

Commission d'évaluation : Conception du 06/07/2017

Ilot mixte Stade du Ray (06)

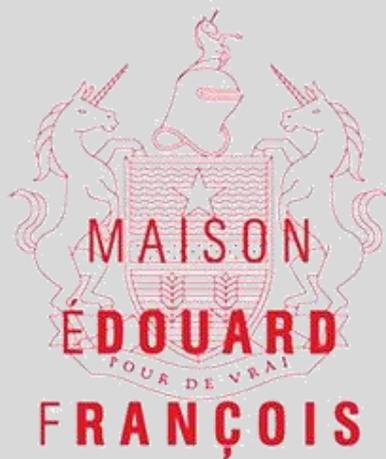


Accord-cadre Etat-Région-ADEME 2007-2013



Maître d'Ouvrage	Architecte	BE Technique	AMO QEB
Vinci Immobilier Adim Logirem	Maison Edouard François ABC Architectes	INGEROP	Even Conseil

Contexte



Contexte

Le terrain se situe au nord de la commune de Nice sur le site de l'ancien stade de football du nom du quartier l'abritant : Le Ray.

Concours de consultation pour de la cession foncière organisé par la ville sur le terrain du stade.

Site emblématique de la ville de Nice, il se situe le long du Boulevard Gorbella.



Contexte

En l'état actuel le terrain est occupé par un parking à ciel ouvert entièrement imperméabilisé et une partie des tribunes du stade.

Le projet immobilier fait partie intégrante d'un aménagement d'ensemble comprenant le parc à l'Est et le groupe scolaire Ray Gorbella situé au Nord.



Le terrain et son voisinage



Enjeux Durables du projet



- Enjeu 1

- Revalorisation d'une friche sportive
- Intégration du projet dans une opération plus vaste de revalorisation et densification du quartier



- Enjeu 2

- Partie pris de la végétalisation massive et dense.
- Labellisation BiodiverCity
- Reconstruction des habitats

Enjeux Durables du projet



- **Enjeu 3**
 - Modularité des logements. Possibilité de transformer les loggias en chambre.
 - Présence d'espaces communs permettant par exemple de mettre en œuvre du soutien scolaire par exemple,
 - Potagers partagés en toitures des immeubles en cœur d'ilot.
 - Présence d'équipements de détente en cœur de projet : Bancs, chaises ,...



- **Enjeu 4**
 - Gestion de l'imperméabilisation
 - Gestion économe de la ressource eau: Intégration d'un arrosagiste :
 - Arrosage différencié selon les besoins
 - Stockage des EP pour réutilisation

