

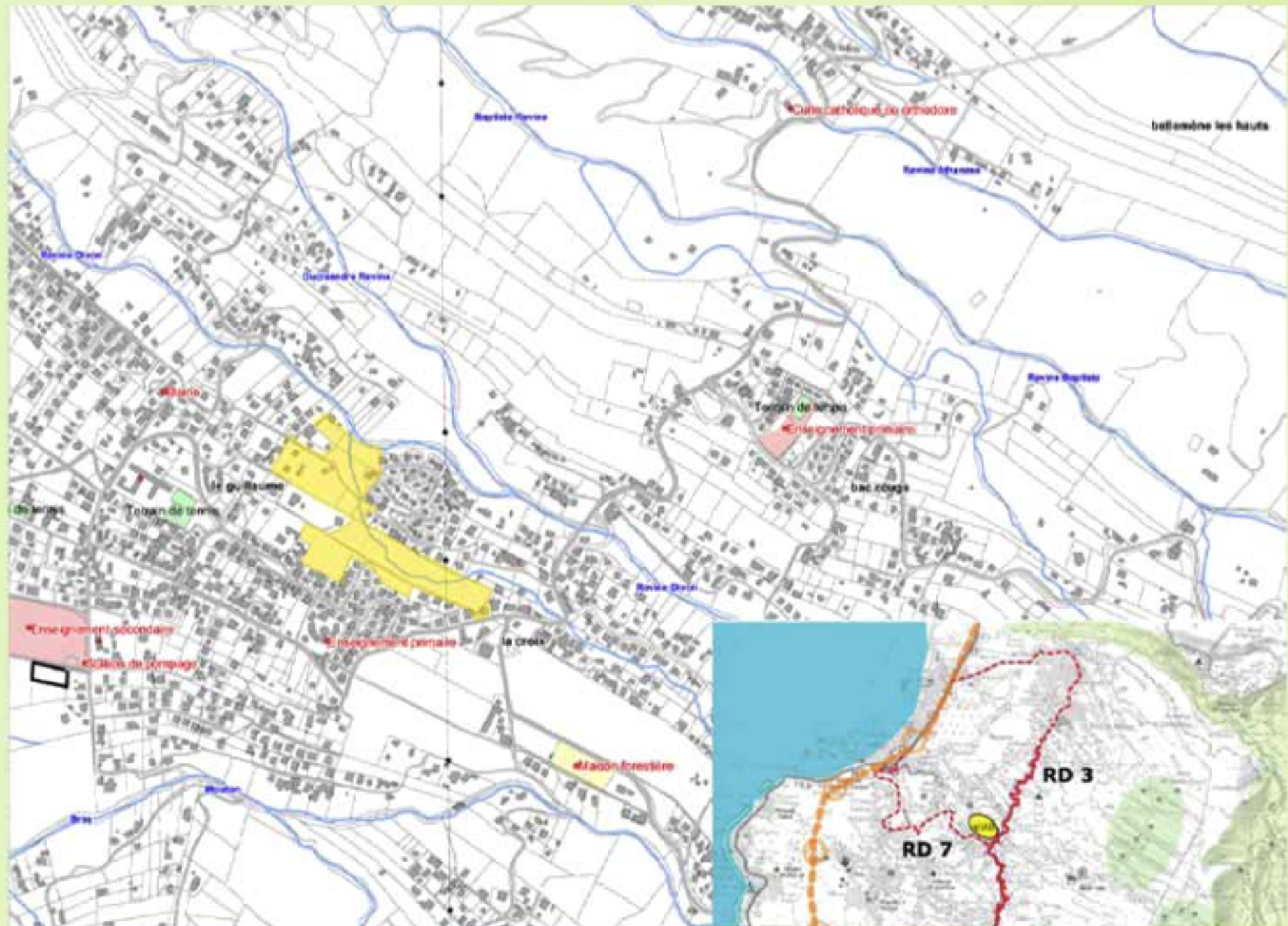
- Villas Urbaines Durables – Saint Paul - Réunion

- 1- L'OPPORTUNITE
- 2- LE SITE
- 3- LE PROGRAMME
- 4- L'AEU
- 5- LE PROJET ARCHITECTURAL
- 6- LES CIBLES HQE
- 7- LE FINANCEMENT
- 8- TO BE CONTINUED... (*à suivre...*)
- 9- CREDITS

