



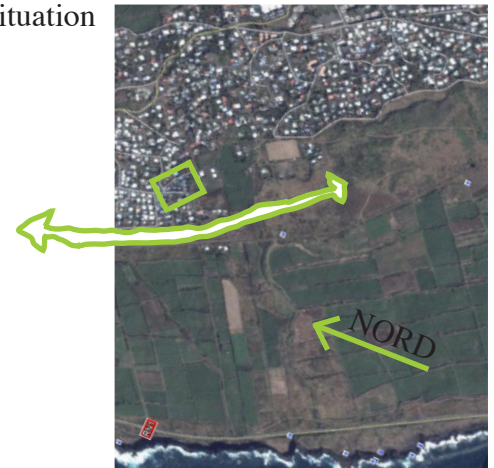
FICHE D'IDENTITÉ



| | | | |
|---------------------|---------------|----------------------|--------------------------|
| Maître d'ouvrage : | SEMADER | Site : | Chemin TAMARINS – St Leu |
| Maîtrise d'oeuvre : | | Type d'opération : | 16 logements sociaux LLS |
| Architectes : | Atelier GAZUT | SHON : | 1 414 m ² |
| BET Structure : | TIMAR | Parcelle : | 3 000 m ² |
| Fluides : | | Année de livraison : | 2003 |
| VRD : | VECTRA | Coût des travaux : | 854 000 € HT |

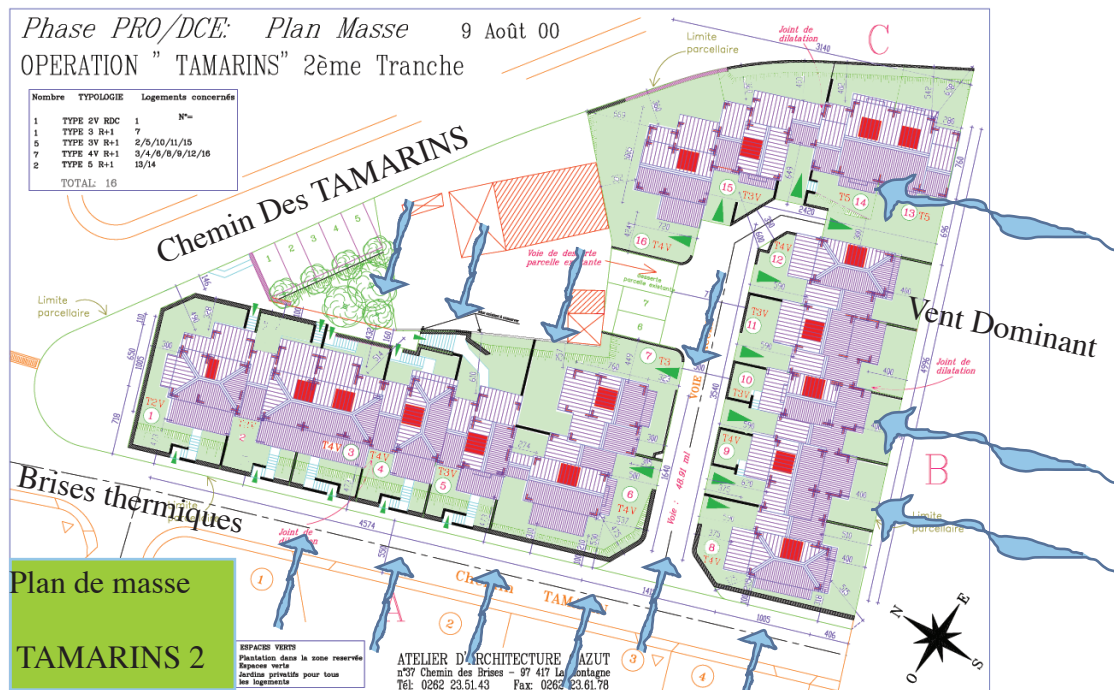
L'OPÉRATION

L'opération «TAMARINS 2» 16 LLS à St Leu est la 2ème phase d'intervention de densification du lotissement TAMARINS avec la réalisation de logements locatifs en bandes (TAMARINS 1, 20 LLS livrés en 2000). Située à 130 m d'altitude, juste au dessus de la route des Tamarins, la zone mixte, habitat diffus existant, lotissements et logements sociaux, est desservie par le chemin des Tamarins. L'optimisation du confort thermique de la 1ère tranche grâce à la démarche ECODOM fait des 16 logts de l'opération Tamarins 2 une expérimentation certe ancienne, mais riche d'enseignement pour la mise en oeuvre de la RTAA DOM en 2010.

