

PC4 – NOTICE DECRIVANT LE TERRAIN ET PRESENTANT LE PROJET

Construction d'un Centre de Conservation et d'Etude

Parcelle BC 366
24 Rue Pitel
97490 Sainte Clotilde



Demande de permis de construire – Juin 2024



Maîtrise d'ouvrage

Maîtrise d'œuvre

DAC de La Réunion



**PRÉFET
DE LA RÉGION
RÉUNION**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Ce bâtiment est en partie un Etablissement Recevant des Travailleurs (ERT) et en partie un Etablissement Recevant du Public (ERP).

1. CONTEXTE URBAIN

La parcelle se situe dans la ville de Saint-Denis, dans une zone urbaine, à 3km du centre-ville. Elle est cadastrée BC366, et se trouve en zone UD du PLU. Elle mesure 2224m².

A l'Est, la parcelle est desservie par la rue Pitel en double sens, en face de logements collectifs.

En limite Sud, il existe une servitude qui permet actuellement l'accès à des ateliers. Un mur d'environ 2m de haut sépare la parcelle de la servitude.

Au Nord, la parcelle jouxte le collège des Deux Canons.

A l'Ouest, le terrain est également occupé par un bâtiment appartenant au groupe scolaire.

Le terrain initial dispose de 4 grands eucalyptus. C'est un terrain vierge de toute construction, disposant d'une clôture sur rue faisant la continuité avec la parcelle voisine.

L'inscription du projet dans le site propose un espace sécurisé, tout en tenant compte de l'environnement urbain direct, essentiellement résidentiel et scolaire.

2. ACCES

La rue Pitel est la voie d'accès sur le terrain. L'entrée sur le site se fait au Sud-Est de la parcelle. C'est une entrée unique qui permet d'accéder directement sur l'aire technique du site et au parking. Une place PMR est prévue au plus proche de l'accès piéton et à 4m de la limite parcellaire pour le respect du PLU.

Le portail coulissant est dimensionné pour l'entrée et la sortie d'un camion deux essieux. Il donne accès au parking réservé aux agents.

Le portillon sécurisé attenant permet l'entrée des différents publics : les chercheurs et les agents peuvent ensuite accéder à leurs espaces de travail par un badge. Les publics extérieurs se dirigent directement vers l'entrée de l'espace médiation. Le cheminement vers l'espace des ressources partagées est sécurisé et direct : les publics n'ont pas accès aux zones réservées. Ce cheminement est protégé, dans un premier temps par la double peau en résille aluminium ondulée perforée, puis par un porche qui clôt le jardin intérieur (jouant également le rôle de brise-vent) avant de rejoindre le hall d'entrée publics. Il est accessible aux personnes à mobilité réduite.

3. IMPLANTATION DU PROJET

L'implantation du bâtiment est réfléchie par rapport à son environnement initial : l'objectif est de conserver le plus d'arbres possibles : ce sont des essences de grande hauteur, des eucalyptus, qui vont permettre au bâtiment de bénéficier d'ombre et de fraîcheur. Ainsi, un îlot végétalisé est créé, restant ouvert pour permettre de conserver une ventilation traversante à l'ensemble du site.

Le bâtiment forme un U, avec un espace central végétalisé : l'idée est de se protéger des Alizés qui soufflent fort à Saint-Denis, et de bénéficier des brises thermiques Nord / Sud idéales pour ventiler naturellement les locaux. L'épaisseur du bâtiment est réduite pour optimiser cette ventilation.

Le bâtiment se développe donc perpendiculairement à la rue, avec deux pignons qui animent la voie. Ces pignons sont traités, d'un côté par la double peau perforée protectrice qui crée une transparence sur la façade arrière en bois, et de l'autre cette même peau non perforée, abritant les espaces de médiation.

Il semblait opportun de profiter du mur existant en limite amont de parcelle pour protéger la zone technique extérieure et de la mettre à distance du collège pour éviter les nuisances sonores et, éventuellement, les effluves venant des produits de traitement.

