

**Lieu :** Rezé (44).

**Maître d'ouvrage :** SCI Jean Monnet à Nantes – Groupe GAMBETTA (Coopérative COIN DE TERRE ET FOYER).

**Maître d'œuvre :** architecte : Serge SANTELLI à Paris.  
BET : ISOCRATE à Nantes (44).

## ► OBJECTIFS ANNONCÉS

- adaptabilité et durabilité des constructions grâce aux choix de procédés de construction;
- utiliser des matériaux qui permettent des chantiers à faible nuisance;
- bonne gestion de l'énergie avec le recours aux énergies renouvelables;
- assurer la mixité et la diversité des occupants.

## ► DESCRIPTION ET PRÉSENTATION DU PROJET

■ **LE SITE:** le terrain est situé dans un lotissement au sud de la commune de Rezé, proche du périphérique nantais. Le lotissement est aménagé par la SA d'HLM le Foyer Moderne, propriétaire des terrains. Le plan de masse de M. Cantal Dupart comprend 250 logements à construire. Le terrain est d'une surface totale de 4480 m<sup>2</sup>. L'opération comprend 28 logements totalisant une SHON de 2296 m<sup>2</sup>, dont 8 locatifs sociaux PLS et 20 accession.

■ **LE PLAN DE MASSE:** il présente des logements semi-collectifs superposés en bande, construits en continu, par villas à l'alignement d'une rue en bordure de parc. Le gabarit des constructions est R+1 avec des émergences à R+2. Les façades principales sont à l'Ouest sur la rue et à l'Est côté jardin. Le COS n'est pas donné par le règlement de lotissement mais estimable à 0,7, soit 78 logements à l'hectare.

■ **L'OPÉRATION :** elle présente trois modèles de villa: chaque villa comporte 2 appartements au rez-de-chaussée et 2 à l'étage, autour d'un "patio" commun aux 4 logements. Le patio fait 4,50 m par 4,50 m, et est situé en façade sur la rue,

fermé par un mur et une grille d'entrée. Les villas A sont dédiées à l'accession. Les villas B et C situées en extrémité sont réservées au PLS. Les logements sont flexibles, du fait des cloisons légères facilement démontables. Réalisation des émergences du 2ème étage en bois. Le stationnement réglementaire représente 42 places. Chaque villa offre 2 garages de 1 ou 2 places. Le complément est apporté par 2 petits parcs de stationnement couverts.

