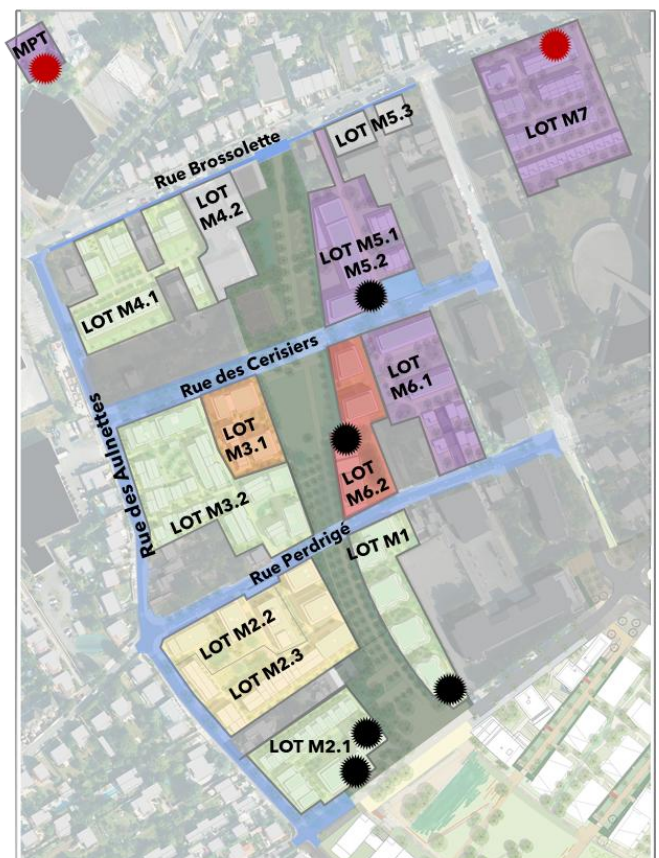
Lot M4 – 40 logements semi-collectifs en accession dont 2 pavillons réhabilités (MOA : BREMOND, MOE : NeM)

Programme

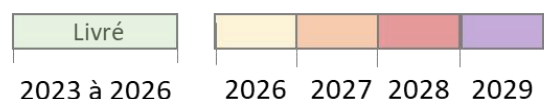
- **Une production de logements qualitatifs**
58 530 m² SDP de logements et hébergement dont
900 logements, comprenant un EHPAD (57 lits)
1 résidence sénior gérée (32 chambres)
80% des opérations en démarche BDF
95% des logements NF Habitat HQE (7* min)



- **1 parc ouvert sur l'espace public d'1,2 ha en continuité avec le parc de Bougainville existant**
300 arbres plantés dont un verger de 70 arbres, agrès sportifs, city-stade, jeux accessibles PMR, boudromes, fontaines à eau, brumisateurs
- **900 m² SDP de commerces et activités**
un épicerie, un snack, une moyenne surface, une crèche de 10 à 12 berceaux
Une salle commune ERP ouverte sur le quartier
- **Équipements publics**
un local associatif pour les Restos du Cœur
une participation à la rénovation-extension de la MPT de la Varenne à hauteur de 600 000 € HT
- **Des chantiers durables attentifs aux nuisances**
Prise en compte de la biodiversité en conception et réalisation : planning adaptée, suivi écologique annuel
Mesures du bruit, de la qualité de l'air en continu



Livraisons



UN QUARTIER QUI ANTICIPE LES ENJEUX DE DEMAIN

Confort d'été · Biodiversité · Eau · Carbone · Mobilités

Un urbanisme résilient face au réchauffement climatique

En termes de composition urbaine, le projet prévoit une trame bâti fragmentée et resserrée, selon les typomorphologies de logements afin de maximiser la multi-orientation et l'éclairement naturel.

L'ensemble des programmes font l'objet d'études poussées (STD et FLJ) pour vérifier l'atteinte des exigences de la NF Habitat HQE sur les critères de confort d'été et d'éclairement naturel. Des arbres aux feuillages caducs sont plantés en cœurs d'îlots des programmes immobiliers afin de limiter l'exposition des logements en été et favoriser les apports en lumière naturelle l'hiver.

- 100% des logements à partir du T3 biorientés
- protections solaires extérieures dans 100% des logements
- 99,8% des logements disposent d'un espace extérieur
- 35% de pleine terre à l'échelle du projet urbain

Des espaces publics écologiques et hospitaliers

Les espaces publics du projet des Bas-Heurts ont été pensés pour permettre un épanouissement de la population, y compris des plus fragiles, dans un contexte de réchauffement climatique. Le choix de matériaux de voirie clairs (faible albédo), perméables et faiblement carbonés participe à cet enjeu de confort d'été. L'implantation du mobilier urbain, de nombreuses fontaines publiques et des brumisateurs s'inscrit également dans une logique d'adaptation au changement climatique et d'inclusion des publics séniors.

- 1 banc tous les 100 m
- 54 arbres remarquables conservés
- 300 arbres plantés
- une canopée représentant 59% des espaces publics à terme

Un projet bas-carbone qui promeut l'économie des ressources

Les programmes immobiliers sont conçus pour minimiser leurs impacts en termes d'émissions de gaz à effet de serre grâce à un recours massif aux matériaux bio ou géosourcés, limitant l'emprunte carbone et à des enveloppes très performantes, minimisant les consommations énergétiques à la source.

- 95 % des logements en label biosourcé 1 à 3 (2023)
- 15% des surfaces des logements niveau Passif ou anticipation des seuils de la RE2020
- 2/3 des besoins énergétiques couverts par des EnR



Lot M3.2 – 38 logements en accession et 82 logements LLI
MOA : EMERIGE / MOE : MGAU + Asphalt

Exemple :

M3.1
49 logements
locatifs sociaux

MOA
CDC Habitat

MOE
SOA architecture

ITE chanvre
RE2020 seuil 2025
Label biosourcé n.3
BDF Argent