Les clôtures existantes sont conservées là où le bâtiment n'est pas en limite de propriété. Elles seront nettoyées, traitées et repeintes, d'une couleur claire.

4. VOLUMETRIE

Le bâtiment distingue deux types d'éléments formant un U autour d'un espace végétalisé : les réserves d'une part autour des eucalyptus existants, et d'autre part les locaux de traitement, conditionnement, étude, bureaux et espaces de vie.

Ce dernier est pensé à l'image des anciennes cases créoles à 4 pans : ce sont des volumes simples, travaillés pour leur donner un aspect contemporain. Les toitures de ces volumes ont une pente comprise entre 25% et 140%.

Les réserves sont quant à elles, pensées par un volume simple en toiture terrasse végétalisée de type extensif. L'ensemble du bâti se développe en R+1, sauf les réserves qui sont de plain-pied.

Ce travail de volumétrie permet l'optimisation des espaces et des hauteurs sous plafond nécessaires. Il permet aussi un traitement des EP maîtrisé, élément essentiel au bon fonctionnement du bâtiment.

Deux éléments annexes simples viennent compléter ce jeu de volume, à savoir un hangar pour le séchage et l'entrepôt de mobilier grand format en extérieur, et le local deux roues à l'entrée du projet. Ces deux éléments sont également couverts par une toiture en tôle ondulée, le même matériau et de la même teinte que pour l'ensemble du projet.

5. MATERIAUX

L'image globale du projet paraît essentielle quant à son intégration dans son contexte. Il a été choisi de penser ce bâtiment en lien avec la culture créole dans lequel il s'inscrit, à la fois par l'utilisation d'un matériau que l'on connaît dans le paysage architectural créole, la tôle ondulée, tout en rendant son utilisation contemporaine, à la fois par les volumes mais également le jardin intérieur luxuriant.

Les réserves sont deux volumes en béton, protégées donc par un bardage ventilé en tôle ondulée. Les autres locaux se distinguent par leur volumétrie, comme décrit ci-dessus, mais aussi par leur logique structurelle. Afin de limiter les nuisances sur le chantier et de promouvoir l'utilisation du bois, matériau à faible impact environnemental, l'ossature des bâtiments de traitement, d'étude, de recherche et de vie sont construits en ossature bois, contreventés par des refends bétons, ainsi qu'un noyau dur central également en béton (correspondant aux sanitaires / vestiaires et circulation verticale).

Le bardage utilisé en façade est une tôle aluminium ondulée, de teinte claire. Elle se retourne en toiture pour créer un volume simple et continu. Les chéneaux sont encastrés pour permettre cette continuité. Le bardage est perforé à certains endroits créant à la fois une porosité pour les volets, une protection solaire, une lumière tamisée et un jeu de transparences. Il est alors possible de distinguer les éléments en bois qui constituent la structure à travers. Un bardage en bois vertical est prévu en fond de coursives et des balcons : il est protégé des intempéries et vient créer une ambiance chaleureuse contrastant avec le bardage métallique.

La toiture terrasse technique est aménagée d'une pergola en bois, qui permet de créer une continuité de volume et un ensemble cohérent du bâti.

6. AMENAGEMENT DES ESPACES LIBRES

Au sud de la parcelle, l'aire technique, zone de déchargement et de traitement des mobiliers grands formats, est constitué d'un dallage en béton, résistant au passage éventuel de camion et d'éléments lourds. Cette partie doit être libre de tout obstacle de par son utilisation, avec des matériels de levage etc. Des zones de plantation sont prévues sous le mur de soutènement et au niveau de la façade du bâtiment pour limiter, dans la mesure du

possible, le rayonnement thermique. La zone de stationnement est prévue en pavés enherbés pour assurer la perméabilité maximale de la parcelle, même si celle-ci n'est pas prise en compte dans le calcul de perméabilité.

