



Source des images : Vidéo de TCB, *Histoire de Beausoleil* [http://www.dailymotion.com/video/x73p9b\\_histoire-de-beausoleil-1996\\_creation](http://www.dailymotion.com/video/x73p9b_histoire-de-beausoleil-1996_creation)

Décrivez cet habitat : \_\_\_\_\_

## Beausoleil va enfin mériter son nom

Construites dans les années 60 pour remplacer les « tonneaux de l'armée », afin de proposer un logement « provisoire », les maisons « carrées » du quartier Beausoleil disparaîtront au cours des années à venir pour laisser la place à des maisons individuelles et quelques petits immeubles collectifs, tous BBC et THPE. La première phase de cette vaste opération commence cet été.

La libération et la rétrocession à la Ville d'Épernay de terrains de l'ancien collège Terres Rouges va permettre de démolir les premières maisons du quartier Beausoleil, au croisement de la rue Louise Auban-Moët, et de procéder aux travaux de voiries, assurés financièrement par la Communauté de Communes d'Épernay - Pays de Champagne et la Ville d'Épernay. Ensuite, le Toit Champenois, l'organisme logeur du quartier, pourra commencer à construire les 29 premiers logements. Et c'est là seulement la première phase d'une vaste opération de renouvellement urbain : 138 logements à démolir, dont la moitié déjà vide, puisque 70 familles résident à Beausoleil. Et le quartier deviendra un éco-quartier modèle, toujours destiné au logement social, et même renforcé, puisqu'au-delà des aides sociales au logement, les constructions modernes optimisent la consommation d'énergie et font nettement baisser la facture de gaz ou d'électricité. Les charges mensuelles prévisionnelles sont estimées à ... 23€ ! Les logements proposeront des jardins individuels ou des terrasses végétalisées, et attireront sans doute d'autres populations. Le Toit Champenois proposera d'ailleurs certaines maisons à la vente.

Dans le cadre de cette opération, non proposée à l'Agence nationale de renouvellement urbain, mais qui aura le soutien financier de l'État dans le cadre du plan de relance, catégorie urgences, un autre problème aqueux sera réglé. Dans le point bas du quartier, après les orages, les habitants vivaient les pieds dans l'eau ! La plaine alluviale en question sera donc, même si légalement rien ne l'oblige, déclarée inondable et non constructible, et les futures habitations seront construites sur les deux coteaux.

Les 29 logements de la première phase seront livrés en juillet 2012, pour un coût estimé à environ 4,7 millions d'euros (4 millions pour le Toit Champenois, 600.000€ pour la Ville et 100.000€ pour la CCEPC ; l'État abonde à hauteur de 584.000€).

Tony Verbicaro

Source : [http://www.lhebdovendredi.com/article/2976/beausoleil\\_va\\_enfin\\_meriter\\_son\\_nom](http://www.lhebdovendredi.com/article/2976/beausoleil_va_enfin_meriter_son_nom)

## ROSEMONT, 1ER ÉCO-QUARTIER D'EPERNAY

L'éco-quartier ROSEMONT est construit en lieu et place d'un quartier d'habitat social désuet.

Cet ancien quartier dénommé « Terres Rouges / Beausoleil » avait été aménagé après-guerre pour répondre dans l'urgence aux difficultés de logement rencontrées par de familles très modestes, forains, ou gens du voyage, qui, au lendemain de la Seconde Guerre mondiale, logeaient dans des constructions de fortune.

138 logements sont alors érigés entre 1966 et 1976. 39 pavillons ont été construits ultérieurement dans le quartier Québec-Montréal adjacent. Malgré une profonde réhabilitation entre 1989 à 1991, le bâti ne répondait plus aux exigences de confort et de sécurité attendus. Les espaces publics étaient désuets. Enfin, situés en aval des bassins versants, les logements subissaient des inondations régulières.

Dès 2007, la Ville d'Épernay et Le Toit Champenois ont décidé de mener des études visant à restructurer ce quartier en profondeur afin d'offrir des logements confortables, économes et un nouveau cadre de vie à ses habitants.

Source : <http://www.plurial-novilia.fr/rosemont-1er-eco-quartier-depernay/>

A quelle époque ont été construites les maisons du quartier Beausoleil ?

A quelle situation répondait cette construction ?

Expliquer l'expression « des constructions de fortune ». A quelle photo pouvez-vous relier cette expression ?