Situation



-  Jardins privatifs
-  Panneaux solaires



INSERTION DANS LE TERRITOIRE

- La densité du lotissement (lot de 500 m²) est renforcée par les deux opérations de logements sociaux, 20 et 16 LLS en bandes d'une densité proche des 60 logts/Ha.
- Les traitements architecturaux d'inspiration «Créole» et les jardins permettent l'absence de rupture entre les différents types d'habitats.
- La pente générale des terrains, 10 à 15 % vers la mer à l'ouest et la structure des voiries Est/Ouest et Nord/Sud génère un tissu de petites bandes de logements orientées Nord/Sud ou Est/Ouest,
- Malgré la faible profondeur des jardins sur rue, la végétalisation qualitative permet une bonne intimité des logements,
- La boutique au coeur du lotissement est un élément d'animation et de service.



MATÉRIAUX, RESSOURCES ET NUISANCES DE CONSTRUCTION

Qualité environnementale des matériaux :

- Construction traditionnelle et économique à partir des techniques et ressources locales :
 - Structure en blocs enduits et planchers béton,
 - Charpentes et tôles acier,
 - Claustras, volets, bardages bois traités et peints,
 - Menuiseries, jalousies PVC et aluminium,
 - Murs de clôtures en basalte local.



ÉNERGIE, EAU ET DÉCHETS D'ACTIVITÉ

- Réduction des consommations d'énergie, 100 % des logements sont équipés de capteurs et de ballons d'eau chaude sanitaire solaire, (capteurs intégrés en toiture et ballons dans un rangement à l'étage de chaque logement),
- Jardins privatifs sur rue permettant le stockage des bacs de tris sélectifs.

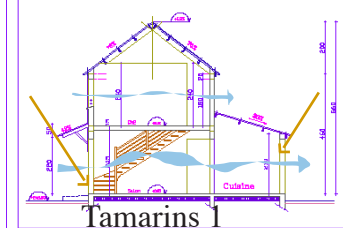
CONFORT, SANTÉ ET AMBIANCES

Confort thermique :

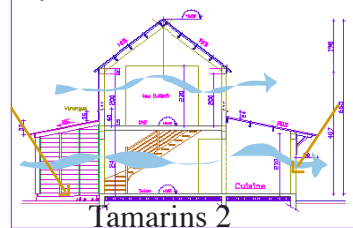
- Respect démarche Label ECODOM (référenciel mis en place en 1997 par EDF/Etat pour un habitat thermiquement qualitatif afin d'éviter le recours à la climatisation).
- Optimisation de la porosité externe et interne pour une ventilation traversante forte en période chaude, (utilisation des brises thermiques)
- Généralisation des protections solaires selon orientations :
 - Varangue, casquette, débord de toiture,
 - Volet persienné avec entrebailleur, jalousie aluminium pleine et blanche,
 - Utilisation des masques bâtis et végétaux.
- Renforcement des isolations et doublages des parois exposées, (isolation toitures selon couleurs),
- Attentes brasseur d'air installées dans chaque pièce.

