

17		CANDIDAT : Siz'-ix architectes et Lago Promotion	
		LIEU DU PROJET : LA RAVOIRE	

PROGRAMME
Réhabilitation d'un hangar en 6 logements intermédiaires en accession à la propriété et locatifs.
Permis de construire en cours d'instruction

Maître d'ouvrage	Lago promotion
Maître d'oeuvre	Siz'-ix architectes

CONTEXTE URBAIN
Le terrain se situe dans la zone mixte artisanale et habitations.
C'est une zone déjà urbanisée et à proximité du centre ville qui fait l'objet d'un grand projet de renouvellement urbain et d'extension. Elle est appelée à devenir un secteur beaucoup plus résidentiel.

Il préexiste une construction de type hangar sur le terrain, actuellement utilisée en partie par des bureaux.
Sur le côté Nord se trouve un autre entrepôt, sur le côté Sud une maison et un jardin et sur le côté Ouest un terrain vague et un terrain de football.

Le terrain est situé en zone 3 du PPRI de l'agglomération : zone inondable soumise à un urbanisme réglementé, constructible sous condition. Zone Umi3 du PLU.

OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL
Terrain 1 619 m²
Bâtiment existant : SHON 501,80m² / hauteur 7,95m
Le projet de changement de destination s'inscrit dans le volume existant.
Le plancher habitable se situe 30 cm au-dessus du niveau de référence de la zone.

ENJEUX SOCIAUX ET TYPOLOGIES DE LOGEMENTS
Habitat intermédiaire répondant aux enjeux de densité, de mixité et de qualité de vie sociale urbaine et paysagère.
Six logements individualisés en accession à la propriété et locatifs.
De plain-pied avec un jardin privatif autour d'un patio commun.
Stationnements mutualisés.
Logements du T2 au T5 : 552m²

IMPLANTATION
Les parkings couverts s'implantent le long de la limite de propriété. Ce sont des annexes dont la hauteur totale ne dépasse pas 2,50m. Chaque logement dispose de deux places de parking dont une couverte, trois places visiteurs seront aménagées.
Afin de permettre la distribution des 6 logements et de permettre à chaque pièce de disposer d'une lumière suffisante, un patio est creusé au centre du volume actuel.

TRAITEMENT ARCHITECTURAL
Le bâtiment, retravaillé par creusements dans le volume plein actuel, s'intègre harmonieusement à son environnement.
L'aspect extérieur est un enduit de teinte claire, les volumes creusés sont traités par des carreaux de couleurs vives.
La structure métallique existante, très tramée, rythme le volume par ses apparitions. Elle est habillée d'une toile tendue semi-opaque de teinte claire qui redonne au volume global sa forme originelle de hangar.
Ce complexe intègre et dissimule les équipements ECS et crée un effet pare-soleil.
Sur le côté Sud, des panneaux solaires sont intégrés à la toiture.

TRAITEMENT PAYSAGER
L'insertion paysagère du terrain se fait par un acte fort, qui rend l'entièreté des espaces libres aujourd'hui goudronnés à la végétation.
Ces espaces seront engazonnés.
Les limites du terrain sont marquées par des haies paysagères.

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

- mur masse
- isolation extérieure
- toiture en double peau ventilée
- apports passifs
- masques solaires sur les façades ouest et sud
- ventilation naturelle
- VMC double flux
- panneaux solaires en traitement ECS
- aérothermie
- équipements basse consommation
- récupération et infiltration des eaux de pluie
- l'eau chaude pour le chauffage est produite à partir d'une pompe à chaleur air/eau

NOTE DE CALCUL ÉNERGÉTIQUE

Chauffage	17,7 kWh/m ² /an
ECS	11,0
Ventilation	11,3
Eclairage	9,5
	49,5

COÛT ESTIMATIF AU m²
1 250 euros/m² SHAB HT

PLAN DE FINANCEMENT
Prix de revient de l'opération : 1 384 615 euros HT

Achat	440 000	Apport Lago Promotion	100 000
Honoraires	150 000	Recherche d'aides	100 000
Travaux	690 000	Crédit promoteur	400 000
		Prévente en VEFA 60%	800 000