Deux espaces intérieurs au projet permettent une ventilation naturelle des bâtis efficace par une respiration verdoyante. Une partie étroite est traitée comme un jardin luxuriant, assez dense, qui permet aussi de protéger le bâtiment des Alizées. Les 4 eucalyptus du site ont été conservés, dans l'autre partie végétalisée. Il crée de l'ombre et un espace reposant, comme un patio ouvert. C'est une zone qui est également plantée ou engazonnée. 4 arbres d'une variété endémique de La Réunion seront également plantés.

Enfin, un espace est réservé aux animations publiques, au nord de l'espace de médiation. Il est doté d'une terrasse et d'une zone de jardin.

Les espaces perméables représentent 327m² de surface totale soit 14.7% de la surface totale du terrain.

7. RESPECT DU PLU

Le terrain se situe en zone UD.

Le Centre de Conservation et d'Etude est un *bâtiment d'intérêt collectif*, dédié à la réception et la conservation pérenne des biens archéologiques et de la documentation archéologique issus des opérations archéologiques, d'en favoriser leur étude et leur valorisation.

Il est composé d'une zone de bureaux, d'une zone d'entrepôts/labo et d'une zone ERP.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dispositions générales, paragraphe VI, Dispositions applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

« Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en limites séparatives, et/ou peuvent s'implanter en retrait sans minimum imposé et sans prospect. »

Les bâtiments sont implantés à l'alignement de la rue Pitel, sur deux pignons, à l'est. Une coursive abritée relie les deux corps de bâtiment.

Ils sont en recul de la servitude au sud. Seule la zone de stockage couverte est à l'alignement de cette servitude. Les réserves sont situées sur les limites Ouest et Nord.

La zone de bureau et de médiation, elle, est en retrait d'au moins 4m de la limite parcellaire nord, pour pouvoir bénéficier d'ouvertures et donc d'une ventilation naturelle de ces espaces.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

$$4m \leq L \leq H+h / 2$$

L'abri vélo est le seul élément non contigu à l'ensemble du projet. La règle est bien respectée, sachant que :

L= 11.52m

H = 5.86m

h = 2.30m

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Limitée à 80%.

Emprise au sol = 1332 m² soit 59.9%, donc PLU respecté.

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dispositions générales, paragraphe VI, Dispositions applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

« Hauteur maximale des constructions : Il n'est pas fixé de règle

Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords : Il n'est pas fixé de règle »

AIRES DE STATIONNEMENT

Bureaux : 2.5 places pour 100m² de surface de plancher

Bureaux = 195m² soit 5 places nécessaires.

ERP : 1place pour 50m² de surface de plancher

ERP = 152m² soit 4 places nécessaires

Entrepôt/Labo : ce sont les mêmes personnes que dans les bureaux.

Le projet prévoit 10 places de parking dont 1 places PMR, le PLU est donc bien respecté.

AMENAGEMENTS EXTERIEURS

ESPACES LIBRES AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Dispositions générales, paragraphe VI, Dispositions applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

« La suppression d'arbres hors bande littorale est autorisée sous réserve de valorisation de l'ensemble du site. »

Valorisation générale du site par la création d'espaces verts et de jardins qualitatifs.

« Les murs de séparation entre limites séparatives ne devront pas excéder une hauteur totale maximale de 2,5 m par rapport au fond le plus haut et seront en harmonie avec la hauteur du mur de clôture réalisé en limite de voie publique. »

Les nouvelles clôtures mesurent maximum 2.50m de haut. Lorsque le bâti n'est pas en limite, les clôtures existantes seront réutilisées après avoir été réhabilitées et repeintes, de couleur claire.

« Les espaces libres laissés en pleine terre, les aires de stationnement en surface seront plantés à raison d'un arbre par 100 m² de terrain non bâti. »

Surface de terrain non bâti = 842m² soit 9 arbres au total sur la parcelle

5 arbres sont conservés (et 3 sont supprimés).

4 nouveaux arbres seront plantés.

« 10 % au moins de la superficie de l'unité foncière sera laissée libre de toute construction ou infrastructure. »

Espace perméable = 327m² soit 14.7% donc PLU respecté