Evolutions

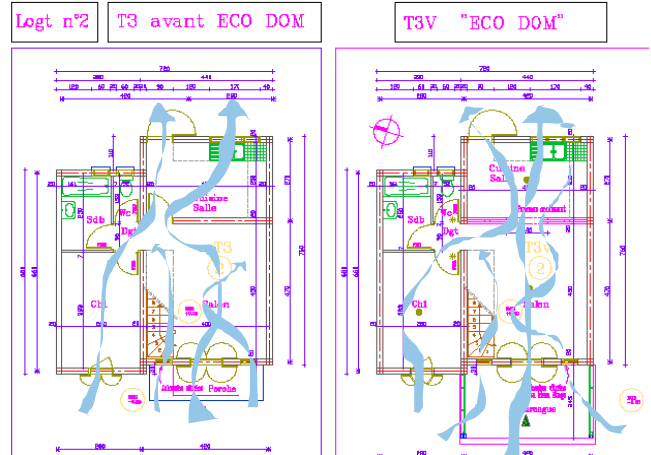
Protection solaire



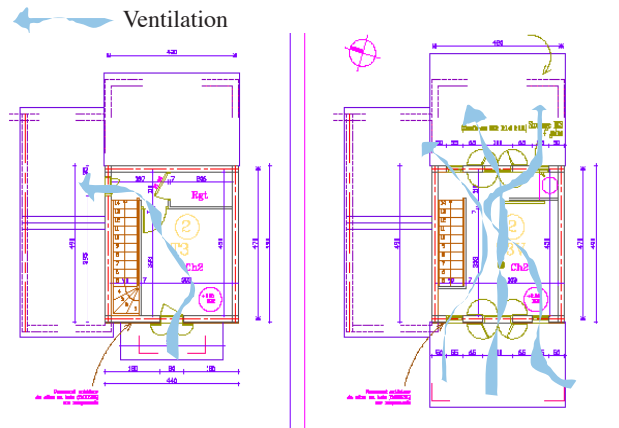
Rayonnement solaire →



LOGEMENT T3V: orientation Ouest pour logt n°2,3,6, et 16 (avec varangue latérale)
 ; orientation Nord pour logt n°11 et 12
 Variante sans varangue: orientation Sud pour logt n°8



PLAN DE CELLULE TYPE RDC et ETAGE





Confort acoustique :

- Rues en impasses privatives,
- Jardins sur rue,
- Doublage et isolation toits et façades (isolant/ bardage),
- Menuiseries et volets PVC, Aluminium et bois de qualité.



Confort visuel :

- L'éclairage naturel de tous les espaces est généreux et réglable compte tenu des porosités importantes et des dispositifs mobiles (volets, jalousies opaques),
- La végétalisation évite les effets d'éblouissement,
- Les espaces de jour donnent sur les façades sur rue et les jardins d'accueils,
- La mitoyenneté, les différences de niveaux, les clôtures et la végétalisation permettent d'éviter les vis à vis et vue directe pour une ouverture maximale des logements à la ventilation (peu de rideaux aux fenêtres).



Confort olfactif :

- Gestion individuelle des déchets,
- Les effets de filtres des jardins sur rue, en bloquant les aérosols réduiront les odeurs de la circulation urbaine (gaz d'échappement),
- La ventilation 100% naturelle favorise le confort thermique et le renouvellement d'air,
- Evacuation des odeurs désagréables (cuisines, SDB et WC bien ventilées en façades).



Accessibilité physique :

- Logements individuels avec unité de vie complète au RDC permettent une accessibilité correcte selon la réglementation en vigueur,
- Les pentes importantes sur le site imposent des escaliers pour l'accès à certaines parcelles.





REMARQUES :

- L'optimisation de Tamarins 1 à Tamarins 2 est réelle, mais il semble que la qualité initiale du produit ait permis aux locataires de la première tranche de compenser les moindres performances pour tendre vers le confort des 16 logements ECODOM :
 - Extensions en RDC (varangues),
 - Protections solaires ajoutées,
 - Utilisation des masques végétaux,
 - Ouverture complète des baies pour une ventilation maximale malgré la plus faible porosité,
 - Location de chauffe-eau solaires.

Tamarins 1 «20 LLS»



POINTS FORTS :

- Qualité de la démarche ECODOM (respect du label à 100% pour 100% des logements),
- Logique d'optimisation d'un «modèle» éprouvé fonctionnellement, esthétiquement et économiquement,
- Possibilité de comparaison des opérations, sans et avec logique ECODOM sur un même site,
- Qualité de l'opération sur la durée,
- Economie d'énergie (solaire),
- Confort thermique réel permettant d'éviter le recours à la climatisation,
- Qualité des jardins de transition, permettant l'intimité et le confort thermique.

Tamarins 2 «16 LLS»



AMELIORATIONS POSSIBLES :

Sous réserve de moyens complémentaires

- Optimisation information des usagers sur la gestion bioclimatique des logements, (ouvertures assez faibles des jalousies et volets en période chaude)
- Suivi des locataires pour éviter les fermetures de varangues, (ventilation réduite)
- Mise en place des brasseurs d'air à la livraison, (peu de pose par les locataires).
- Fiabilisation des chauffe-eau solaires. (1/3 remplacés en 7 ans c'est problématique),
- Pérénisation du financement des surcoûts, permettant de réaliser un bâti et des VRD de qualité durable, (clôtures, portails, etc).

Fermetures des varangues, volets et jalousies, réduisent la ventila-

Fiabilité chauffe eau solaire ?