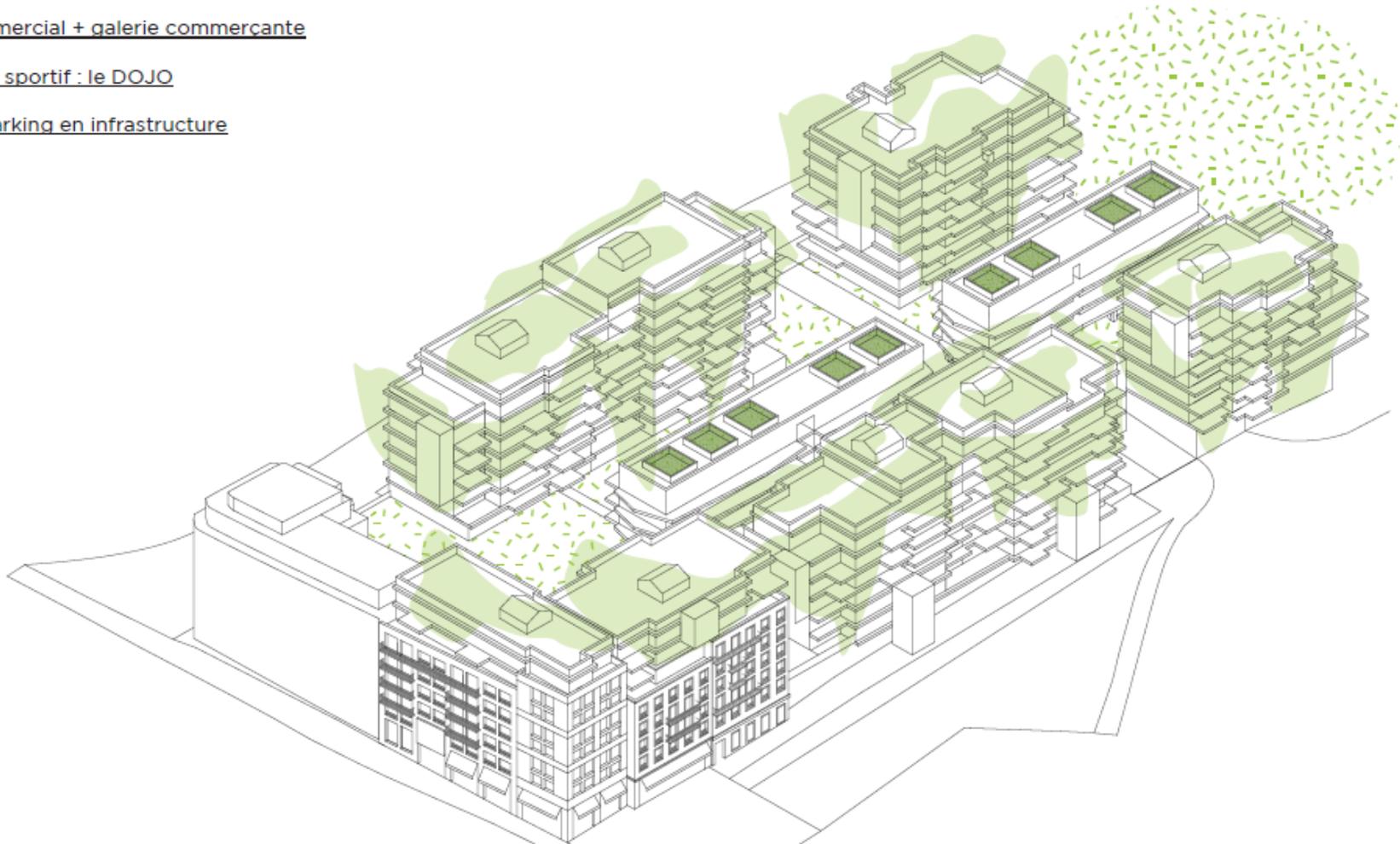
L'ensemble immobilier du stade du Ray est pensé comme un quartier composé d'un ensemble de bâtiments dans un parc.
Il se compose de :

