

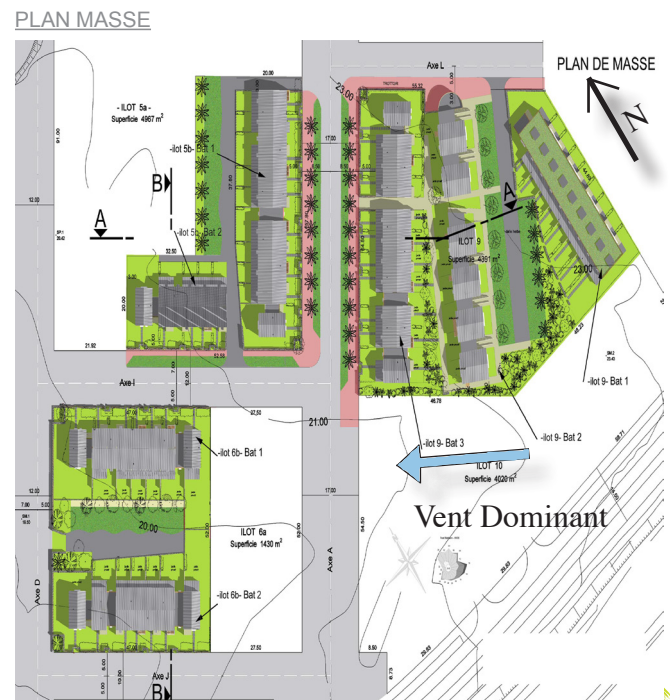


FICHE D'IDENTITÉ

Maître d'ouvrage :	SIDR	Site :	Zac de l'Avenir – Saint Louis
Maîtrise d'oeuvre :		Type d'opération :	61 logements sociaux LLS
Architectes :	2APMR	SHON :	4462 m ²
BET Structure :	Socetem	Année de livraison :	2006
Fluides :		Coût des travaux :	3.956 M€ HT
VRD :			

L'OPÉRATION

L'opération «JULES JORON ex GLENANS» située sur la Zac de l'Avenir, Commune de St Louis, comporte 61 LLS sur trois îlots de type pour partie individuel en bande et pour le reste en semi collectif. Elle atteint la densité de 70 logts à l'hectare. La SIDR et la MOE ont travaillé sur cette typologie imposée par les gabarits gradués de la ZAC en mettant l'accent sur l'organisation, le confort thermique et la qualité des traitements végétaux. Cet effort a été reconnu par le prix Observer national catégorie logement social DOM 2008.



INSERTION DANS LE TERRITOIRE

- Articulation des îlots individuels avec les logements collectifs proches du Centre Ville de Saint Louis,
- Stationnement véhicules légers par îlot hors parcelles (Vennelles privatives multiusages, stationnement aérien, accès arrières aux logements, convivialité des locataires)
- Cheminement piéton végétalisé pour desservir les logements et relier les différents îlots,
- Végétalisation importante des espaces publics, semi-publics et privés (jardins avec plantes endémiques adaptées au climat).



MATÉRIAUX, RESSOURCES ET NUISANCES DE CONSTRUCTION

Qualité environnementale des matériaux:

- Tôle ONDULIT pour les couvertures et pour les bardages de certaines façades (réflexion solaire/isolation thermique et phonique)
- Bardages en bois naturel (pin sylvestre classe IV) pour certaines façades pleines (protection solaire et expression architecturale)
- Lames bois de même espèce que les bardages pour les filtres/claustres, gardes corps, clôtures,
- Bois brut sans peinture (logique d'entretien par remplacement des éléments),
- Le basalte du site est utilisé pour la réalisation des soubassements des clôtures et les murs de soutènement,
- Escaliers/fermetures : cadre métallique et remplissage lames bois.

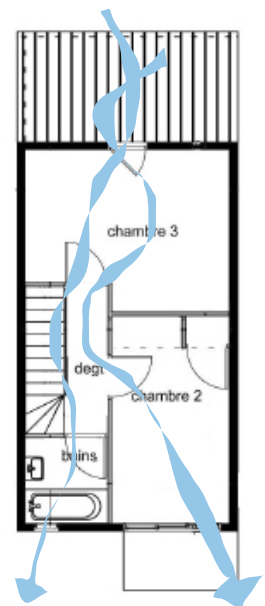
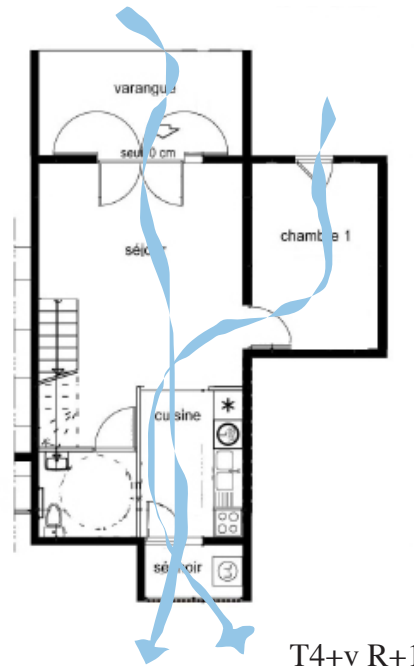
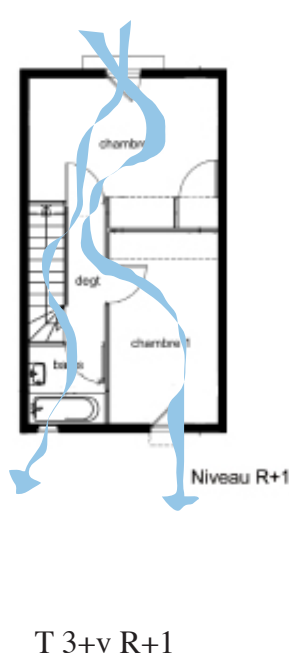
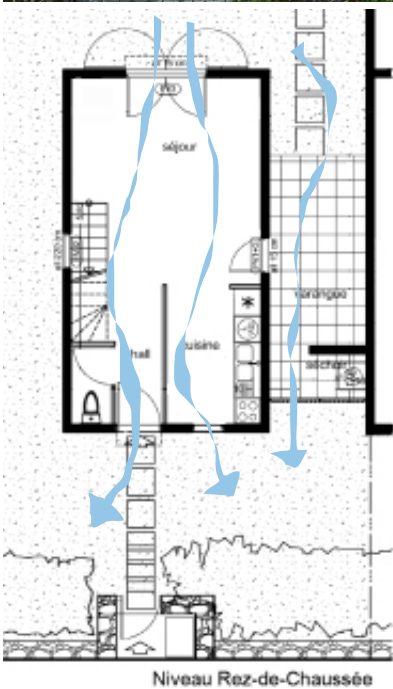
ÉNERGIE, EAU ET DÉCHETS D'ACTIVITÉ

