



FICHE D'IDENTITÉ

Maître d'ouvrage :	SEMAC	Site :	ZAC Entrée de ville – Sainte Suzanne
Maîtrise d'oeuvre :	T&T Architecture	Type d'opération :	26 Logements locatifs sociaux (LLTS)
BET	Structure: INTEGRALE	Surface financable :	2 347 m ²
	Economiste : CIEA	Parcelle :	3 800 m ²
		Année de livraison :	Octobre/Novembre 2009
		Coût des travaux :	2 000 000 € HT

L'OPÉRATION

L'opération «Résidence du Phare» constitue une pièce importante de la structuration de la ZAC «entrée de ville» à Sainte Suzanne. Conçue en 2006, avant l'application des réglementations Accessibilité et Réglementation Thermique Acoustique et Aération spécifique aux départements d'outre-mer RTAA DOM, livrée fin 2009, elle est un bon exemple de recherche appliquée pour un habitat cumulant les qualités de densité et d'appropriation par les usagers.

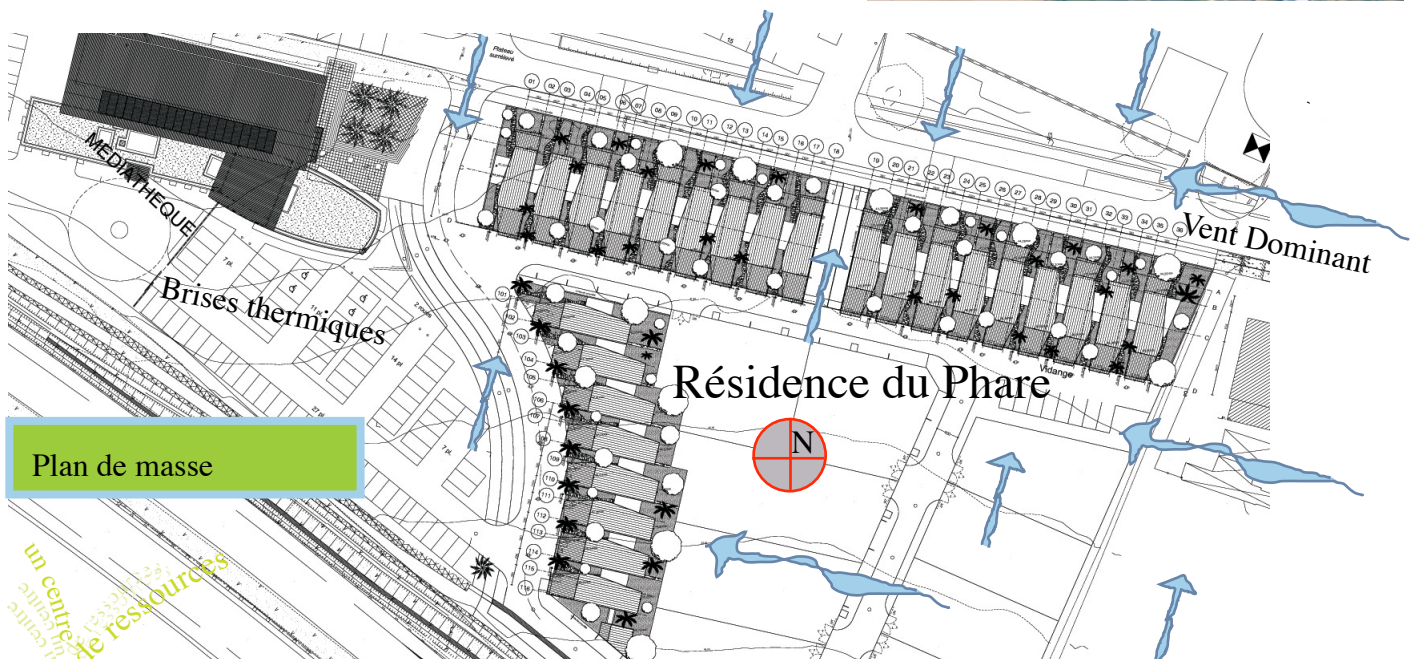
La SEMAC maître d'ouvrage a choisi de gré à gré un architecte porté sur l'innovation pour expérimenter un nouveau concept de maison en bande en alignement sur rue, comportant trois façades, bénéficiant d'un passage avant/arrière et d'une zone de stationnement pour un usage mixte.

