



Photo : N. Peyrebonne



FICHE D'IDENTITE

Maître d'ouvrage :	SIDR	Site :	ANRU Ravine Blanche
Maîtrise d'œuvre :		Type d'opération :	Construction de 19 logts. PLS
Architecte :	co-architectes	SHON :	1733 m ²
OPC :	M2B RUN	Parcelle :	1106 m ²
Coordonateur SPS :	INTERVENANCE REUNION	Durée des travaux :	20 mois
BET Structure, Fluides :	Intégrale INGENIERIE	Date de livraison :	fin 2014
Bureau de contrôle :	OC DIDES	Coût des travaux :	2 450 000 € HT

L'OPERATION

Cette opération concerne la construction de 19 logements sociaux de type PLS - Prêt Locatif Social - qui permet à des familles de classe dite intermédiaire d'avoir accès à un logement au loyer plafonné.

Le bâtiment borde le parc urbain aménagé dans le cadre du Programme de Rénovation Urbaine (PRU) de l'ANRU de la Ravine Blanche qui restructure le quartier et le relie au centre-ville de Saint-Pierre. Ce quartier a reçu le prix «Quartiers Durables Réunionnais» en 2010, le label «Eco-quartier» au titre des villes moyennes en 2011 et le label EcoQuartier en 2013.

Le bâtiment est posé sur un socle sous lequel s'effectue le stationnement des véhicules. En façade des dispositifs techniques (brises soleil verticaux, débords de toiture, protections rapportées, jalousies favorisant la ventilation naturelle) améliorent le confort thermique des logements, conditions indispensables pour garantir de bonnes conditions de vie pour tous.



Plan de situation

INSERTION DANS LE TERRITOIRE

Nياما se situe à l'orée d'un parc, autrefois terrain vague sans qualification ni qualité pour la ville, devenu aujourd'hui un parc urbain aménagé, véritable poumon vert à l'échelle de la ville participant à l'écoulement naturel des eaux.

Ce nouveau bâtiment de logements participe avec les autres bâtiments neufs à créer une frange urbaine sur le parc : l'amorce vers la ville est visible et des «langues» vertes entrent dans la ville nouvelle, invitant le piéton à respirer. En effet, l'enjeu dans cet écoquartier est de faire pénétrer le végétal dans la ville par les jardins, les promenades piétonnes...



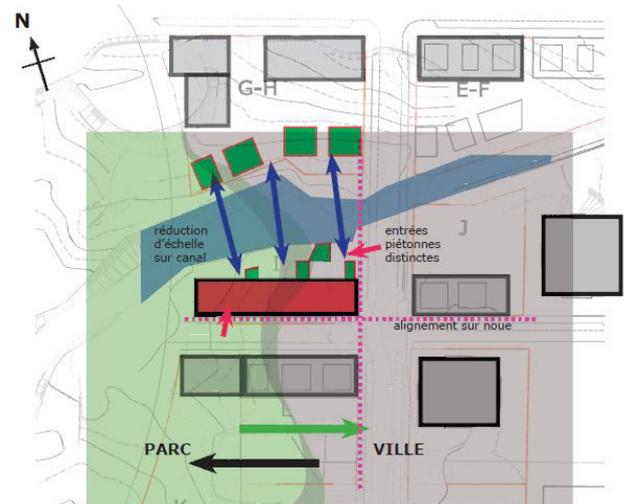
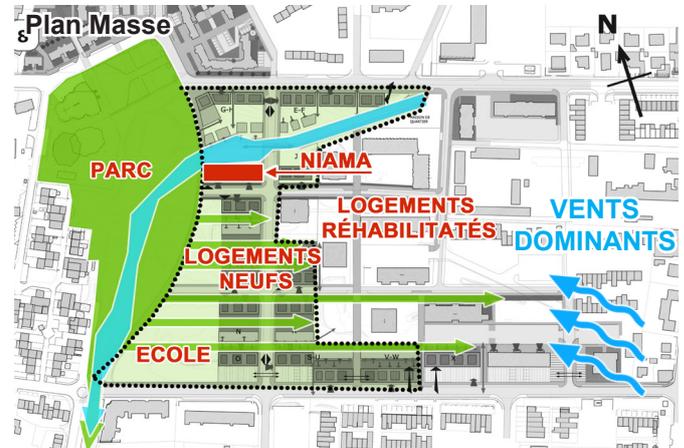
Vue Nord depuis la promenade piétonne avec le canal

La particularité de la parcelle est également de border une coulée verte de type ravine: **le canal** au Nord de l'opération est un élément fort au niveau paysager et technique.