10 bâtiments de logements totalisant 304 logements

Un centre commercial + galerie commerciale

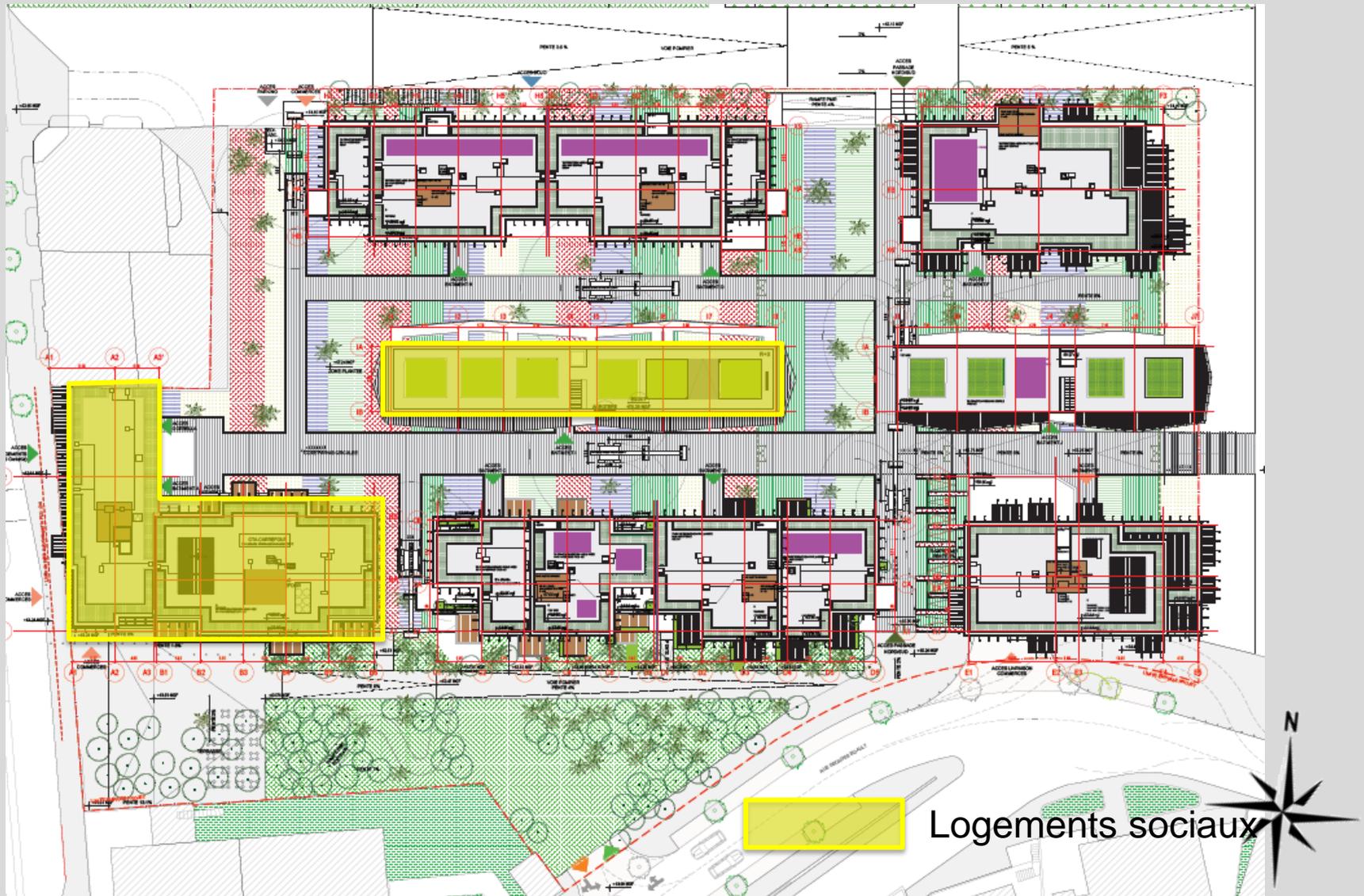
Un équipement sportif : le DOJO

2 niveaux de parking en infrastructure





Plan masse



Vue depuis Bvd Gorbella



Vue depuis rue Georges Bidault



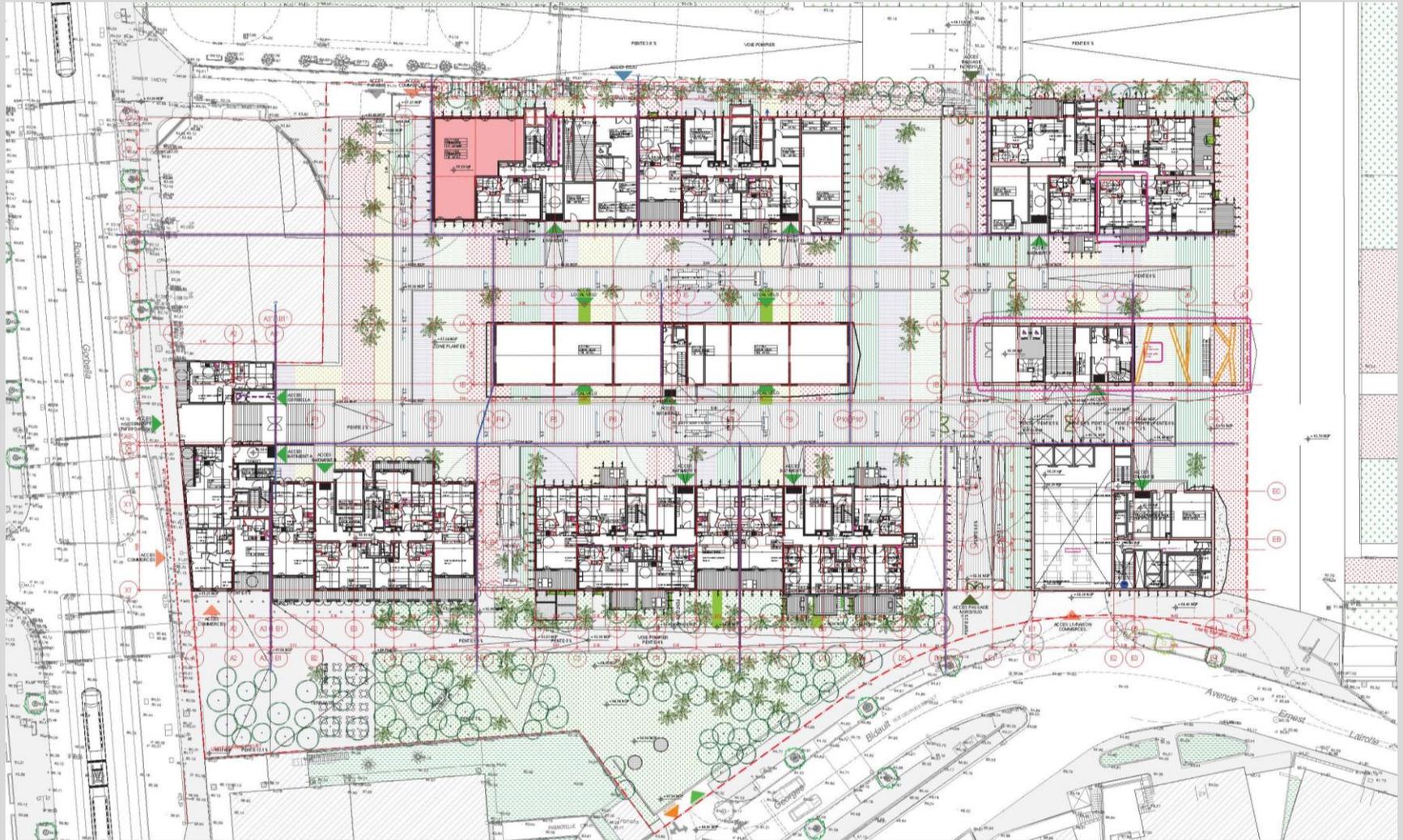
Vue depuis le futur Parc du RAY



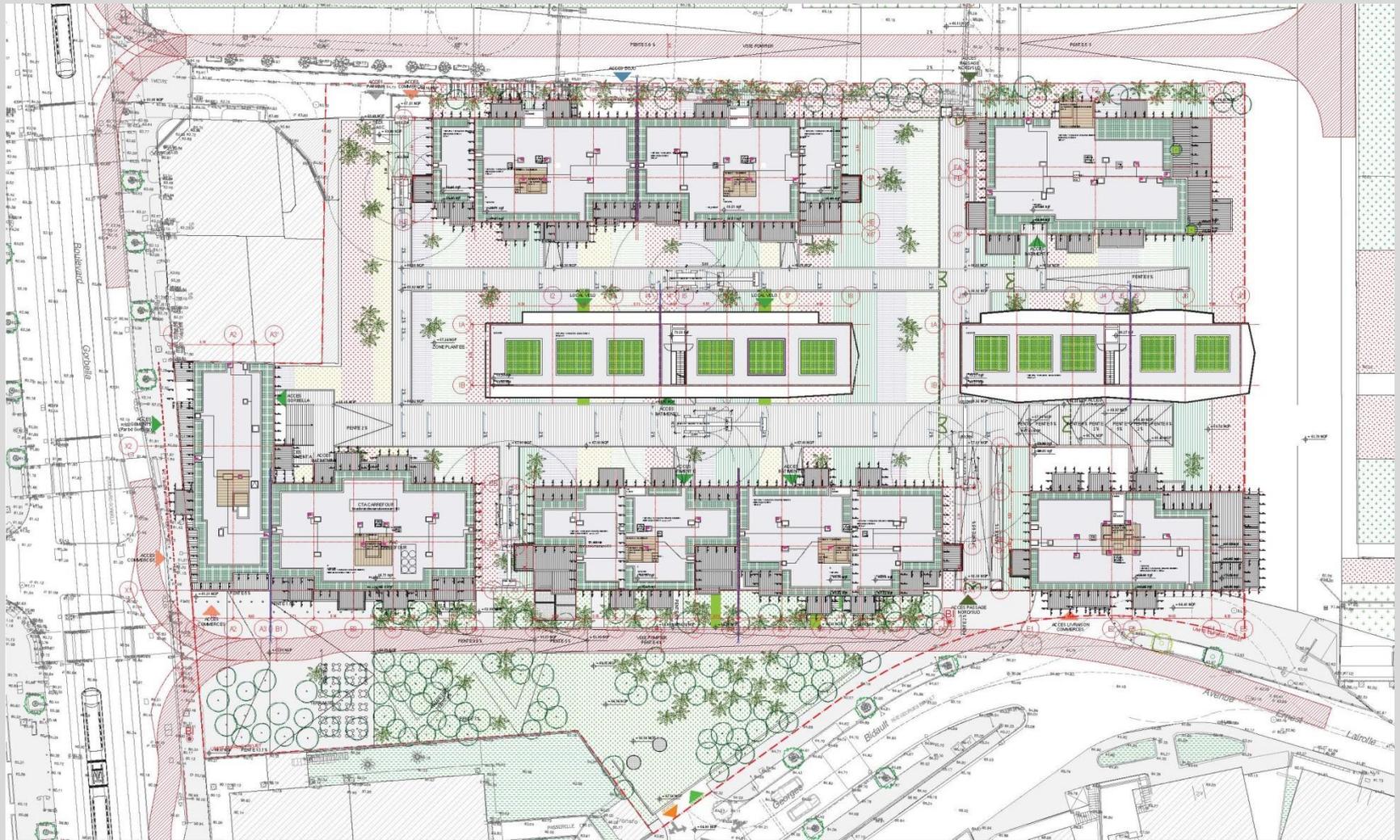
Vue du cœur d'îlot



Plan du Rez-de-Jardin



Plan de Masse



Coupe Longitudinale



Fiche d'identité

Typologie

- Logements
- Commerces
- Services

Surface

- Logements : 17 000 m² SDP
- Commerces : 5 900 m² SDP
- Services : 1100 m² SDP

Altitude

- 65 mètres

Zone clim.

- H3

Classement bruit

- BR 2