- Tranchée d'infiltration pour optimisation des rejets des eaux pluviales,
- Réduction des consommations d'énergie (100 % des logements sont équipés de capteurs et de ballons d'eau chaude sanitaire solaire),
- Locaux poubelles extérieurs pour tri sélectif (individuel ou semi-collectif selon les îlots).
- Composteurs par îlots.

CONFORT, SANTÉ ET AMBIANCES

Confort thermique :

- Respect logique ECODOM (référenciel proche de PERENE),
- Ventilation naturelle efficace et contrôlable des logements (Jalousies)
- Toutes les baies sont des baies ouvrantes,
- Toiture bardage isolant/refléchissant,
- Protection solaire (Loggia,débords de toiture,casquettes,claustras)
- Forte végétalisation des abords par des espèces endémiques .



Confort acoustique:

- Merlon sur la quatre voies pour la gestion des bruits routiers,
- Jardins tampons entre voies secondaires/ stationnements et les logements,
- Doublage des façades (bardage),
- Menuiserie PVC & Aluminium de qualité,
- Cheminement piéton déporté en coeur d'îlot, pour confort des pieds d'immeubles.

Confort visuel :

- Les logements disposent de vues vers les jardins sur rues ou sur les coeurs d'îlots calmes et fortement végétalisés,
- les séjours sont orientés vers les jardins privatifs ou intérieurs aux îlots,
- L'éclairage naturel des locaux est maximisé par les dimensionnements des baies.
- Le contrôle solaire des baies est opéré de manière fixe (protection solaire),
- Filtres des jardins et sols végétalisés,
- Les matériaux différents des façades, bois/ tôle/enduit, permettent une grande diversité architecturale et l'appropriation par les usagers,
- Peu de vis à vis entre logements.

Confort olfactif :

- Les locaux poubelles sont disposés en extérieur (locaux communs ou bacs individuels). Suivi du tri et propretée par le gestionnaire,
- Les effets de filtres des jardins sur rue, réduiront les odeurs de la circulation urbaine (gaz d'échappement),
- La ventilation naturelle favorise le confort thermique mais reste le problème des odeurs de la déchetterie au vent de la ZAC,
- Evacuation des odeurs désagréables (cuisines bien ventilés en façades).

Accessibilité physique :

- 100% des logements en Rdc accessibles aux handicapés,
- Cheminement, stationnement, chemin piéton, entrées des logements qualitatifs (traitement minéral, distance courte).





ILOT 2B - BATIMENT 1



REMARQUES :

- L'objectif initial de réalisation d'une opération de logements individuels et semi-collectifs dense avec confort thermique, sans climatisation, a été respecté (dérives d'appropriation, fermeture de varanges, climatisation à surveiller),



POINTS FORTS :

- Volonté commune du maître d'ouvrage et de la maîtrise d'oeuvre,
- Bonne gestion de la «juste densité»,
- Convivialité de l'habitat rendant acceptable une écriture architecturale forte,
- Confort et usage permettant de fortes économies d'énergie,
- Mise en oeuvre de végétaux locaux dans les espaces commun (expérimentation à poursuivre et reproduire).



AMELIORATIONS POSSIBLES :

- Evolution des modes de gestion du bailleur pour optimiser les résultats attendus,
- Outils et formations continus des locataires / utilisateurs pour éviter les dérives.





FICHE D'IDENTITÉ DE L'OPÉRATION

MAÎTRE D'OUVRAGE

SIDR (SEM aménagement et logement social)

MAÎTRISE D'ŒUVRE

MICHEL REYNAUD - ARCHITECTE / MANDATAIRE
FABIEN MAILLET - CHEF DE PROJET

ENTREPRISES

Fondation

GTOI

Charpente

CMOI

Étanchéité

MARINE PEINTURE

Plomberie

EPSC

Électricité

SREE

Menuiserie Bois

TTPM

Menuiserie Aluminium

SOREMIR

Menuiserie métallique

SOCO METAL

Cloisons faux plafonds

SPB

Peinture

MARINE PEINTURE

Revêtements durs

ALEXANDRE

VRD

TPL

Basse tension et colonnes montantes

BAGELEC

Production d'eau chaude solaire

EPSC

Espaces verts

SAPEF