Un chemin piéton longe ce canal pour rejoindre la promenade piétonne du parc principal axée Nord/Sud.



Vue depuis la promenade piétonne



Attitude urbaine - dessin co-architectes



Vue Sud depuis le parc urbain

Une attention toute particulière a été menée sur les échelles de lecture du bâtiment. En effet, entre ville et parc, elle se doit de négocier **la transition entre ces deux espaces**. Pour ce faire, la façade Est - tournée vers la ville - est tramée, urbaine en R+2; et la façade ouest - ouverte sur le parc - présente un épannelage plus progressif pour une transition plus douce de l'urbain vers le végétal.

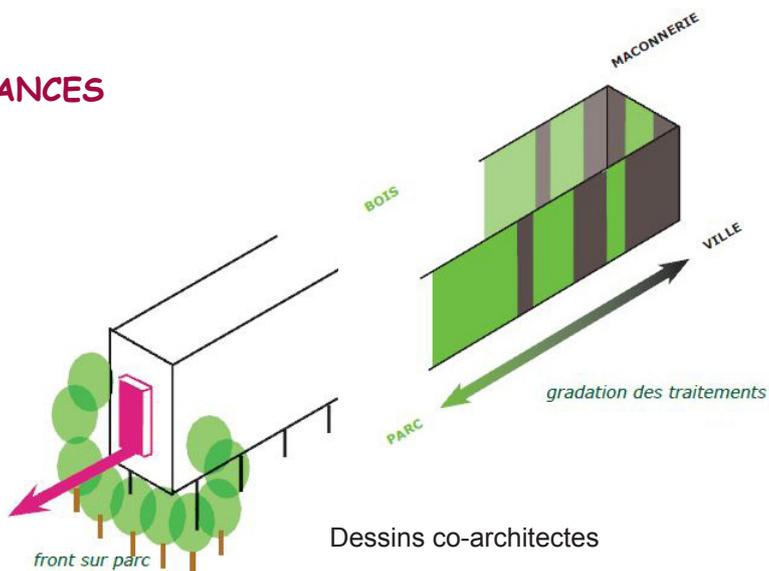


MATÉRIAUX, RESSOURCES ET NUISANCES

Le vocabulaire plastique du bâtiment reprend la **logique d'inscription dans son territoire**:

- Côté ville, à l'extrémité Est du bâtiment, les matériaux font référence à une ambiance très urbaine avec le béton peint et un bardage métal teinte naturelle. L'avantage est ici de se protéger des nuisances sonores et des vents dominants particulièrement gênant à St Pierre en saison hivernale.

- Côté parc, le bois est largement dominant : de la clôture à l'habillage du pignon haut, en passant par des structures de pergolas qui offrent un caractère plus aérien et chaleureux à cette façade.



Dessins co-architectes

Photo : N. Peyrebbonne



Photo : N. Peyrebbonne



Façade très découpée et bois côté jardin... graduellement plus urbaine, fermée, protégée et minérale côté urbain.

- Le socle du bâtiment est largement végétalisé, on y trouve des **endémiques et quelques exotiques plantées en densité** avec un paillage en BRF pour conserver l'humidité du sol.

- Le bois massif a été employé pour les garde-corps, les claustras et planchers des varangues, les clôtures, comme protection des parkings et pour les charpentes visibles dans les grands duplex des derniers niveaux. Les sections sont épaisses, ce qui permet de se passer d'un traitement de surface. Il se patinera de manière naturelle.

Très peu «émissif», le bois est un matériau de construction issu de la filière sèche qui permet de ne pas retransmettre de chaleur dans le bâtiment.

Ce matériau biosourcé, le fait d'être économe en énergie dans sa transformation, ses capacités à stocker le CO₂ même après sa coupe et son aspect biodégradable en font un **matériau écologique par excellence**.



jardins avec sol couvert de BRF et matériau bois



CONFORT, SANTÉ ET AMBIANCES

Confort thermique :

Le projet dispose d'une **orientation optimale**, permettant d'obtenir une ventilation traversante Nord/Sud. Ces deux façades principales disposent de simples débords de toits ou casquettes évitant tout ensoleillement direct. La façade Ouest, ouverte sur le parc, est protégée par les futures plantations des jardinières qui filtreront les rayons bas. Le côté Est est quant à lui plus fermé, doté de volets persiennés, se protégeant à la fois du soleil matinal et des alizés.