Les contraintes réglementaires (PLU non adapté) et budgétaires spécifiques à ces programmes ont retardé la mise en chantier, mais les deux années d'appropriation permettent un retour d'expérience enrichissant dès la fin 2011.



Phare

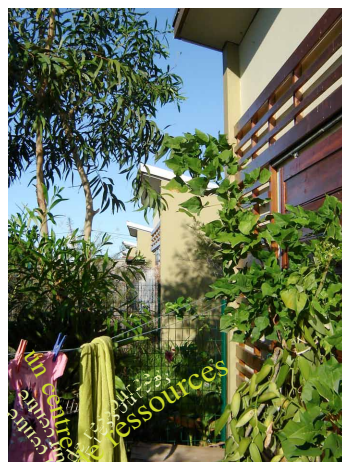
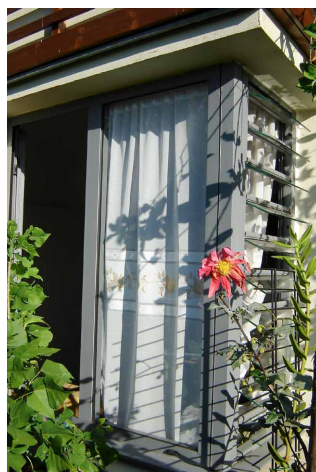
Situation



Plan de masse

INSERTION DANS LE TERRITOIRE

- La ZAC «entrée de ville» Ouest de Sainte Suzanne est limitée au Sud par la quatre voies (RN2) et au Nord par l'avenue Mendès France qui est l'axe principal de la commune. Si la nouvelle médiathèque structure la pointe du triangle, ce n'est pas le cas du lotissement classique. Le programme des logements en bande s'est donc vu confier la structuration de l'image «urbaine» le long de l'avenue.
- Les contraintes du site sont :
 - Chaleur humide, zone des bas,
 - Force des alizés chargés d'air marin,
 - Accès par l'arrière du programme (voies du lotissement).
 - Terrain assez plat, mais en haut du talus bordant l'avenue.
 - Nuisances acoustiques depuis la RN2.
- Les trois îlots supports des 26 logements sont issus du découpage de la ZAC (orientations inversées, parcellaires figés, passage piéton réservé).
- La végétalisation des abords et du talus renforce le caractère qualitatif du site.
- La médiathèque et le collège sont des éléments d'animation et de service à caractère urbain.



MATÉRIAUX, RESSOURCES ET NUISANCES DE CONSTRUCTION

Qualité environnementale des matériaux :

- Par choix du maître d'oeuvre, les matériaux et techniques de construction sont traditionnels et économiques pour fiabiliser la réalisation (tissu d'entreprise) et l'entretien:
 - Murs agglos enduits et planchers béton,
 - Charpentes métalliques galvanisées,
 - Bardages «Bois» et «Acier» (ventilés) ,
 - Menuiseries aluminium (jalousies),
 - Toitures isolées par feutre réfléchissant.

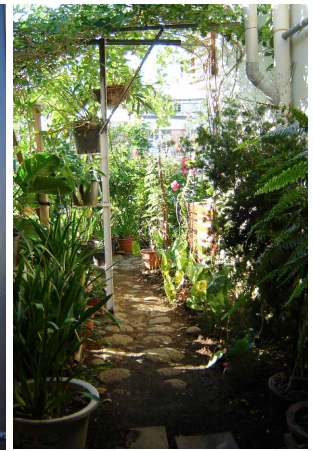
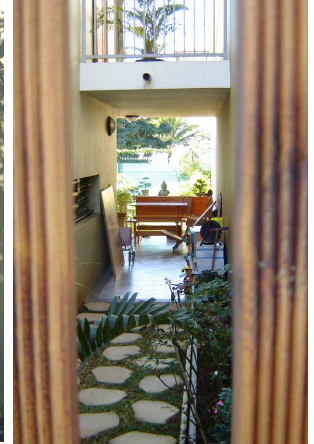
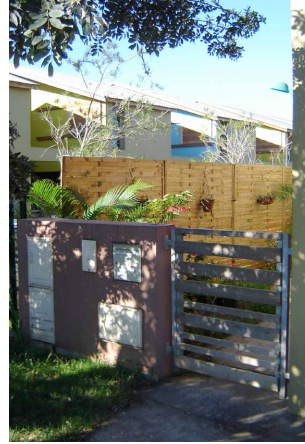
ÉNERGIE, EAU ET DÉCHETS D'ACTIVITÉ (cibles 3, 4, 5)

