

# quartier Castellane



ÉDITOS

“ EN MOINS D’UN AN, LE NOUVEAU QUARTIER CASTELLANE A COMMENCÉ À SORTIR DE TERRE avec pour ambition de traduire concrètement les objectifs que nous nous sommes fixés pour ce quartier : qualité de vie, équilibre social, mobilité, respect de l’environnement. Ce quartier durable doit contribuer à la création de la métropole accueillante et ouverte appelée de nos vœux.

Les réalisations deviennent visibles : les premiers espaces publics et les rues nouvelles, prochainement accessibles à l’ensemble des habitants de Sathonay-Camp, mais aussi les premiers programmes immobiliers avec des logements diversifiés répondant au plus près aux besoins et aux parcours résidentiels des ménages.

Ces premières réalisations en appelleront d’autres qui ne tarderont pas à offrir de nouveaux espaces de vie aux habitants de Sathonay-Camp. Le quartier Castellane poursuit sa mutation.”

**Patrick Bouju**  
Vice-président du Grand Lyon,  
en charge des centralités et du cadre de vie  
+++++

## “ LARGUONS LES AMARRES !

Le beau navire que nous avons bâti avec ferveur et minutie est désormais prêt à quitter le port. Il découvrira au cours de son voyage des rivages aux constructions et habitations naissantes, fera une escale vers les commerces et le marché aux saveurs variées, descendra la rivière environnée de terrasses végétalisées et tiendra comme cap l’espace paysager pour s’amarrer sur la place quelques heures et profiter ainsi de la douceur de ce nouvel environnement aux structures novatrices, pérennes et accueillantes.”

**Le Capitaine,**  
**Pierre Abadie,**  
Maire de Sathonay-Camp  
+++++

**1,8**  
hectare  
de jardin paysager

**650**  
logements  
(libres, sociaux  
et intermédiaires)

Un projet qui prend

vie



## ACTU

5 îlots en cours  
de construction



**LES ENFANTS PARTICIPENT  
À L'AMÉNAGEMENT DU PROJET**

Sous la neige, le 3 décembre dernier, 283 enfants du CP au CM2 se sont relayés pour participer à la **plantation des futurs arbres du quartier Castellane**. Cette journée éducative et ludique a permis de les sensibiliser à l'environnement et de les impliquer dans l'aménagement du futur quartier.

À l'initiative de la mairie, la journée était organisée par la SERL, aménageur, et le Grand Lyon, en partenariat avec l'association Arthroplogia. Encadrés par deux animateurs, les enfants ont planté des essences d'arbres diverses, comme des frênes d'Amérique, des charmes communs ou des noisetiers de Byzance. Près de 130 arbres ont ainsi pris vie le long du mail central, à l'emplacement de l'ancien mail militaire.



**PREMIÈRE PIERRE SUR L'ÎLOT 2.1**

Travaux d'aménagement, constructions des programmes immobiliers... le quartier Castellane est en mouvement. L'Opac du Rhône, associé à Casino, a posé la 1<sup>re</sup> pierre de l'îlot 2.1, le 27 mars dernier. Le bâtiment de 49 logements, situé à l'angle du mail central et du boulevard Castellane, accueillera en rez-de-chaussée le supermarché Casino d'une surface de vente de 1 500 m<sup>2</sup> (réalisé par la SIER).

Pierre Abadie — Maire de Sathonay-Camp —, Patrick Bouju — Vice-président du Grand Lyon chargé de la centralité et du cadre de vie —, Paul Delorme — Président de l'Opac du Rhône —, et les représentants du groupe Casino ont cimenté symboliquement les premiers moellons du bâtiment devant de nombreux invités.



# Les chantiers avancent, le projet prend vie



Les travaux d'aménagement et les démarrages successifs des chantiers des programmes immobiliers donnent vie au projet. Sur la 1<sup>re</sup> tranche, les réseaux et les terrassements sont réalisés. Les arbres sont plantés et le futur mail central est matérialisé. Les voiries d'accès à la gendarmerie sont en service. Le quartier Castellane se transforme pour devenir bien réel.

La réalité, c'est aussi la construction des premiers programmes immobiliers :

**Des livraisons prochaines** pour les îlots 2.2 « Contemplation » (63 logements et commerces), 3.1 et 3.2 « Quiétude » (64 logements) et 5.1 « Plénitude » (30 logements), une co-réalisation Nexity/Bouygues Immobilier.



**Contemplation**



**Quiétude**



**Plénitude**

**Des démarrages de travaux** pour l'îlot 1 « Domino » (40 logements et des commerces construits par Pitch Promotion), et l'îlot 2.1 de la SIER et de l'Opac du Rhône (49 logements).