- CATEGORIE CE 1

Ubat (W/m².K)

- | | |
|-------------|-----------|
| • AB : 0,71 | CD : 0,76 |
| • E : 0,83 | F : 0,7 |
| • GH : 0,68 | I : 0,89 |
| • J : 0,97 | |

Consommation d'énergie primaire (selon Effinergie)*

- 113 kWhEP/(m².an)
- Niveau RT 2012 – 10%

Production locale d'électricité

- Non

Planning travaux Délai

- Début : janvier 2018
- Fin : Janvier 2020

Budget prévisionnel

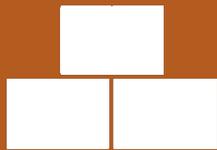
- Coût travaux global de l'opération : 46,3 M€ HT
 - Dont logement : 24,1 M€ HT soit 1.400 € HT / m² sdp
 - Dont commerce : 5,7 M€ HT soit 800 € HT / m² sdp
 - Dont parking : 13,4 M€ HT soit 18.000 € HT / place
 - Dont espaces verts /VRD : 3,1 M€ HT
- Coût Total opération : 83,5 M€ HT

Le projet au travers des thèmes BDM

GESTION DE PROJET



SOCIAL ET ECONOMIE



MATERIAUX



ENERGIE



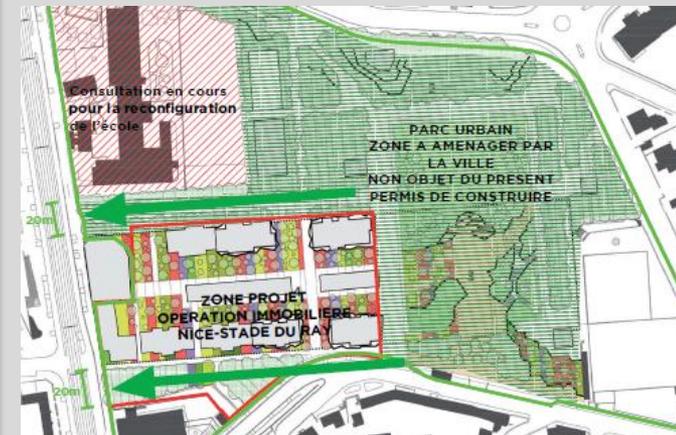
EAU



CONFORT ET SANTE

Gestion de projet

- Le projet s'inscrit dans le renouvellement d'un quartier dans sa globalité. Il vise aussi à sa diversité avec la création d'un parc de commerce et d'équipement sportif et scolaire,
- Volonté municipale d'un projet « nature ». Volonté du groupement d'un projet « biodiversité »
- Mise en œuvre de la démarche BDM couplée à la certification NF Habitat et la labellisation BiodiverCity pour garantir des logements de qualité dans un contexte urbain épanouissant.
- Intégration des compensations du dossier CNPN