- Choix d'une organisation avec trois façades libres pour favoriser la ventilation bioclimatique des pièces principales des logements, (confort thermique sans recours à la climatisation).
- Protections solaires par masques bâti et végétal,
- Stationnement sous bâtiment en RDC (zone à usage mixte),
- Optimisation des éclairages naturels et artificiels,
- Tri sélectif et poubelles urbaines sur cours privé et parkings publics,

CONFORT, SANTÉ ET AMBIANCES

Confort thermique :

- La maîtrise du confort thermique a été un enjeu important du projet. Les faibles contraintes du site et la volonté du maître d'ouvrage gestionnaire, d'éviter l'installation de la climatisation par les locataires sociaux a été moteurs de la mise en oeuvre de choix pleinement bioclimatiques, même si la démarche de l'architecte est plutôt la recherche de solutions de qualité d'usage globales (Passage avant arrière = ventilation par trois façades etc).
- Les dispositifs arrêtés et réalisés sont performants et compatibles avec les budgets et technologies disponibles :
 - Orientation principale Est/Ouest (pignons réduits et protégés par masques végétaux,
 - Protections solaires architecturales multiples (débords, masques bâtis),
 - Bardages et brise-soleil décalés, masques végétaux),
 - Porosité et ventilation optimisées (jalousies pour réglage des flux),
 - Failles fortement végétalisées entre corps de bâtiments,
 - Une place de stationnement sous bâtiments,
 - Végétalisation du talus et jardins privatifs,
 - Isolation de la toiture et bardage minimum compte-tenu des choix constructifs et du budget.

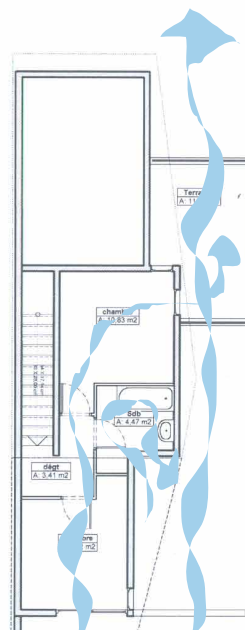


T3 : 74,11 m²
Garage : 16,47 m²

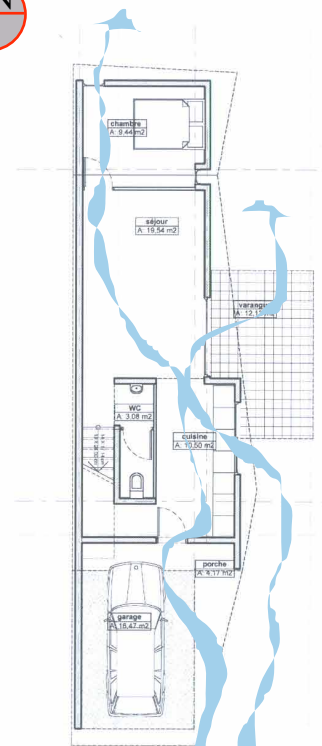


T3+V : Plan RDC

T4 : 83,55 m²
Garage : 16,47 m²



T3+V : Plan étage



T4+V : Plan RDC

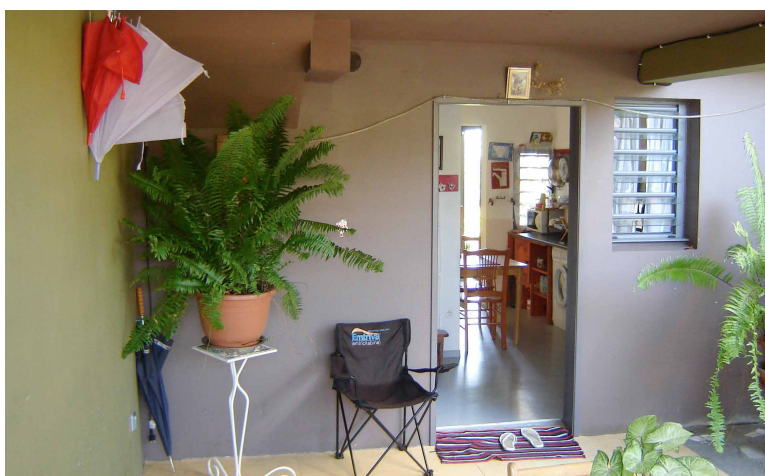
Confort acoustique :

- La zone peu dense est favorable à l'éloignement des flux de véhicules par rapport aux logements (voies du lotissement), rôle des talus sur avenue et RN2,
- Orientation volontaire des pignons aveugles face aux nuisances ,
- L'ouverture des logements ventilés naturellement sur les espaces calmes est favorable au confort global des locataires,
- Construction traditionnelle lourde, volets bois et menuiseries de qualité participent à l'ambiance.