## ► MONTAGE FINANCIER

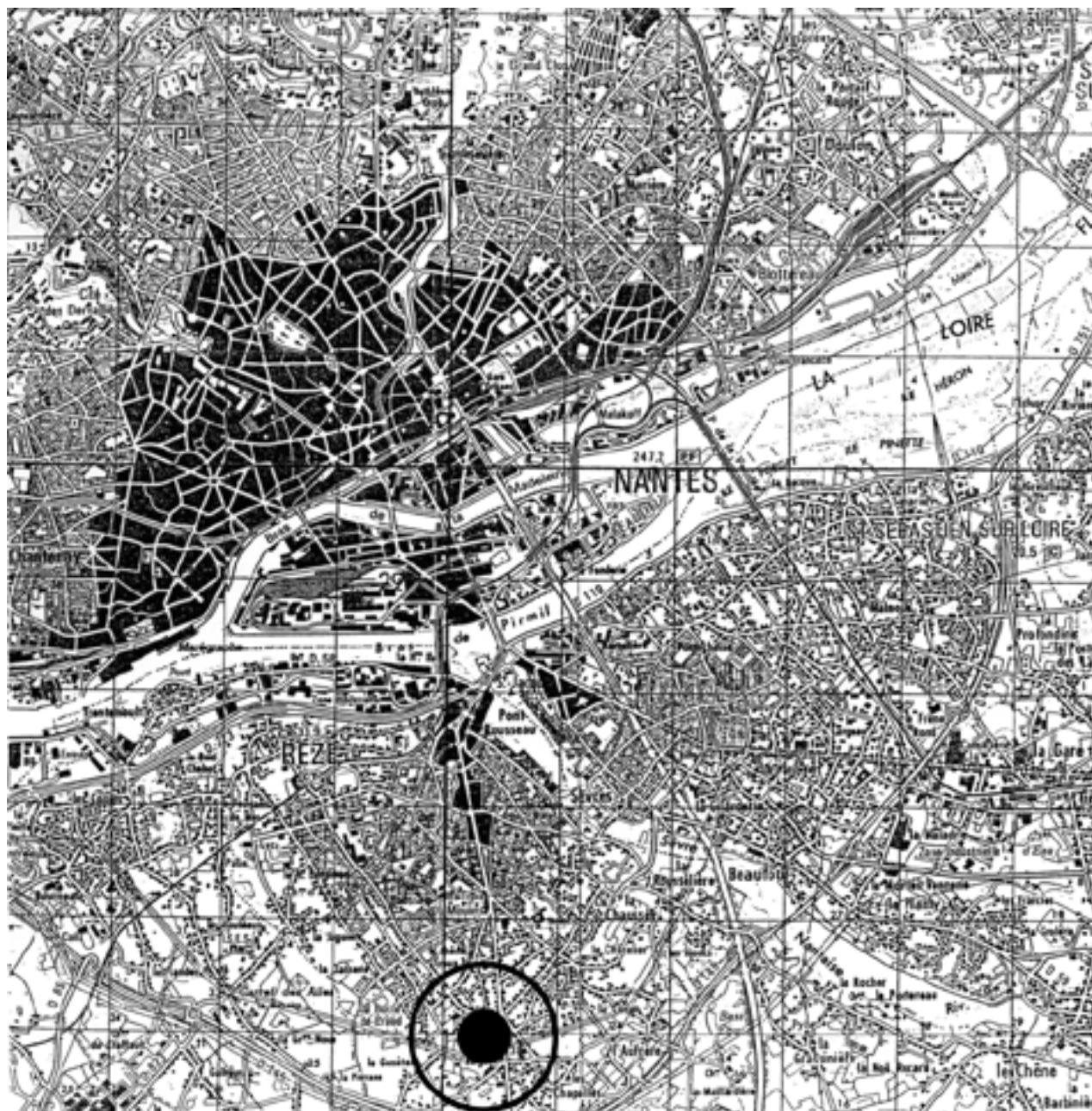
la SCI "JEAN MONNET", dont le gérant est la Coopérative COIN DE TERRE ET FOYER, revendra en VEFA à la SA d'HLM LE FOYER MODERNE, les 8 logements locatifs sociaux de l'opération. Les autres logements seront commercialisés en VEFA en accession à la propriété par la SCI.

## ► PARTI TECHNIQUE

### ■ INSCRIPTION DANS LA DÉMARCHE HQE:

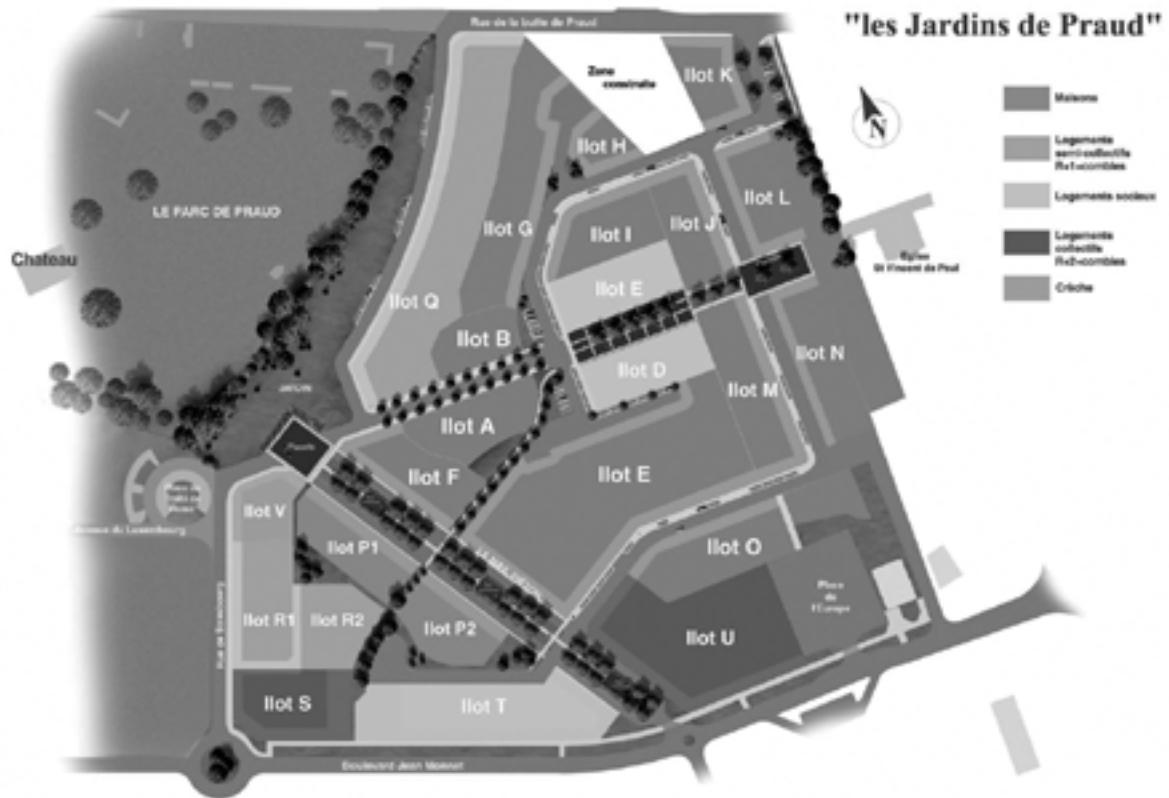
- adaptabilité et durabilité des constructions – Choix des procédés de construction et des produits de construction (bio brique notamment);
- matériaux qui permettent des chantiers à faibles nuisances;
- gestion de l'énergie: recours aux énergies renouvelables avec soit:
  - la géothermie et la pompe à chaleur sol/eau (impossible du fait du plafond constructible autorisé);
  - chaudière à gaz à haut rendement, à condensation et à faible émission de CO<sub>2</sub>, commune aux 4 logements. (solution retenue après étude).