1- L'OPPORTUNITE

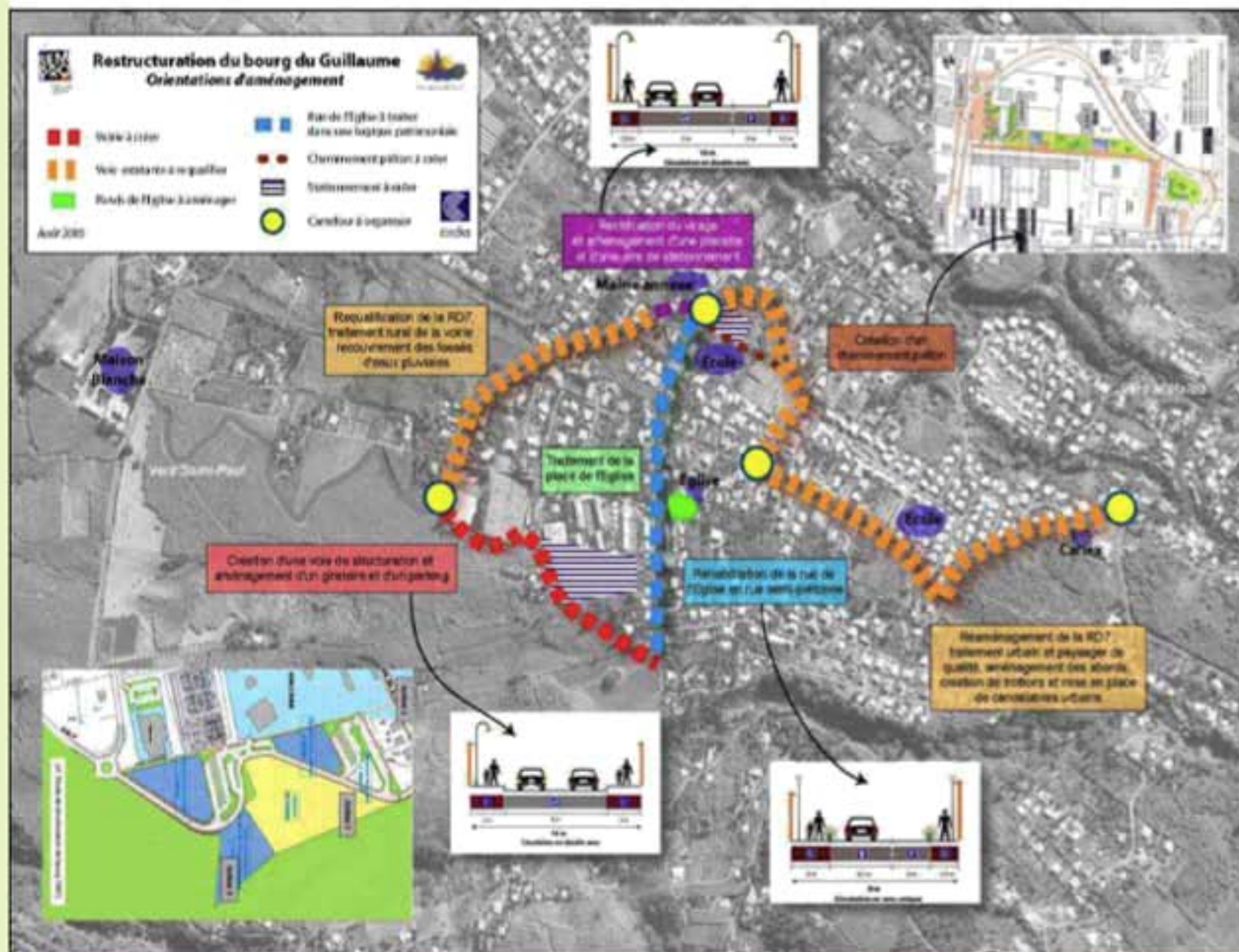
- * Désir de la SHLMR de réaliser une « vraie » opération QE
- * Appel à projet PUCA (Plan Urbanisme Construction Architecture)
 - maîtrise de l'étalement urbain,
 - mixité sociale et urbaine dans l'habitat,
 - qualité environnementale et efficacité énergétique des constructions.
- * Candidature conjointe SHLMR - mairie de Saint Paul retenue en 2007

2- LE SITE - *situation*



2- LE SITE

STRUCTURATION DU BOURG DU GUILLAUME



Deux grands thèmes ont été retenus pour la structuration du Guillaume :

- Conforter le dynamisme du bourg et son attractivité vis à vis de l'ensemble des quartiers alentours,
- Améliorer le fonctionnement actuel du bourg et mettre en cohérence l'ensemble des projets afin que les habitants bénéficient d'un lieu de vie harmonieux.

