



Photo Hervé Douris

FICHE D'IDENTITE

Maître d'ouvrage : CBo Territoria
Maître d'oeuvre : T&T Architectes
BET : BETEREM - ICR- CER
Contrôleur technique : SOCOTEC
Site : ZAC Portail -Piton Saint Leu

Type d'opération : 70 Logements dont 42 LLTS
et 28 logements en accession libre
Surface plancher totale des 3 tranches : 6940 m²
Date de livraison : 2015-2016
Coût des travaux total partie réalisée : 9 050 000 M€



L'OPERATION

Cette opération de 70 logements réalisée par CBo Territoria se situe au niveau de Piton Saint Leu. Ce secteur, intégré à la ZAC du Portail est actuellement en pleine construction (activités commerciales, tertiaires, artisanales).

Les 42 logements LLTS des «Jardins du Portail» ont été cédés à la SHLMR. Les 28 logements de «L'Octant» ont été vendus en accession libre. Initialement, cette opération comportait 3 tranches de travaux dont 2 tranches ont été réalisées.



INSERTION DANS LE TERRITOIRE

Echelle territoriale

De par son échelle, sa position dominante sur la route des Tamarins, cette résidence possède une forte visibilité, elle offre en outre une image atypique qui ne laisse pas indifférent.

Pour faire contrepoint à ce paysage de zone artisanale peu valorisant, les architectes choisissent la carte du contraste formel : des volumes simples pareils aux «boîtes» environnantes associés à une écriture de façades complexe et sophistiquée.



Photo Hervé Douris

Echelle de proximité

Cette nouvelle « centralité urbaine » est expressive de la façon dont « la ville » est fabriquée aujourd'hui, zonée, le tout relié par un réseau routier peu humanisant.

Le déplacement piéton y est donc peu encourageant et s'effectue majoritairement en voiture.

Les espaces de l'opération s'ouvrent toutefois par des portillons sur les trottoirs urbains. Cependant, ils restent peu connectés avec la ZAC à l'ouest.



un centre de ressources
1 93 01 22 23
du 9h au 18h

Implantation et parti architectural

Le terrain avant travaux faisait office de stockage des remblais de la zone.

Le parti pris a été de redessiner un terrain prolongeant les courbes de niveaux naturelles et d'utiliser la pente pour organiser les logements suivant un accès « bas » véhicule-stationnement au « R-1 » et un accès « haut » plain pied et piéton au « RDC ».

Les 3 bâtiments sont décalés d'une hauteur d'étage, le parking de l'un étant relié au RDC de l'autre.



Plan de masse AgenceT&T

Les immeubles de logements sont orientés selon les principes de bon sens, parallèlement aux courbes de niveaux, et en fonction de la direction des brises de mer, pour une ventilation plus efficace. Ils forment un peigne ouvert sur le paysage et la végétation de la ravine au nord.

Les façades des bâtiments s'ouvrent ainsi pleinement aux régimes des brises thermiques est-ouest, exposant uniquement leurs pignons aux vents dominants du sud-sud-ouest.

Les varangues orientées plein ouest sont conçues comme des pièces partiellement fermées et peuvent l'être totalement grâce à un système d'occultations mobiles qui les protègent du rayonnement solaire, des vents comme des nuisances sonores de la route.





Les aires de stationnement sous les bâtiments s'ouvrent à l'est sur des talus végétalisés offrant une luminosité naturelle et une liberté de passage.

Les coursives s'organisent par passerelles longeant des talus plantés, puis les accès aux logements se font depuis les paliers et la cage d'escalier inclus à l'intérieur du volume.

Au niveau de la résidence de l'Octant, la deuxième tranche de travaux n'a pas été réalisée, l'opération se trouve donc scindée par un espace vide, mais elle a été à l'origine conçue comme un ensemble unique et, structuré autour d'un axe piéton est-ouest, qui s'ouvre sur les parties communes en aval.



Photo Hervé Douris

Axe central et parties communes



Bande d'éveil à la vigilance et signalétique



Le traitement des logements en location sociale et en accession est identique. Cependant, quelques variations existent dans la nature des bardages des pignons, la surfaces des varangues, dont la différence est infime, les revêtements de sol, l'existence de volets roulants, l'équipement des cuisines et également l'existence d'une piscine pour les programmes en accession.