**Domino**



**Îlot 2.1**



## Faites vos achats à Sathonay

En complément de l'offre existante, le quartier, en véritable lieu de vie, disposera d'un large choix de nouveaux commerces.

Situés le long du boulevard Castellane, de l'avenue Félix Faure, et d'une partie de l'avenue de la République, ils ouvriront leurs portes en rez-de-chaussée, au fur et à mesure de la livraison des programmes immobiliers. L'offre sera variée pour satisfaire le plus grand nombre de futurs résidents : commerces alimentaires (dont un supermarché Casino), banques, coiffeur, équipement de la personne, de la maison et décoration.

Sur le lot 1, un pôle médical donnant sur l'axe vert réunira des professions médicales : kinésithérapeute/ostéopathe, pédiatre, endocrinologue, sage-femme, gynécologue sont des implantations à l'étude.

Les projets d'ouverture de commerces sont étudiés, après le dépôt d'un dossier de candidature auprès de la SERL. L'agrément est donné à l'issue d'une commission rassemblant la Ville de Sathonay-Camp, le Grand Lyon, la Chambre de Commerce et d'Industrie et la SERL.

**CONTACT**

**Nicolas Baume**  
Chef de projet Référent Aménagement  
@ : [n.baume@serl.fr](mailto:n.baume@serl.fr)





# L'îlot 2.3-2.4-2.5 attribué suite à un **concours** en deux phases



**Figure 1 : le projet retenu,  
angle boulevard Castellane  
et avenue Félix Faure**  
**Figure 2 : Venelle 1**

Les promoteurs et concepteurs des constructions du quartier Castellane sont désignés dans le cadre d'un concours en deux phases : la candidature, puis le dossier. Les équipes sont constituées d'un ou plusieurs opérateurs (promoteurs immobiliers) associés à une équipe de conception (architectes) et d'un Bureau d'Étude Technique spécialisé dans la qualité environnementale du bâti.

## 1<sup>RE</sup> PHASE DE LA CONSULTATION : LA CANDIDATURE

12 équipes se sont portées candidates à l'appel à projet lancé en mars 2012. Elles ont été sélectionnées sur la base de 3 critères : la pertinence du groupement et le positionnement de l'équipe ; ses moyens humains, matériels et financiers ; ses références.

Après analyse des dossiers, le Comité de Pilotage, réuni en juin 2012 et composé de la SERL, aménageur, de la Ville de Sathonay et du Grand Lyon, a retenu quatre équipes.

## Les autres projets finalistes :



**Promoteur :** BREMOND  
**Architecte :** DUMETIER DESIGN  
**Jeune architecte :** LA BOITE  
**Bureau d'Études Techniques :** ITF



## 2<sup>E</sup> PHASE : 4 MOIS POUR ÉLABORER UN PROJET

Les équipes ont remis un projet fin octobre 2012, sur la base duquel a été choisi le lauréat.

L'analyse a porté sur :

- l'intégration urbaine et la qualité architecturale du projet ;
- la prise en compte de la qualité environnementale ;
- les produits immobiliers proposés ;
- les conditions de mise en œuvre opérationnelles.

## Planning prévisionnel

**Juillet 2013 :** dépôt du permis de construire

**Automne 2013 :** lancement commercial

**Début 2015 :** démarrage des travaux

**2016/2017 :** livraison (en deux tranches)



**Promoteur :** DIAGONALE  
**Architecte :** GAUTIER + CONQUET  
**Jeune architecte :** Y. ARCHITECTES  
**Bureau d'Études Techniques :** TERRE.ECO



**SUR CE PROJET, DE JEUNES  
ARCHITECTES TRAVAILLENT  
AVEC DES ARCHITECTES  
EXPÉRIMENTÉS**



## L'équipe lauréate

**Promoteur :** BOUWFONDS MARIGNAN

**Architecte :** ARTO

**Jeune architecte :** EMMANUEL MANGER

**Bureau d'Études Techniques :** TERAQ

## Les points forts du projet retenu

- Une architecture élégante et fine pour permettre une insertion parfaite dans l'environnement.
- Une percée visuelle sur le cœur de l'îlot depuis la place de la mairie.
- Une diversité architecturale réussie, avec une distinction visible des approches des deux cabinets d'architecture sur deux façades opposées : l'une sur la ville (figure 1), l'autre sur le cœur du futur quartier (figure 2).
- Une intégration des questions de bioclimatique.
- Des toitures utilisées comme terrasses privées et des espaces extérieurs qui participent à la qualité de vie.
- La performance énergétique des bâtiments de niveau BBC (Effinergie +) en adéquation avec les objectifs d'écoquartier.



