



BUREAUX COUR KERVEGUEN

Ensemble de bureaux et commerces HQE

Saint-Denis (974)

Début de chantier en 2017 - livraison prévue en 2019

Lieu - Saint-Denis / Ile de la Réunion

Maître d'ouvrage - SODIAC

Surface - 14.130 m² (dont 3.778 m² de parking)

Coût - 14,4M€

Mission - architecte mandataire - mission complète de MOE

Programme - construction neuve

ensemble de bureaux et commerces, 358 places de parking (21 places en RDC, 337 places souterraines)

Groupement - Atelier Architectes + ICR + COTEL + AR-C + ETAMINE



UN BÂTIMENT FRUGAL

L'architecture que nous proposons, simple et contemporaine, donne une identité forte au projet destiné à accueillir des activités tertiaires et commerciales. Notre parti architectural propose la création de deux bâtiments distincts, organisé autour d'un patio, au fonctionnement indépendant offrant à la maîtrise d'ouvrage la possibilité de mise en location et/ou vente de chaque entité.



[PERSPECTIVE PRINCIPALE - VUE DE JOUR]

PREMIER ENSEMBLE IMMOBILIER TERTIAIRE À RECEVOIR LA CERTIFICATION HQE À LA RÉUNION.

Les enjeux thermiques et énergétiques sont essentiels pour réduire la dépendance énergétique de l'île, l'insularité accentue également la nécessité de réflexions sur les ressources en biodiversité, en matériaux, en eau, sur la gestion des déchets.

La Haute Qualité Environnementale est une action volontaire de la part de la SODIAC.

Le projet a obtenu la certification NF HQE bâtiment tertiaire neuf pour la phase Programme et Conception, avec l'application supplémentaire du référentiel appliqué aux DOM.

TERTIAIRE À RECEVOIR LA CERTIFICATION HQE À LA RÉUNION.

Les exigences ont été adaptées aux particularités locales, notamment climatiques.

L'objectif est également de sensibiliser les entreprises, celles réalisant les travaux devront mettre en oeuvre des produits répondant aux exigences de la certification HQE (performances techniques, qualité...).





BUREAUX COUR KERVEGUEN

Ensemble de bureaux et commerces HQE

Saint-Denis (974)

L'INSERTION DU BÂTIMENT DANS SON ENVIRONNEMENT

La réflexion d'intégration du projet a permis de s'assurer que le projet s'inscrit bien dans une logique de développement durable appliquée à la gestion du territoire.

UN PROJET INSÉRÉ DANS SON CONTEXTE

La protection des alizés froids d'hiver est assurée, l'orientation principale Nord-Ouest / Sud-Est a été privilégiée pour l'implantation du projet. Cette implantation favorise également la possibilité de ventiler naturellement les locaux.

PARTICIPATION À LA MOBILITÉ DOUCE DU QUARTIER

L'implantation du site est en liaison directe avec l'arrêt de bus à proximité favorisant ce mode de déplacement.

UN STATIONNEMENT DISCRET ET OMBRAGÉ

Les places de parking nécessaires en extérieur sont implantées sous le bâtiment et sont protégées des vents et de la vue par des persiennes. Pour un confort maximum des occupants cet espace de parking est donc entièrement à l'ombre.

UNE VENTILATION EFFICACE

Le besoin en renouvellement d'air en occupation du bâtiment sera assuré en base par une ventilation mécanique de type double flux, qui garantit la totalité du renouvellement d'air hygiénique. Les équipements seront installés en toiture technique et protégés de la sur-toiture.

Cette ventilation mécanique est équipée d'un mode free-cooling (by-pass sur l'air neuf), permettant un rafraîchissement passif et contribuant grandement à l'amélioration du confort d'été.



[PERSPECTIVE - PATIO]

Le confort thermique des espaces de travail est assuré par la climatisation. La production de froid sera assurée par des groupes froids à haute efficacité énergétique.

UN ÉCLAIRAGE NATUREL PRÉSERVÉ, UN ÉCLAIRAGE ARTIFICIEL PERFORMANT

L'importante surface vitrée permet une pénétration de la lumière naturelle optimale.

DES ESPACES LIBÉRÉS POUR FAIRE PLACE AU VÉGÉTAL

Le projet intègre un patio, crée entre les 2 bâtiments un espace végétal ombragée et paisible à destination des occupants. Le jardin permet un apport de fraîcheur par évapotranspiration des plantes.

Cette végétalisation participe à la lutte contre les îlots de chaleur et est l'occasion de promouvoir un renforcement de la biodiversité. Une attention particulière est apportée au choix d'espèces végétales indigènes, adaptées au climat local, non allergènes.

Ce patio est le prolongement de l'espace urbain et offre une ambiance calme dans un site où les nuisances routières sont importantes.