MATÉRIAUX, RESSOURCES ET NUISANCES

Matériaux de construction

Les bâtiments sont conçus suivant plusieurs grands principes :

- Structure béton hyper rationalisée pour les planchers et les refends (dans l'esprit des constructions en coffrage tunnel) : trame poteau poutre entre axe de 5,83m sur parking ;
- Organisation du logement suivant une entrée latérale, supprimant les espaces de dégagement, privilégiant la cuisine sur varangue, optimisant les réseaux par une bande de pièces humides (toujours empilées), enfin diminuant le linéaire de cloisonnement intérieur et toutes les sujétions de second œuvre résultantes ;

Conception économique permettant en conséquence la mise en œuvre de :

- Façades légères pour : les chambres (ossature métal et bardage bois), les espaces de vie (ensemble menuisé aluminium toute façade sur le séjour-cuisine mixant fixes, coulissants, et panneaux pleins pour la façade en retour sur le séchoir) ; les varangues (façade composite mixant claire-voie en bois, panneau et volets en Eternit, fascine en goyavier, naco, et casquette en tôle).
- Double peau et protections solaires sur la totalité des parois et des baies ;
- Toitures terrasses partiellement végétalisées.



Plan d'un logement T4 type Agence T&T

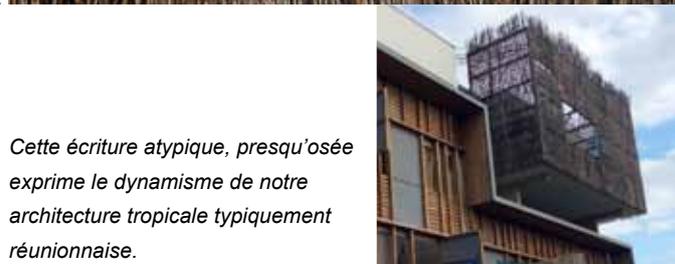
Ressource locale

Le caractère original et l'identité de l'opération sont fortement liés aux boîtes en bois de goyavier émergeant des façades telles des cabanes. Celles-ci sont conçues comme un appendice sur les varangues et forment la surface de terrasse en plus non couvertes.

Centre de ressources



Photo Hervé Douris



Cette écriture atypique, presque osée exprime le dynamisme de notre architecture tropicale typiquement réunionnaise.

Elles sont constituées d'une charpente métallique revêtue par des panneaux en fascines de goyaviers. Ceux-ci ont été mis en œuvre par l'intermédiaire d'un chantier d'insertion, puis assemblés sur l'ossature par le charpentier de l'opération.

La pérennité des ouvrages est assurée puisque le goyavier est un bois réputé pour être imputrescible et très solide, largement employé par l'ONF pour le confortement des pentes. Il était le bois utilisé « lontan » pour les manches d'outillage (pioche, pelle).

Autre qualité de ce matériau, il ne vieillit pas comme un bardage de mauvaise qualité mais SE PATINE pour devenir couleur argent.

Ces éléments « de décor » en façade ne constituant pas d'éléments structurels, n'ont fait part d'aucune objection concernant les risques cycloniques.

Nuisances

La route des Tamarins est une voie de classe 1 au regard du classement sonore des infrastructures routières. Afin de répondre aux objectifs des normes acoustiques, un mur a été réalisé en aval, son effet est réel pour les logements de premier plan, mais l'est moins pour les logements du dernier niveau en second plan, un flocage en plafond a donc été rajouté en complément sur les varangues.



CONFORT, SANTÉ ET AMBIANCES

Suivant des espaces de vie « cuisine-séjour » ouverts généreusement sur la varangue, elle-même conçue comme une pièce en plus, les logements offrent une grande qualité d'usage pour les habitants : continuité visuelle, perception plus grande de l'espace.

Cette disposition permet en outre une bonne diffusion de la lumière naturelle et une ventilation constante des locaux.

Quand aux pièces humides situées en refend, l'inclusion du séchoir dans le volume du logement permet d'aérer naturellement les salles de bains, les WC, donc supprimer la ventilation mécanique et offrir un espace de rangement dissocié des lieux de vie.

Le facteur solaire des façades a fait l'objet d'une attention particulière, allant au delà de la réglementation thermique RTAA DOM : l'ensemble des parois reçoit une protection solaire que ce soit par un dispositif de façade légère à l'est (« paroi isolante » ou « façade froide »), une double-peau déportée à l'ouest (façade des varangues), des bardages sur pignons au sud et au nord.



Photo Hervé Douiris

De même, l'ensemble des baies est ombragé par des dispositifs de cadres en métal, formant casquettes et joues.

Le cachet des façades est donné par ces cadres profonds en tôle laquée aux fonctions multiples: protection solaire, étanchéité des menuiseries, tapée pour les bardages, et prolongement de l'habitat...



Ces espaces entre dedans et dehors sont similaires au « engawa » japonais, ce lieu de transition avec l'extérieur, d'appropriation libre et généreux pour l'habitant comme le passant...



En terme de protection au vent, les logements s'ouvrent aux régimes de brises mais s'abritent des vents dominants, les varangues sont conçues comme des éléments relativement clos et doublés de systèmes de fermeture (nacros et volets en eternit s'ouvrant face aux vents dominants - système de fixation par béquille).

Afin de rafraîchir l'atmosphère environnante, les pieds d'immeuble sont au maximum plantés (manioc marron, etc ...) et perméables.



