



Entrée



FICHE D'IDENTITE

Maître d'ouvrage : SHLMR
 Maître d'oeuvre : Ag Nabee
 BET Structure / VRD : RTI
 Fluides : Inset Sud
 Thermique/Energies : Imageen
 Basse Tension : Concept

Site : «Plaine des Galets» - Le Port
 Type d'opération : 26 Logements Locatifs Très Sociaux
 SHON : 2181 m²
 Parcelle : 5580 m²
 Date de livraison : 20/11/2010
 Coût des travaux : 2.6M euros

L'OPERATION

Proche de l'entrée Sud-Est de la ville du Port, l'opération se situe à la limite de la **ZAC des Mascareignes**, au lieu dit «Plaine des Galets».

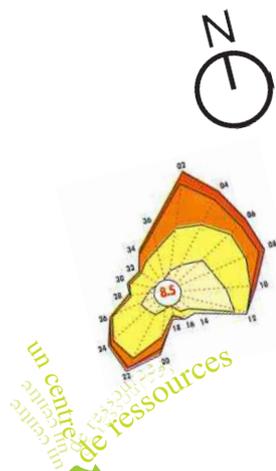
Cette ZAC constitue une des dernières zones d'extension urbaine de la ville. Elle témoigne du **développement de la périphérie de la ville**, en liaison avec la mise en exploitation du nouveau port et la délocalisation d'activités. A travers ces aménagements, la municipalité et l'ANRU ont pour objectif d'accueillir différentes fonctions (habitat, commerces, activités) tout en mettant en valeur l'entrée de ville.

Cette opération est conçue pour accueillir les habitants d'un immeuble en centre ville destiné à être réhabilité/détruit, tout comme le quartier où est situé l'immeuble. Pour ce projet, la **démarche Perene** a été appliquée.

(à préciser)



Plan de masse



INSERTION DANS LE TERRITOIRE

La parcelle dans le territoire:

Ce secteur en cour d'urbanisation est composé à la fois de logements de type maisons individuelles en R+1/R+2 et de bâtiments commerciaux. Au Nord, Petite Pointe borde la ZAC des Mascareignes qui sera la principale extension de la ville du Port. Au sud se trouve un paysage très largement ouvert de la **rivière des galets**. A l'Ouest, un bâtiment artisanal est tout proche. A l'Est, **notre regard se porte sur l'ouverture du Cirque de Mafate**.

L'implantation du bâti:

Les logements sont de type maisons individuelles accolées en RDC et R+1+Combles. Les angles sont marqués par des maisons de ville avec des volumétries simples.

La résidence est fermée sur rue, mais l'organisation à l'intérieur de la parcelle est voulue «à l'Américaine» avec des murets séparatifs sur rue très bas (40 à 60cm).

Ainsi, l'échange entre voisins est favorisé; de la même façon que dans les quartiers créoles, **chacun peut veiller sur son voisin**. Avec une rue sans murs, **l'air peut circuler plus facilement**.



Jardin privatif avant



MATÉRIAUX, RESSOURCES ET NUISANCES

Qualité environnementale des matériaux :

- Le seul revêtement dur extérieur des lots est en **blocs autoblocants** posés sur lit de sable avec un ciment en très faible dosage permettant de conserver la **perméabilité du sol**.
- Le bardage en fibro-ciment intègre une bonne isolation doublée de la lame d'air.
- Le mur périphérique et les murets bas sont constitués de la **Pierre déjà présente sur le site**. Le transport de matériaux est ainsi évité.

Le végétal:

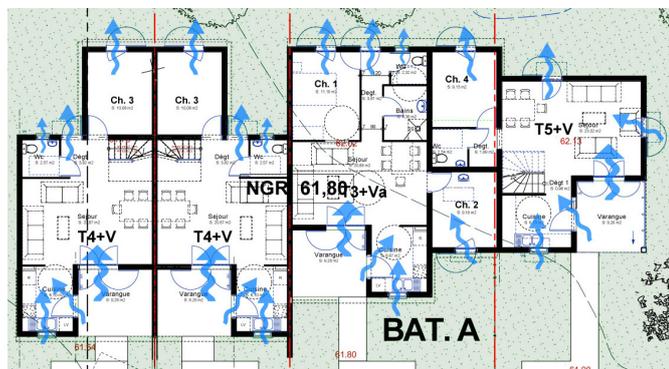
Entre les parcelles individuelles, les clotûres en grillage rigide sont doublées d'une plante grimpante: **La Tristellateia australasiae** (Etoile d'Australie ou douche d'or) qui est une magnifique liane d'ornement.

Cette grimpante au développement rapide et vigoureux peut atteindre 3 à 6 m de haut, elle reste **toujours verte malgré la sécheresse**, et en **floraison presque toute l'année**. Elle n'attire pas de parasite. A elle seule, elle assure ainsi **l'intimité nécessaire entre chaque parcelle**.