Vers l'Est, dans l'axe de la rue E.MANES, nous avons mis en oeuvre une ouverture protégée des vents qui s'ouvrent vers l'Est et le Grand Paysage.



BUREAUX COUR KERVEGUEN

Ensemble de bureaux et commerces HQE

Saint-Denis (974)

CHOIX DE MATÉRIEAUX PEU NUISIBLES POUR L'ENVIRONNEMENT

Tant à la fabrication qu'à la destruction, nous avons privilégié le recours à des matériaux peu nuisibles pour l'environnement afin de réduire les émissions de polluants issues de ces matériaux dans l'air intérieur, pour assurer la santé des usagers.

MATÉRIEAUX UTILISÉS

- bois brut : label FSC ou PEFC
- panneaux de bois : de classe NF 1 ou A, selon leur nature, limitant les émissions de formaldéhyde
- isolants : ils justifieront des tests de non cancérrogénicité : tailles des fibres et bio solubilité, prévus par la directive européenne 97/69/CE du 5 décembre 1997 permettant de les exclure de la catégorie des produits dangereux classés Xn
- peintures : en phase aqueuse, à taux de COV Conformément au nouvel étiquetage des produits impulsé par le décret du 23 Mars 2011
- colles à très faibles émissions ayant le label EMICODE EC1

PROTECTIONS SOLAIRES SUR L'ENSEMBLE DES FAÇADES

La conception des façades a été guidée par deux axes majeurs :

- créer une unité au bâtiment, forger une identité
- être très performant sur les protections solaires, en offrant de la vue et une protection optimale de toutes les façades exposées afin d'**améliorer le confort thermique et de limiter l'usage de la climatisation.**

- Au Nord, Est, Ouest : utilisation des protections solaires extérieures de type volets persiennés dont un sur deux est fixe permettant de protéger de façon constante les parois opaques et selon le besoin de l'utilisateur les menuiseries.

- Au Sud : persiennes fixes sur les parois opaques et stores intérieurs clairs pour les menuiseries

Ces éléments mobiles, que chaque utilisateur peut manoeuvrer très aisément depuis son bureau, offrent à la fois une protection horizontale (soleil du Nord) que verticale (soleil rasant de l'Est et de l'Ouest).

Réalisées en aluminium, elles offrent une **très grande pérennité** et ne nécessitent **pas d'entretien lourd.**

PAROIS VERTICALES OPAQUES

Utilisation de matériaux à **faible absorption thermique** (couleurs claires $\alpha \leq 0.40$)

TOITURES RÉSISTANTES

- mise en place d'un revêtement isolant permettant d'obtenir une **résistance thermique** supplémentaire de 0.4 m².K/W
- couleur de l'étanchéité moyennement claire : $\alpha \leq 0.60$

CONFORT OLFACTIF ET QUALITÉ SANITAIRE DE L'AIR

La ventilation mécanique du bâtiment sera effectuée par des centrales de **traitement d'air en toiture**. L'air neuf injecté dans le bâtiment sera donc pris loin des pollutions urbaines, ce qui permettra de limiter la pollution de l'air du bâtiment. Des filtres sur l'air neuf seront également mis en place.

Le débit de ventilation de chaque local sera au moins égal au débit hygiénique réglementaire et la ventilation sera redémarrée par la GTC chaque matin environ 2h avant l'arrivée des occupants. Les matériaux dégageant des particules ou des fibres cancérigènes sont proscrits.





BUREAUX COUR KERVEGUEN

Ensemble de bureaux et commerces HQE

Saint-Denis (974)

PROFIL ENVIRONNEMENTAL

ÉCO-CONSTRUCTION

- 1 Relation du Bâtiment avec son environnement immédiat
- 2 Choix intégré des produits, systèmes et procédés de construction
- 3 Chantier à faible impact environnemental

ÉCO-GESTION

- 4 Gestion de l'énergie
- 5 Gestion de l'eau
- 6 Gestion des déchets d'activité
- 7 Maintenance - Pérennité des performances environnementales

CONFORT

- 8 Confort hygrothermique
- 9 Confort acoustique
- 10 Confort visuel
- 11 Confort olfactif

SANTÉ

- 12 Qualité sanitaire des espaces
- 13 Qualité sanitaire de l'air
- 14 Qualité sanitaire de l'eau

● Très performant ○ Performant ○ Base

INTÉGRATION DU BÂTIMENT DANS SON ENVIRONNEMENT

Baisse de l'effet d'îlot de chaleur

Création d'un patio végétalisé

- Espace confortable extérieur pour les utilisateurs
- Limite l'effet d'îlot de chaleur

Toiture végétalisée

- Rétention préalable d'eau de pluie
- Renforce l'inertie thermique

Aucun équipement technique visible

Parking abrité sous le bâtiment