FICHE D'IDENTITÉ DE L'OPÉRATION

MAÎTRE D'OUVRAGE

SEMADER (SEM aménagement et logement social)

MAÎTRISE D'ŒUVRE

Atelier GAZUT - ARCHITECTE

TIMAR (STRUCTURE), VECTRA (VRD)

ENTREPRISES

Gros oeuvre

J3C

Charpente couverture

J3C

Plomberie

J3C

Électricité

SBE

Menuiserie Bois

J3C

Menuiserie Aluminium

TECHNIC ALU

Cloisons faux plafonds

PLAQUISTE REUNION

Peinture revêtement

BRIMBEL

VRD

SOTRES

Production d'eau chaude solaire

SOLAR



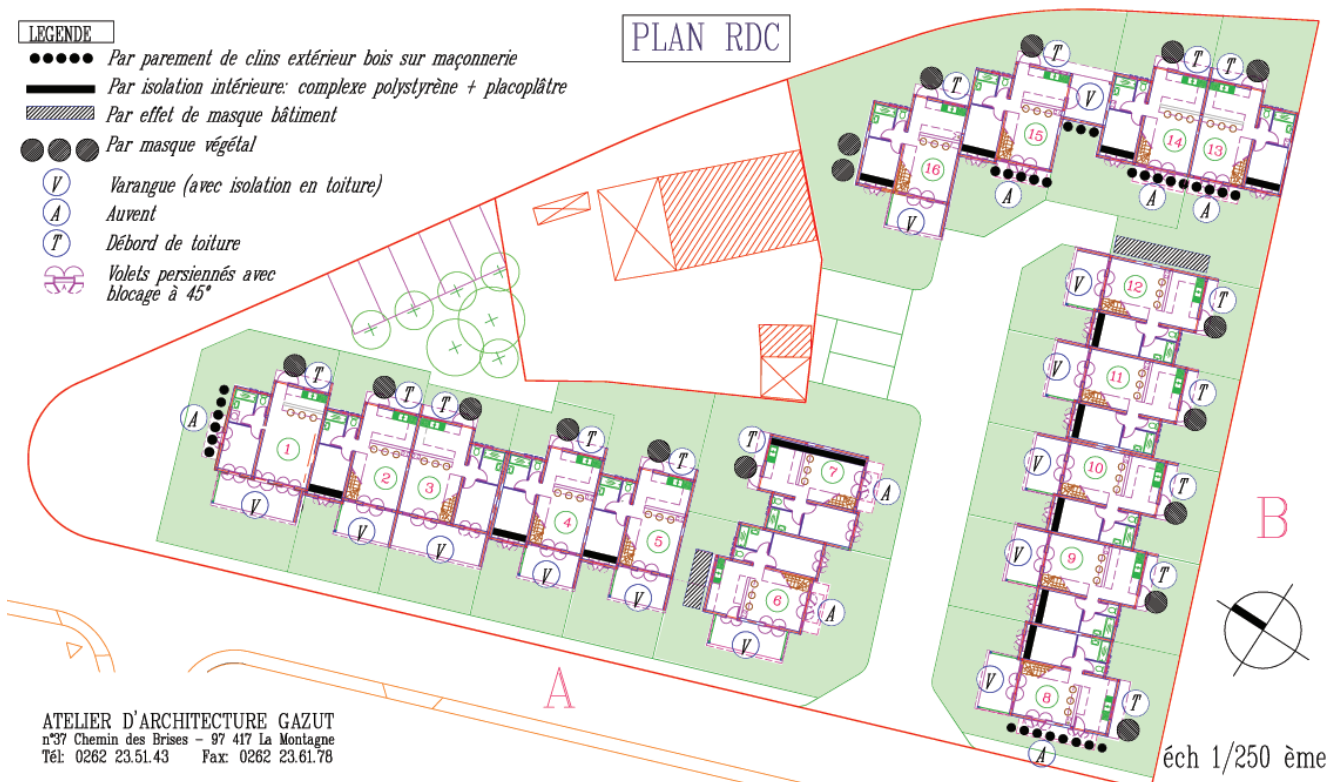
PROTECTION SOLAIRE DES MURS-BAIES ET FENETRES-
OPERATION " TAMARINS" 2ème Tranche

1er Août 00

LEGENDE

- Par parement de clins extérieur bois sur maçonnerie
- Par isolation intérieure: complexe polystyrène + placoplâtre
- ▨ Par effet de masque bâtiment
- Par masque végétal
- V Varangue (avec isolation en toiture)
- A Auvent
- T Débord de toiture
- ⊕ Volets persiennés avec blocage à 45°

PLAN RDC



ATELIER D'ARCHITECTURE GAZUT
n°37 Chemin des Brises - 97 417 La Montagne
Tél: 0262 23.51.43 Fax: 0262 23.61.78

éch 1/250 ème