GESTION DE PROJET



SOCIAL ET ECONOMIE



MATERIAUX



ENERGIE

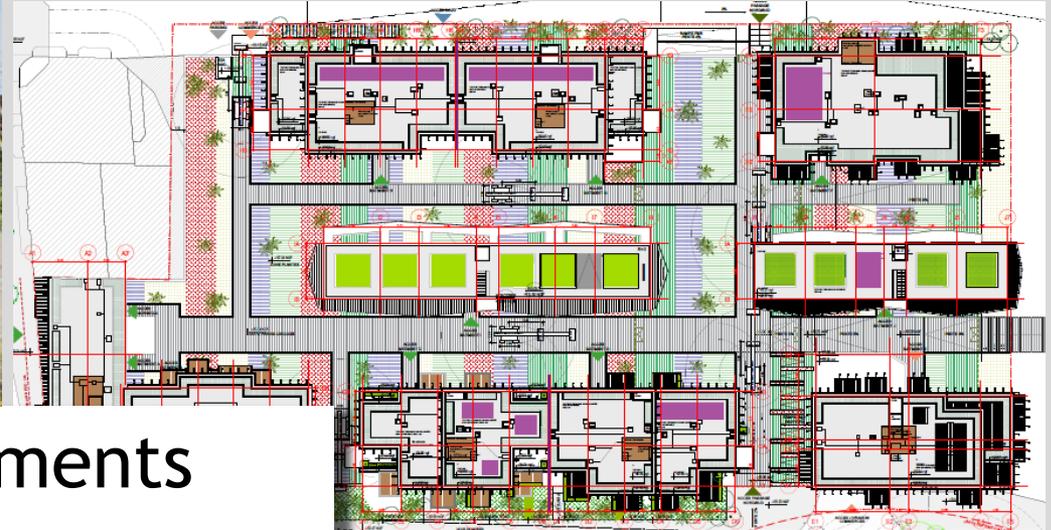


EAU

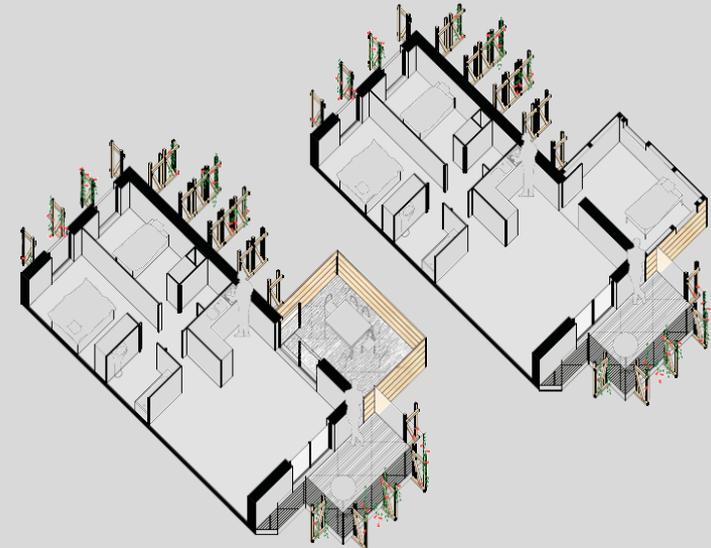


CONFORT ET SANTE

Social et économie



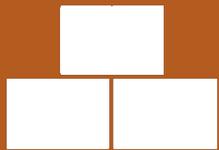
- Modularité des logements
- Espaces communs
- Cœur d'îlot piéton
- Mixité social/accession
- Potagers partagés en toiture
- Ruches, poulailler, biodiversité



GESTION DE PROJET



SOCIAL ET ECONOMIE



MATERIAUX



ENERGIE



EAU



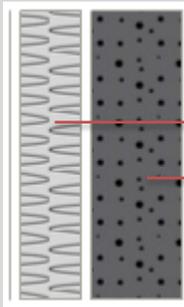
CONFORT ET SANTE

Matériaux

R
(m².K/W)

U
(W/m².K)

MURS EXTERIEURS



Doublage type polyplac 13,3cm

Int

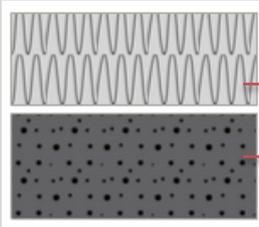
Béton armé 18cm

Ext

5,4

0,19

TOITURE



Polystyrène expansé 22cm

Béton armé 25cm

6,4

0,16

PLANCHER

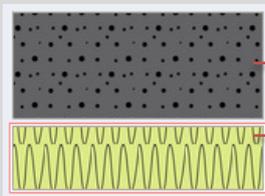


Béton armé 25cm

0,2

6,8

DALLE SUR LNC



Béton armé 25cm

Rockfeu 15cm

4,4

0,23

Matériaux

- Protections solaire
 - Volets niçois
 - Végétalisation caduque
 - Volets roulants extérieurs



