

DIGNE-LES-BAINS

Quartier « les Seyes » « La villa cache son garage »

28 logements individuels en bande
14 locatifs : 2 T3, 8T4, 4T5
6 accessions très sociales : 5T4, 1T5
8 accessions sociales : 5 T4, 3T5

Maître d'ouvrage : SA HLM 04
Architecte : Christina CONRAD
BET : BETREC ; CET

Etat d'avancement
PC accordé le 10 février 2005
Début des travaux : 4^{ème} trimestre 2005

Contacts

Christina CONRAD -Architecte
Courriel : cristina.conrad@wanadoo.fr

Philippe POULEAU – SA HLM 04
Courriel : ppouleau@sahlm04.fr

CONTEXTE DE L'OPÉRATION

Le site d'implantation représente 10 hectares de terrains classés en zone NA et situés à l'entrée de Digne les Bains, en bordure de la Bléone. Sur cet ensemble, la SA HLM 04 possède 2,5 hectares de réserve foncière pouvant recevoir une centaine de logements.

Le plan de masse général de la ZAC a été établi par la commune avec la participation active de l'équipe. Il se caractérise par des lignes de force nord-sud vers la Bléone (« prairies humides », cheminements piétons, pistes cyclables, orientations est-ouest des bâtiments) qui prennent en compte les écoulements d'eau de ruissellement du bassin versant par des coussières, fossés en creux ou surélevés, qui organisent le paysage et le parcellaire. Une rue principale est-ouest relie l'opération aux quartiers voisins.



La SAHLM 04 s'est proposée de réaliser par tranches de 25 à 35 logements, sur ces 2.5 ha, 3 à 4 petits hameaux de maisons locatives ou en accession, avec pour impératifs :

- une nécessaire continuité des circulations piétonnes et cyclistes,
- un traitement des stationnements et des garages de véhicules très particulier (voir plus loin),
- un respect des contraintes pluviales, prairies humides qui valorisent le projet.

TYPOLOGIE ARCHITECTURALE

⇒ **Projet initial et actuel**

Le projet concerne un îlot d'habitats individuels en bandes sur une trame de 6 mètres entre axes, en triplex, qui intègre en rez-de-chaussée, entre les deux bandes de maisons, des garages collectifs « non couverts ».

Il est composé de 28 logements répartis en 2 îlots, un en accession et un en locatif. Le renvoi des garages sous les bâtiments permet de mettre en valeur l'aspect noble des logements (façades principales, entrées) et surtout l'espace public et la végétation.

Chaque jardin est clôturé par un mur de 1,80 m de haut pour préserver l'intimité. L'opération est desservie par une voie centrale de 8 m et des voies tertiaires de 6 m. La présence de sentiers et venelles favorise les cheminements piétonniers, d'autant qu'il est possible d'accéder aux logements depuis ceux-ci au travers des jardins privatifs.

CHOIX CONSTRUCTIFS

⇒ **Projet initial et actuel**

Les parois périphériques sont en monomur de terre cuite avec montage à joint sec. Les logements développent une volumétrie d'une bonne compacité qui se traduira par des économies de chauffage. Les planchers intermédiaires interne aux logements entre 1er et 2ème étages sont en bois ainsi que les balcons et les persiennes.



CHOIX ÉNERGÉTIQUES

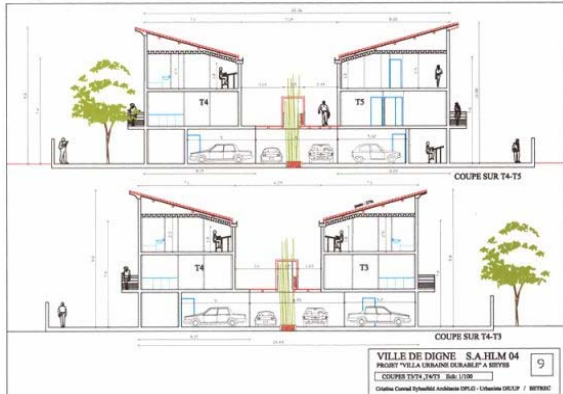
⇒ **Projet initial et actuel**

Les apports solaires sont pris en compte en tant qu'apport passif : les ouvertures seront orientées et dimensionnées pour faire bénéficier le logement d'un ensoleillement optimal quelle que soit la saison, en particulier grâce à la double orientation de l'ensemble jour. Largement vitrées, les baies seront occultées par des volets persiennes en été, de manière à laisser passer la lumière sans son rayonnement calorifique

Chaque logement est équipé d'un plancher chauffant à eau chaude posé sur plaques isolantes. La régulation est individualisée, permettant à chaque occupant une utilisation fine de son installation.

La maîtrise énergétique est aussi assurée par :

- la conception du bâti, son inertie, l'absence de pont thermique et ses qualités d'isolation thermique,
- le choix du système de chauffage (pompe à chaleur à évaluer en comparaison d'un système collectif gaz).



QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

⇒ **Projet initial et actuel**

Le projet s'inscrit dans une démarche d'économie des charges :

- économies en consommation d'eau (conception optimisée en réduisant les longueurs de puisage, double chasse-d'eau, mitigeurs performants avec butée, réducteur de pression...) et par la récupération des eaux de pluie pour l'arrosage extérieur,

- économies en consommation d'électricité : circuits séparés pour les appareils munis d'un système de veille, sensibilisation aux choix d'appareils électroménagers basse consommation, éclairage des parties communes sur détecteurs de présence pour les garages, luminaires basse consommation, éclairage extérieur sur luminaire à deux régimes (un régime jusqu'à 23 heures, demi régime ensuite).
- économies de charges d'entretien des parties communes avec une seule voie garage.

TRAITEMENT DE LA MIXITÉ

Projet initial et actuel

Le projet, du fait de son parti constructif, permet une flexibilité dans le temps (planchers bois). A partir du T4, une pièce équipée d'un coin toilette et positionnée en RDC offre la possibilité d'accueillir un jeune adulte ou une personne âgée de la famille en lui offrant de l'autonomie.

ÉCONOMIE DU PROJET

Coût de revient de la partie locative :

2 460 000 € TTC

Coût de revient de la partie accession :

2 611 000 € TTC

Prix des travaux au m² de surface habitable :

1200 €/HT

Prime à l'accession sociale :

10 700 €/logement