**Promoteur :** NOHAO - FONTANEL  
**Architecte :** UNANIME  
**Jeune architecte :** LEONARDI  
**Bureau d'Études Techniques :** SETAM-REFLEX'ECO



## « Plénitude », l'îlot qui mise sur un procédé de construction innovant



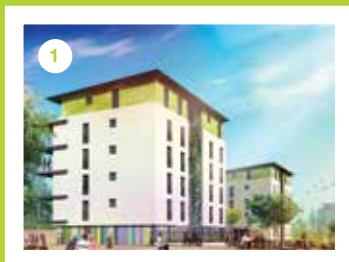
**Fabienne Marcoux,**  
directrice de l'agence Tekhnê  
(avec la participation de  
Natacha Brulland, architecte  
DPLG chef de projet)

\*\*\*\*\*

### TEKHNÊ EN BREF

\*\*\*\*\*

Tekhnê est une agence d'architecture impliquée dans le domaine du développement durable et de la qualité environnementale de l'urbanisme et des bâtiments. Elle développe des références dans de nombreux domaines : maîtrise d'œuvre de bâtiments publics et privés, urbanisme, transmission (formations, conférences, guides et référentiels).



Des bâtiments qui jouent sur un contraste entre façades :

- les façades sur la rue (figure 1), sobres, urbaines, sont recouvertes d'un enduit minéral ;
- les façades paysagères sur le parc (mail), avec les panneaux composite bois. Des façades qui permettent d'ouvrir les logements sur le paysage, avec de larges baies en léger surplomb (« bow-windows ») offrant une vue panoramique privilégiée et de larges terrasses (figure 2).

### « Comment situez-vous le programme immobilier au sein du projet Castellane ?

Ce projet de deux ensembles de logements s'inscrit dans le cadre d'un concours d'architectes lancé par les constructeurs (Nexity et Bouygues Immobilier) après désignation de ces derniers par la SERL. Deux autres îlots ont fait l'objet du même concours.

Ces constructions, les premières situées dans la zone d'habitat privé, se doivent de faire exemple et d'exprimer, au travers de leur architecture et de leur rapport aux extérieurs, la démarche qualitative et volontaire initiée dès le départ avec la conception de l'éco-quartier.

Notre projet se développe dans la constante préoccupation de respecter à la fois le site, son histoire (orientation selon le mail militaire), tout en inscrivant le bâtiment dans son époque comme bâtiment intégrant les enjeux de l'éco-conception.

Le projet urbain dans lequel nous insérons au niveau de l'îlot 5 est marqué par une volonté forte de « fondre » les logements dans l'espace paysagé. Il s'agit là de construire des immeubles trouvant une « expression collective de l'habitat individuel », et exprimant l'architecture durable.

### Quels étaient vos objectifs en termes de respect des normes environnementales ?

Le projet s'inscrit dans une démarche engagée de qualité environnementale. Elle vise à améliorer sensiblement et durablement les économies d'énergie, tout en garantissant un confort visuel, thermique et acoustique aux occupants. Nous avons pris ces exigences très en amont de la conception, dans une démarche globale cohérente, afin de les atteindre naturellement et avec un coût, à la fois d'investissement et d'exploitation, maîtrisé puisqu'on évite l'ajout de systèmes techniques.

Au final, la démarche environnementale mise en place est en accord avec les exigences formulées par les référentiels du Grand Lyon et de la Région Rhône-Alpes, et cette opération est conforme au label BBC-effinergie\*.

### Vous avez utilisé un procédé constructif innovant (béton/bois). Pourquoi ?

Aujourd'hui, nous ne pouvons concevoir de bâtiments dits durables sans utiliser le bois comme principal matériau de construction tant l'enjeu sur la limitation du rejet de CO<sub>2</sub> est vital. Rappelons que ce matériau stocke une tonne de CO<sub>2</sub> par m<sup>3</sup> et qu'il est renouvelable.

Ce mode de construction mixte, avec une structure en béton et un mur manteau bois, permet d'optimiser l'emploi des matériaux : le béton pour son inertie et son travail en compression ; le bois pour sa légèreté, sa filière sèche et ses performances thermiques induites.

Les avantages ? Une sur-isolation des parois verticales, l'amélioration du confort (isolation répartie en façade, inertie des dalles), un gain en surface habitable (par rapport à une solution tout béton) et l'optimisation du chantier, tant en termes de temps, de nuisances que de sécurité.

\*Le label BBC-effinergie® vise à identifier les bâtiments neufs ou parties nouvelles de bâtiments dont les très faibles besoins énergétiques contribuent à atteindre les objectifs de 2050 : réduire les émissions de gaz à effet de serre par 4. Il est défini par l'arrêté ministériel du 3 mai 2007.

Une initiative du

sur le territoire de

aménagé par

[www.quartier-castellane.com](http://www.quartier-castellane.com)