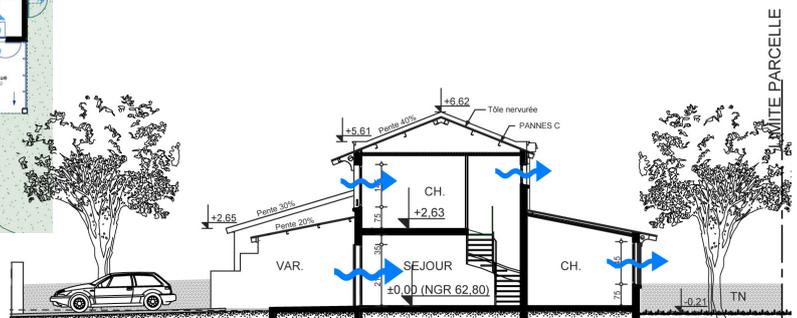
CONFORT, SANTÉ ET AMBIANCES

Confort thermique :

- Les façades principales sont **orientées Nord/Sud ce qui limite leur ensoleillement direct.**
- Les toitures et façades étant claires et isolées, elles participent au bon confort thermique.
- Les pieds de bâtiments particulièrement végétalisés favorisent un bon rafraîchissement de l'air ambiant.



principe de ventilation traversante en plan et coupe



Ventilation, qualité sanitaire :

- Les murets très bas sur la rue interne participent à la bonne ventilation de chaque parcelle.
- L'aménagement et les pièces de vie sont traversants.
- Chaque **cuisine est généreusement ouverte sur l'extérieur** grâce à une porte et une fenêtre qui participent à la ventilation.
- La porte d'entrée abritée est munie de **persiennes fixes** et la porte arrière est munie de jalousies pour moduler la ventilation, même quand le logement est clos. Les fenêtres au Rez de Chaussée sont protégées par des volets persiennés assurant une ventilation naturelle
- Une **ouverture (fenêtre) entre la chambre et le salon** ainsi que des **impostes munis de nacos** favorisent une meilleure porosité dans le logement.
- Les brasseurs d'air installés sont de bonne qualité. Les pales sont en matière composite pour éviter toute oxydation. Les grands salons sont munis de deux brasseurs d'air.

Accessibilité physique, qualité sanitaire des espaces :

La parcelle relativement plate rend l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite relativement facile. De plus, grâce aux murs et portails bas, les personnes en fauteuil, qui ont leur regard plus bas, peuvent aussi apprécier cette organisation ouverte.



Jardins individuels à l'arrière



Appropriation d'un jardin



POINTS REMARQUABLES

- **Ventilation**: La porosité moyenne des logements est de 30%, soit bien au dessus des seuils Perene et RTAA Dom. L'efficacité de cette ventilation n'est plus à prouver. Un habitant a même installé un chauffage ponctuel.

- **Végétalisation**: Les habitants se sont bien appropriés les jardins. Le respect des lieux et son embellissement par les usagers prouve le soin porté à l'opération dès sa conception.

AMELIORATIONS POSSIBLES

- Intégrer des matériaux plus écologiques que le béton; comme le bois qui est trop peu présent dans l'opération.
- Chaque lot privatif est bien ouvert sur la rue centrale mais la résidence est fermée au quartier ce qui ghettoïse les habitants.
- L'architecte souhaitait l'installation de gouttières et la récupération d'eau de pluie pour l'arrosage des jardins, mais le budget ne le permettait pas.
- Dans ses nouvelles opérations, l'architecte installe des pergolas avec de simples câbles pour couvrir les stationnements et la circulation piétonne dans les jardins. La tristellateia a prouvé qu'elle pouvait en effet largement couvrir une tonnelle.

ÉNERGIE, EAU ET DÉCHETS D'ACTIVITÉ

Emploi d'énergies renouvelables :

- Des chauffe-eau solaires ont été installés de manière optimisée suivant la charte élaborée par l'ADEME.

Réduction des consommations d'énergie :

- Une ventilation traversante optimisée permet d'éviter le recours à la climatisation.

Déchets :

- Emplacement prévu intégré dans le mur.



Débord de toit prolongé pour la protection des baies



Autres protection solaire des baies



FICHE D'IDENTITE DE L'OPERATION

MAITRE D'OUVRAGE:

SHLMR

MAITRE D'OEUVRE:

BET Structure:
BET Fluides:
BT:
OPC:
Bureau de contrôle
CSPS

A.G. Nabee
RTI
INSET SUD
CONCEPT
VOISIN Guillaume
DIDES
M2B RUN

ENTREPRISES

1. Gros Oeuvre, revêtement durs:
2. Charpente / Couverture:
3. Cloisons sèches / Faux plafonds:
4. Menuiserie PVC & Aluminium
5. Menuiseries Bois
6. Peinture et étanchéité
7. Plomberie sanitaires
8. Electricité / TV / Téléphone
9. VRD
10. BT / Eclairage public
11. Eau chaude solaire

GMF
Sorlier
SPB
MENUIRUN
TTPM
MARINE PEINTURE
PSOI
BELEC
ILY BTP
SRE
MANIX