Le socle de couleur est isolé par l'intérieur, les jeux de matériaux découpent la façade, le bardage bois apporte un surplus d'isolation. L'attique, surface la plus exposée aux rayons, est entièrement réalisée en **ossature bois pour garantir une faible inertie**.

La surface dépressionnaire du bâtiment n'étant pas perturbée par une coursive créant de la rugosité, le champ de pression et donc la ventilation traversante sont d'autant plus efficaces. Sur place, les habitants bénéficient réellement d'une ventilation dynamique et rafraichissante.

Cette ventilation est optimisée par des brasseurs d'air de bonne qualité, silencieux et résistants.

Confort lumineux :

Les nombreuses baies vitrées protégées du soleil et la double orientation des logements permettent un éclairage naturel et doux à toute heure de la journée.

Ambiances et Qualité des espaces :

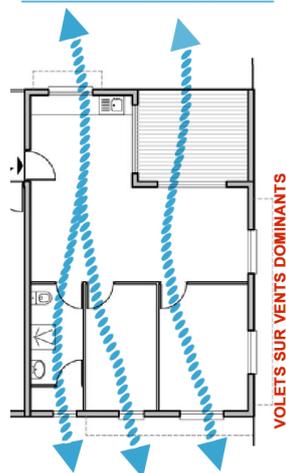
La **qualité des traitements paysagers** jouent sur le confort des espaces extérieurs.

La présence du bois dans les varangues et à l'intérieur des logements associée à des touches de couleur, crée des ambiances à la fois simples et personnalisables.

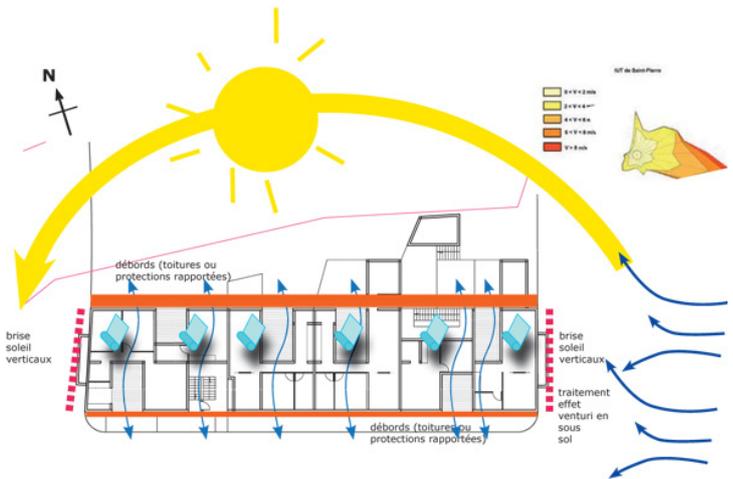
Accessibilité et confort physique :

Deux entrées piétonnes en continuité du cheminement extérieur du quartier existent de part et d'autre au Nord et au Sud. Ainsi, les piétons ne croisent pas le flux des voitures. En plus d'être en sécurité, les entrées sont plus intimes et agréables.

SENS DES BRISES THERMIQUES



Ventilation traversante - T3



Protections solaires des façade et des varangues



Ambiances intérieures

ÉNERGIE, EAU ET DÉCHETS D'ACTIVITÉ

Energie renouvelable:

- Production d'Eau Chaude Solaire optimisée par une bonne orientation des toitures.

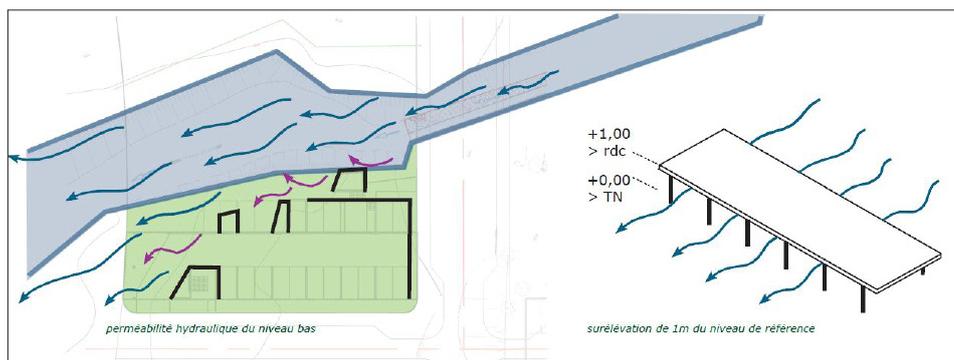
Réduction des consommations d'énergie :

Les Chauffe-eau solaires équipés de temporisateurs.