Combien de logements comptait le quartier Beausoleil ? \_\_\_\_\_

Comment surnommait-on les maisons ?  
\_\_\_\_\_

Ces maisons étaient-elles prévues initialement pour rester ? Expliquer.  
\_\_\_\_\_

Chercher la définition de « désuet » :  
\_\_\_\_\_



L'une des maisons, déjà vides, de Beausoleil. Ces constructions « provisoires » auront duré près de cinquante ans. Source : [http://www.lhebdoduendredi.com/article/2976/beausoleil\\_va\\_enfin\\_meriter\\_son\\_nom](http://www.lhebdoduendredi.com/article/2976/beausoleil_va_enfin_meriter_son_nom)

Avec Google Earth, entrez l'adresse Allée de Quebec, Epernay. Placez-vous en mode Street view et allez lire ce qui est marqué sur le panneau (*les images datent de 2012*) :

\_\_\_\_\_

Que va devenir ce quartier ? \_\_\_\_\_

Pour quelle population ? \_\_\_\_\_

Chercher ce que signifie « un immeuble BBC et THPE ». Expliquer en donnant des exemples.

<http://www.norme-bbc.fr/>

<http://www.ecoresponsabilite.ademe.fr/n/reglementation-et-referentiels/n:127>

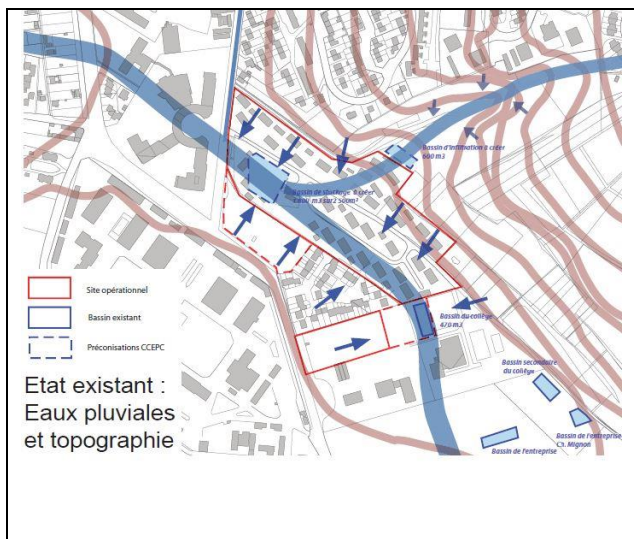
\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Expliquer le titre : « Beausoleil va enfin mériter son nom »

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_



## Une problématique hydraulique prégnante

Des solutions multiples : infiltration des eaux à la parcelle, bassins de rétention paysagers, noues plantées...

ROSEMONT s'étend sur une superficie d'environ 6.5 hectares dans une zone fortement impactée par les eaux des bassins versants qui provoquent des inondations.

Situé en pied de coteaux et limité par le dénivelé important du côté de la Ferme de l'Hôpital (Centre social et culturel), mais aussi par le talus côté voie du général Margueritte et par la rue Louise Auban-Moët (digue anthropique), la topographie du quartier en forme de cuvette le rend vulnérable à toutes les intempéries (fortes pluies, orages, etc.).

La prise en compte et le traitement de la problématique de l'hydraulique et du pluvial a donc été placée au premier rang des préoccupations de la Ville d'Épernay. Une étude globale hydraulique a été réalisée pour la mise en oeuvre des ouvrages de protection indispensables..

Ainsi, les eaux pluviales sont partiellement infiltrées grâce aux espaces verts ou dans des noues végétalisées. Le trop-plein est reversé dans des bassins de rétention paysagers.

Source : [http://www.plurial-novilia.fr/sites/default/files/2013-synthse\\_projet\\_rosemont.pdf](http://www.plurial-novilia.fr/sites/default/files/2013-synthse_projet_rosemont.pdf)

Source : <http://age-urbanisme.fr/projets-et-etudes/etudes-urbaines/renouvellement-urbain/quartier-terre-rouge-beausoleil-a-epernay/>

Quelle contrainte physique forte pèse sur ce quartier ?

Pour quelles raisons ? Expliquer la topographie du site.

Comment est-il prévu de prendre en compte cette contrainte dans l'aménagement du futur quartier ?

Qui sont les acteurs du projet ? En reprenant l'ensemble des documents, retrouvez :

- Qui est le bailleur social concerné par le projet ? Chercher la définition de bailleur social.

- Quelles sont les collectivités locales concernées ? Chercher la définition de collectivité locale.

- Quel est cet autre acteur ? <http://www.anru.fr/>

- Quels autres acteurs doivent aussi être impliqués dans le projet afin qu'ils réussissent ?