En abordant le sujet du bio climatisme, Eric Hugel souligne que la Diversité Architecturale est semblable à celle d'un Ecosystème, elle naît de la liberté et ne supporte ni recette, ni dogme. Une somme de préceptes bioclimatiques n'est pas a fortiori la recette d'un bon projet architectural...

Le bon projet architectural est celui qui sait s'adapter au programme, au site et au climat.





ÉNERGIE, EAU ET DÉCHETS D'ACTIVITÉ

Energie renouvelable :

- Production d'Eau Chaude Sanitaire

Réduction des consommations d'Énergie

De la lumière : Grandes ouvertures favorisant un éclairage naturel

De l'ombre ... : très peu d'ensoleillement direct suivant une super protection et isolation des parois, des baies et de la toiture ;

Et de l'air... : logements avec fort potentiel de ventilation complété de brasseurs d'air : grandes ouvertures sur séjour et fenêtre 1 battant pour chaque chambre complétée d'une jalousie assurant une ventilation constante la nuit et hors présence de l'habitant.

AMÉLIORATIONS POSSIBLES

L'absence d'un bâtiment entrave l'image globale de l'opération en laissant un espace central non qualifié.

Sa construction réalisera le trait d'union nécessaire pour un caractère unitaire aux résidences et créera une atmosphère intérieure un peu plus végétale.

Concernant la résidence de l'Octant, la mise en oeuvre tardive d'une copropriété ne permet pas l'aménagement définitif de l'espace de jeux et de détente commun aux deux résidences (souhaité vivement par les familles ayant de jeunes enfants...) et des espaces extérieurs actuellement un peu pauvre en jardins.

Histoire drôle :

la cabane non pas ...
au fond du jardin mais
au milieu du rond point.
Cherchez le transfo !



un centre de ressources

POINTS FORTS

Vers une autre image du logement social ...

Ces façades patchwork où toute notion d'empilement et d'alignement disparaissent, sont loin des stéréotypes des logements « cage à lapin ».

Les habitants ont la possibilité de s'identifier chacun à leurs « bouts de logement » d'apparence unique et complexe et apprécient ces cabanes en goyaviers donnant aux bâtiments un caractère joyeux.

De plus, les matériaux de vêtire utilisés sont d'habitude réservés aux résidences de standing (bois, panneau de parement, décor).



« Dis-moi, puisque tu es si sensible aux effets de l'architecture, n'as-tu pas observé, en te promenant dans cette ville, que d'entre les édifices dont elle est peuplée, les uns sont muets ; les autres parlent ; et d'autres enfin, qui sont les plus rares, chantent ? »

Paul Valéry - Eupalinos ou l'Architecte



FICHE D'IDENTITE DE L'OPERATION

«L'OCTANT»

Maître d'ouvrage : CBo Territoria
Maître d'oeuvre : T&T Architectes
BET TCE : BETEREM / ICR
BET Basse Tension : CER
Contrôleur technique / CSPS : SOCOTEC
OPC : KEOPS
Economiste : CIEA

ENTREPRISES

Terrassement -VRD : AUSTRAL TP
GO : SBTPC
Claustra-Façades légères-Bardage: SBMT
Etanchéité: NPEI
Plomberie-Sanitaires: PSVR
ECS: GAIA
Electricité-Courant Fort-Courant Faible-Télévision:
ABER
Basse Tension - Colonne montante - Eclairage public :
STAMELEC
Appareil élévateur: AOI
Cloisons sèche - Faux-Plafonds : AUSTRAL PLACO
Menuiseries bois: PROMOB
Menuiseries aluminium: SIM
Serrurerie-Métallerie: PUMALU
Revêtements durs : RDR
Peintures-Sols souples: SPCA
Piscine : Espaces Bleus
Espaces Verts : Paysage Passion

«LES JARDINS DU PORTAIL»

Maître d'ouvrage : CBo Territoria
Maître d'oeuvre : T&T Architectes
BET TCE : BETEREM
BET Basse Tension : CER
Contrôleur technique / CSPS : SOCOTEC
OPC : KEOPS
Economiste : CIEA

ENTREPRISES

Terrassement : SELLY MICHEL
VRD - Espaces Verts: SYRPT
GO : SOGEA
Claustra-Façades légères-Bardage: SBMT
Etanchéité: MEP
Plomberie-Sanitaires: SRPSE
ECS: GAIA
Electricité-Courant Fort-Courant Faible-Télévision:
ABER
Basse Tension - Colonne montante - Eclairage public :
STAMELEC
Appareil élévateur: AOI
Cloisons sèche - Faux-Plafonds : Agencement de
Bourbon
Menuiseries bois: SARL LJDS BOIS
Menuiseries Métalliques : SCMS
Menuiseries aluminium: SIM
Revêtements durs : SARL CFR
Peintures-Sols souples: SPBR