Une **conception favorisant une ventilation naturelle efficace** complétée des brasseurs d'air est le moyen le plus simple d'éviter la mise en oeuvre de climatiseurs individuels par la suite.

Eau-déchets :

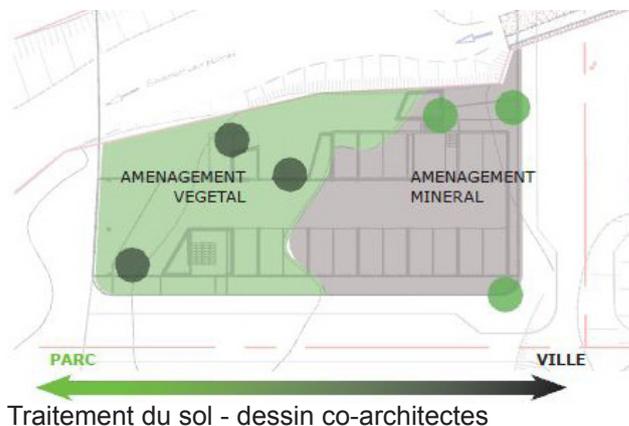
Du fait de sa proximité avec le canal, une bonne transparence hydraulique a été prévue. Ainsi, en cas de forte pluie, la construction ne fera pas obstacle au bon écoulement des eaux.



Perméabilité du sol - dessin co-architectes

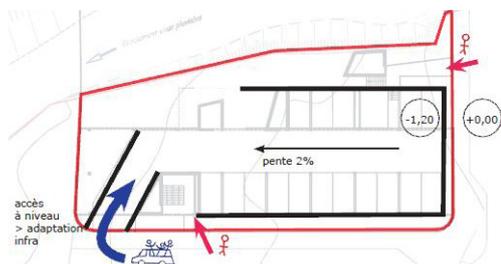
POINTS FORTS

- **L'approche urbaine fine:** entre ville et parc, la construction a su s'intégrer entre l'espace végétal du parc, doux et le milieu urbain, au caractère plus «dur».
- Le **respect de la perméabilité des sols** et de l'écoulement naturel de l'eau.
- Les **connections piétonnes à la rue sont indépendantes de l'entrée des automobiles.** Ses entrées permettent d'accéder indépendamment de la rue et en lien avec le cheminement piéton longeant le canal. Ainsi piétons et deux roues peuvent accéder aux espaces communs et aux logements sans avoir à traverser une route automobile.
- Le bâtiment est particulièrement bien équipé. Le maître d'ouvrage a tenu à l'installation de visiophone pour chaque logement, de bons brasseurs d'air ainsi que des cuisines et des salles de bains meublées avec soin.



Franchissement du canal sous la promenade piétonne

Photo : N. Peyrebonne



Limitation des terrassements - dessin co-architectes

AMELIORATIONS POSSIBLES

- Les places handicapées étant obligatoires mais ne pouvant pas être placées en sous-sol, des dispositifs coûteux (portail électrique...) ont du être mis en place; il est constaté qu'elles sont très peu utilisées.
- Réglementairement, une place de parking est imposée par logement. En vérité, le taux de remplissage est proche de 30%. Cette surface dédiée au parking pourrait être attribuée à un jardin ou autre espace commun...

FICHE D'IDENTITE DE L'OPERATION

MAITRE D'OUVRAGE: SIDR

MAITRE D'ŒUVRE: co-architectes

OPC : M2B RUN

Coordonnateur SPS : INTERVENANCE REUNION

BET Structures, Fluides : INTEGRALE INGENIERIE

Bureau de contrôle : DIDES O.C.

ENTREPRISES

VRD : TPL

Gros œuvre : BTB

Charpente, couverture, bardage : BIOCLIMATIK

Plomberie, sanitaires, eau chaude solaire : SRPSE

Electricité, téléphone, télévision : BELEC

Menuiseries métalliques : RUN METAL

Menuiseries aluminium : SORENE

Menuiseries intérieures : UNIVERS BOIS

Peintures, sols souples : CORAIL PEINTURES

Revêtement durs : TPMIB

Cloisons et FP : CPR

Etanchéité : HOAREAU FRERES

Basse Tension : REEL ELEC

Espaces verts : EVE



Photo : N. Peyrebonne