Confort visuel :

- L'éclairage naturel de tous les espaces est correct et réparti sur les trois façades Nord, Sud et Est,
- Les baies en façades sont très protégées par les masques solaires (bâties et végétaux),
- Les matériaux des façades et la végétalisation des pieds de bâtiments évitent les effets d'éblouissement,



Confort olfactif :

- Ventilation naturelle générale permettant l'évacuation des odeurs (sauf WC RDC),
- Végétaux et fleurs odorants pour la qualité des ambiances olfactives (patios, failles),
- Zone de stockage des déchets privatifs regroupée et située à l'ombre des bâtiments (zone de stationnement sous étage),



Accessibilité physique :

- Terrain plat permettant des accès faciles aux unités de vie des RDC,
- T4+V avec chambre en RDC,
- Qualité des prestations : portails, clôtures et VRD.





REMARQUES :

- La rencontre d'un architecte porté sur l'innovation et d'un maître d'ouvrage motivé a permis de retenir un «parti architectural» cohérent avec les objectifs de confort thermique, de qualité d'usage et de structuration/densification du quartier d'entrée de ville,
- Malgré les contraintes urbaines et de programme, le projet apporte des idées nouvelles sur la relation voiture /habitat et sur l'appropriation des espaces extérieurs privés,
- Le retard pris dans la réalisation du soubassement de la clôture urbaine et de l'aménagement de l'espace vert central ne permet pas au projet de répondre à toutes ses ambitions.



POINTS FORTS :

- La motivation des intervenants à mener à bout cette expérimentation (modification du PLU pour construction en front de rue),
- La clarté du projet architectural et la qualité technique du projet , malgré les contraintes économiques,
- La capacité de la réalisation à supporter les appropriations importantes sans perdre de sa cohérence (clôtures sur voie interne, jardins avant/arrière, zone de stockage sous abris),
- Le respect sur la durée des objectifs bioclimatiques malgré les «sirènes de la climatisation» (un seul logement équipé en pignon Est),
- La juste insertion architecturale et urbaine.



AMELIORATIONS POSSIBLES :

- Phasage cohérent entre les travaux de l'opération et ceux portés par la ZAC aux abords de l'opération,
- Création d'un séchoir/rangement sécurisé en RDC,
- Installation de chauffe-eau solaire à la place des cumulus électriques (contrainte des financements initiaux),



FICHE D'IDENTITÉ DE L'OPÉRATION

MAÎTRE D'OUVRAGE

«SEMAC» ST Benoît

MAÎTRISE D'ŒUVRE

«T&T Architecture» Eric Hugel Architecte

BET(s)

INTEGRALE (Structure), CIEA (Economiste),

ENTREPRISES

Gros oeuvre
Charpente couverture bardage
Cloisons faux plafonds
Menuiseries alu
Menuiserie bois
Peintures sols souples
Plomberies sanitaires
Electricité
VRD Espaces verts

TECHNIBAT Construction
AMEDEE
PLAQUISTE REUNION
EHP
TECHNIC ALU OI
Ent ROBERT
EPN
SREE
SAD




maître d'ouvrage
SEMAC
adresse
16b résidence le Manchy
97470 SAINT BENOÎT
0262 - 97 56 70
0262 - 97 56 57
ema

26 maisons de ville
ZAC "Entrée de ville" - Sainte Suzanne

architecte
Eric Hugel
Pascal Marcé
c/o T&T Architecture
0262 - 55 36 04

adresse
103, chaussée Royale
97 460 Saint Paul
tt.eh@wanadoo.fr
tt.pm@wanadoo.fr



MDVL - DPC

16 août 2006

notice
architecturale

ARCH -

ZONE	TYPE	NIV.	IND.
-	-	-	-