GESTION DE PROJET



SOCIAL ET ECONOMIE



MATERIAUX



ENERGIE



EAU



CONFORT ET SANTE

Energie

CHAUFFAGE



- Chaudière individuelle gaz
- Radiateur à eau chaude
- PAC air eau individuelle pour les objets de Jardin
- Radiateur à eau chaude

REFROIDISSEMENT



Pas de système de refroidissement

ECLAIRAGE



Puissance installée 1,4 W/m²

VENTILATION



- Simple flux Hygro B

ECS



- Idem chauffage

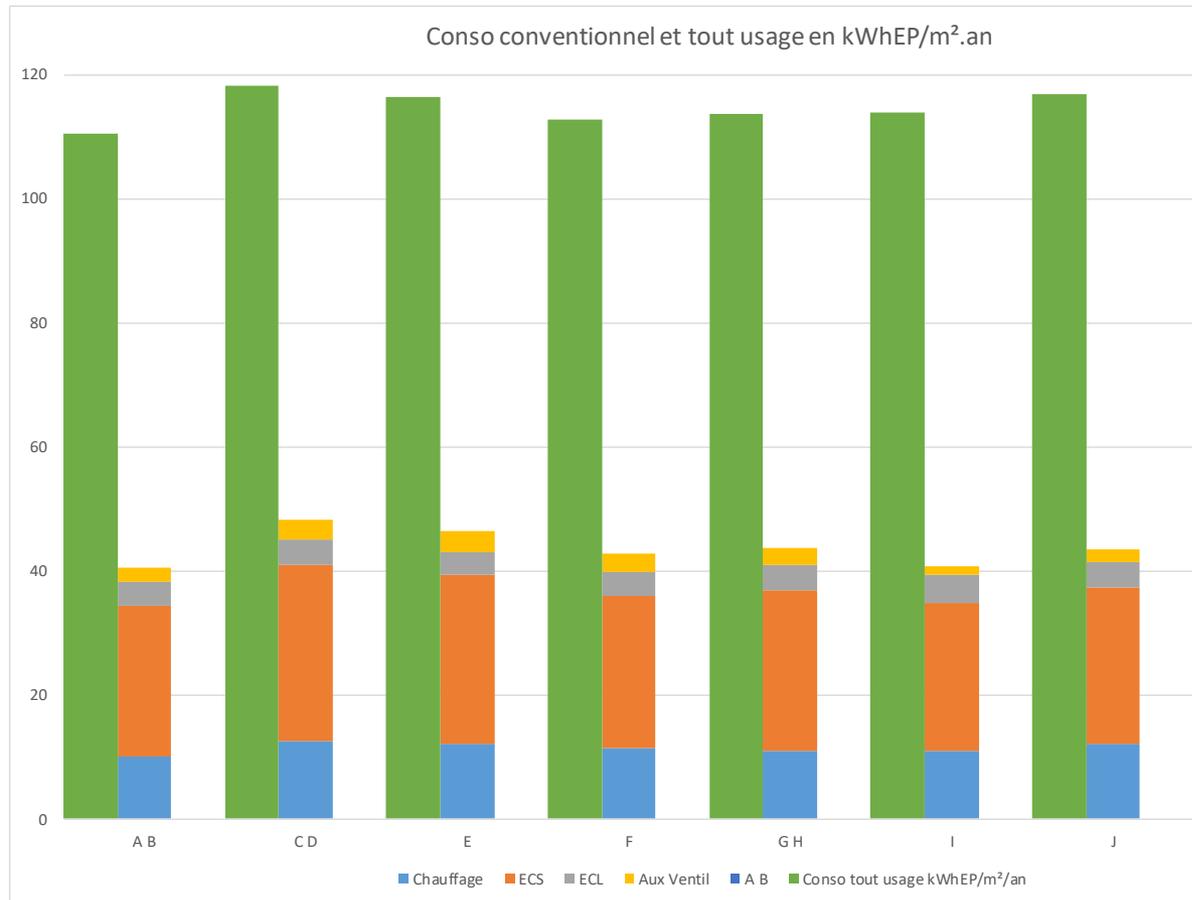
PRODUCTION D'ÉNERGIE



Pas de production locale d'énergie

Energie

- Répartition de la consommation en énergie primaire en kWhEP/m² shon.an



GESTION DE PROJET



SOCIAL ET ECONOMIE



MATERIAUX



ENERGIE



EAU



CONFORT ET SANTE

- Mise en œuvre de chasse double débit et d'équipement hydro-économe
- Rétention à la parcelle en trentenale
- Intégration d'un arrosagiste à l'équipe de conception :
 - Différenciation des circuits d'arrosage / usage
 - Bassin des récupérations des EP pour l'arrosage