► SITUATION DU PROJET

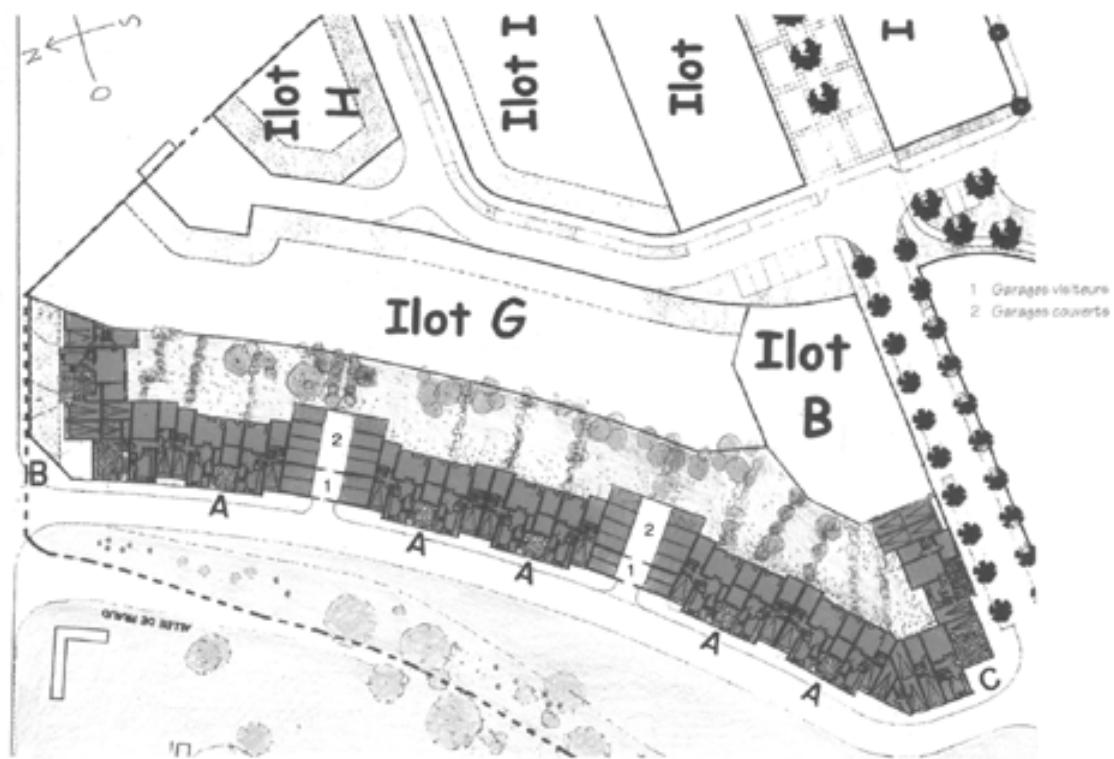


## ► PROJET N°33

## ► PLAN DE MASSE DE LA ZAC



## ► PLAN DE REZ DE CHAUSSÉE



► FAÇADE SUR LE PARC



► PLANS DE CELLULES

