

# ZAC BEAUSOLEIL

*Pacé (35)*



*Equipe projet :*

Maître d'ouvrage aménageur :  
SNC Beausoleil (GROUPE LAUNAY / GIBOIRE)

Architecte / urbaniste / paysage :  
Atelier Philippe MADEC (75)

*Surface totale de la ZAC :*

Environ 100 Ha

*Programme :*

1 700 logements environ  
Dont 758 logements collectifs,  
372 semi-collectifs et 570 individuels  
50% de logements aidés

*Surface de plancher cédée :*

Environ 226 500 m<sup>2</sup> SDP

*Dates clés :*

Dossier de création de la ZAC : juin 2002

Dossier réalisation ZAC : avril 2003

Démarrage travaux : 2004

Date achèvement prévisionnel : 2027

# ZAC BEAUSOLEIL



## LE TERRITOIRE COMME FONDEMENT

L'objectif du projet consiste à rééquilibrer le développement de la commune vers le Nord et l'Est en s'appuyant sur la structure bocagère du grand territoire. La géographie et la topographie fondent le projet et construisent le paysage dont la structure est hydraulique, organisée autour de la rivière la Flume et du ruisseau de Champalaune. Leurs vallées inondables forment de véritables corridors écologiques.



## DENSITÉ, MOBILITÉ ET PAYSAGE

Trois étapes structurent le projet d'aménagement : densifier et économiser le territoire, favoriser la mobilité à pied ou à vélo, et, surtout, donner l'envie et le plaisir de vivre dans un environnement paisible et de qualité.

La première étape a consisté à édifier une passerelle facilitant les cheminements entre le nord et le centre et à renforcer l'attraction du centre en s'appuyant sur de nouvelles centralités périphériques.

La deuxième étape, plus complexe, consiste à accompagner la mutation de la commune pour «habiter autrement».

Pour l'urbaniste Philippe MADEC, la taille des parcelles est un élément essentiel : d'une superficie maîtrisée, celles-ci ont une forme longue et étroite. Le foncier est ainsi économisé, et optimisé également en termes de voirie. Les typologies vont de la maison individuelle et des maisons de ville, à des hameaux à l'architecture vernaculaire constitués d'assemblages de lots libres et d'anciens corps de ferme réhabilités autour d'un espace commun central. Des collectifs R + 5 épousant le relief de la canopée sont également construits. Implantés perpendiculairement à la pente, ils constituent un élément du

paysage et offrent à leurs habitants des vues imprenables sur la campagne. Grâce aux courbes prononcées des voies qui les relient, ils sont en outre à peine visibles des zones d'habitat individuel.

Enfin, la dernière étape consiste à valoriser les espaces de la vie quotidienne (places, squares, jardins), et développer les mobilités douces. Les hameaux sont desservis par un réseau d'espaces publics. Celui-ci cimente un urbanisme de proximité où les équipements viennent se connecter naturellement.

“*Des hameaux à l'architecture vernaculaire constitués d'assemblages de lots libres et d'anciens corps de ferme réhabilités autour d'un espace commun central.*”



# ZAC BEAUSOLEIL





**Budget global de l'opération :**  
43 760 000 € Hors Taxes

**Principaux équipements publics financés par l'aménageur (hors équipements propres) :**

- Maison des associations
- Réalisation des équipements sportifs : salle de sport et terrain de foot, vestiaires, tribunes
- Aménagement paysager du complexe sportif
- Aménagement d'un giratoire
- Aménagements viaires périphériques à l'opération

## LE MOT DE PHILIPPE MADEC, URBANISTE DURABLEMENT ENGAGÉ :

« Je crois profondément que construire des collectifs au bord de pâturages entretenus par des vaches, utiliser des crêtes pour donner à ces logements une situation idéale et parvenir à une densité de trente logements par hectare, travailler sur les voiries pour maîtriser la mobilité et en déduire la forme et la taille des parcelles prédéterminent des modes de relation entre les gens, génèrent des modes de vie.

Je crois aussi que l'urbanisme que nous devons imaginer doit être un urbanisme de partage. Celui que je propose se nourrit de la dimension paysagère et écologique », conclut Philippe Madec, qui, pour parler de son travail, n'a jamais jugé utile d'employer l'expression « développement durable ».