GESTION DE PROJET



SOCIAL ET ECONOMIE



MATERIAUX



ENERGIE



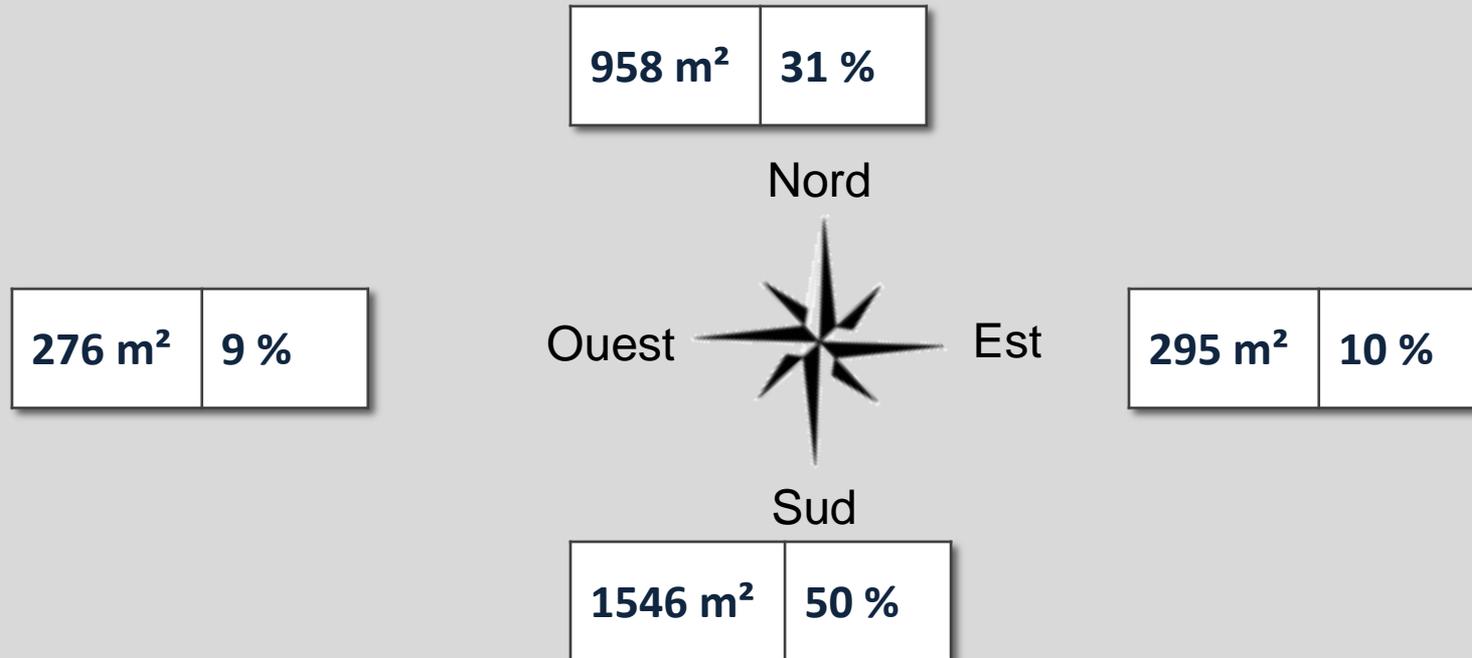
EAU



CONFORT ET SANTE

Confort et Santé : baies

Menuiseries	Composition
Type de menuiseries	<ul style="list-style-type: none"> •Châssis Aluminium - Double vitrage - Déperdition énergétique $U_w = 1,04$ - Facteur solaire $Sw = 40\%$ •Nature des fermetures : Volet roulant extérieur Aluminium



Confort et santé

- Grand nombre de logements bi ou tri orientés permettant une décharge thermique
- Étiquetage A à minima
- Biophilie, usage
- Espaces d'usage communs



Pour conclure



*La biodiversité
Les façades végétalisées
Les appartements modulaires
Transition douce entre le boulevard et le parc*

*Problématiques matériaux
Stratégie énergétique du site*

Vue d'ensemble au regard de la Démarche BDM

CONCEPTION
06/07/2017

51 pts

+6pts de cohérence
+4pts d'innovation
=61/100
Bronze