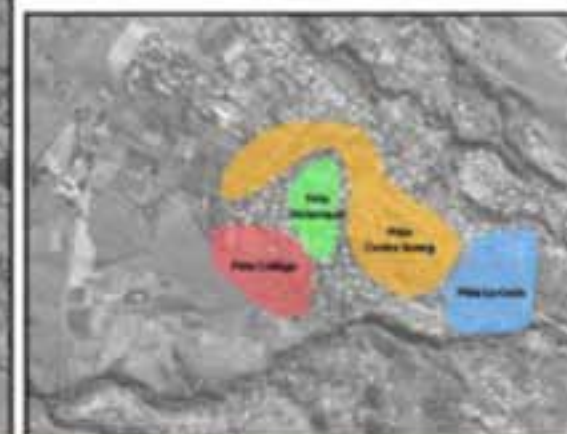
Les actions prioritaires consistent à hiérarchiser et restructurer la voirie. Ceci doit être fait à l'échelle du Guillaume afin de mieux relier les lieux de vie entre eux et faciliter l'accès aux équipements, mais également dans une logique inter-bourgs. Ainsi, le projet comporte :

La création d'une voie de structuration du bourg, desservant notamment le collège et la rue de l'Eglise.

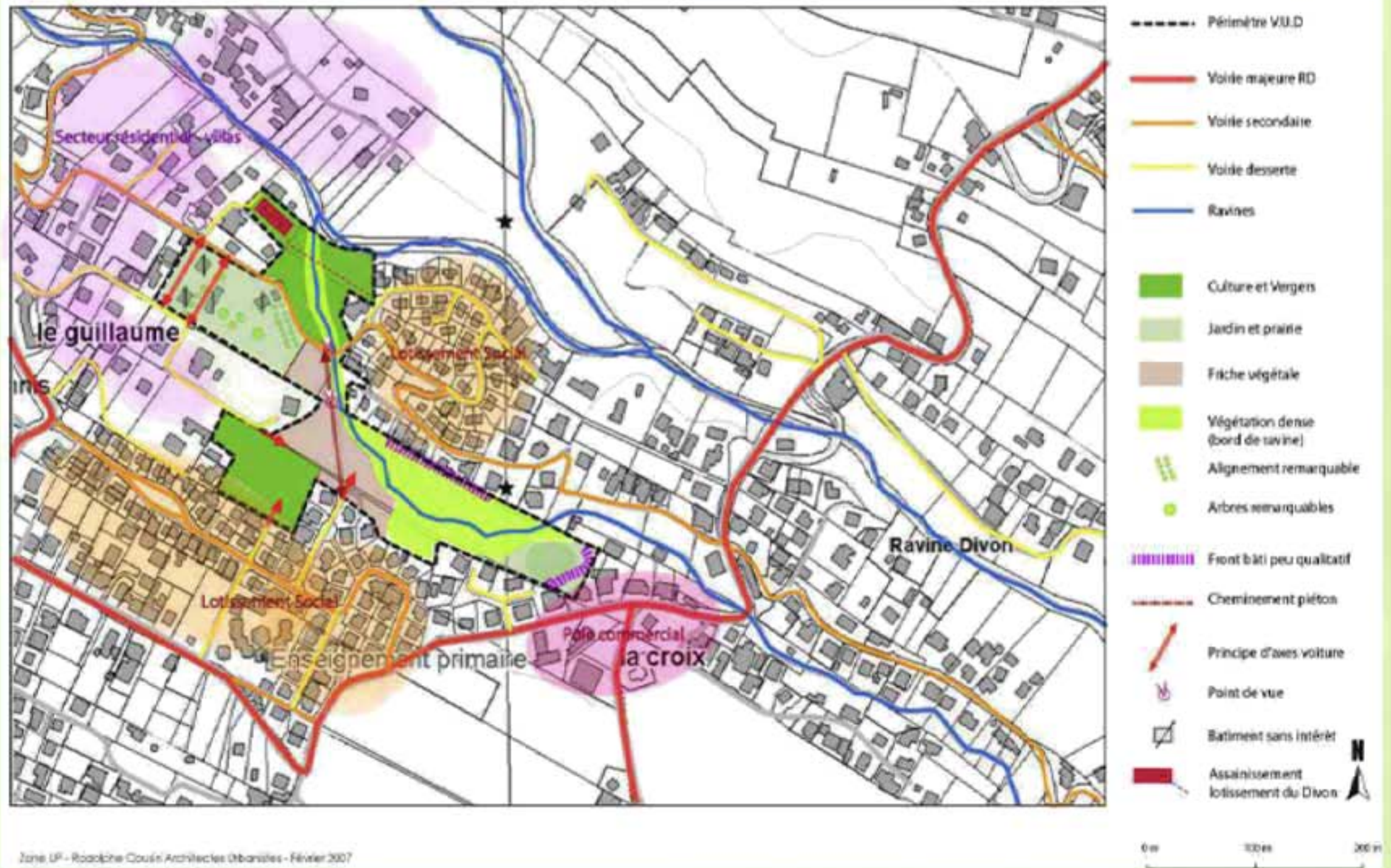
La réhabilitation de la rue de l'Eglise afin de régler les problèmes de circulations. Il s'agit d'aménager la rue en tant que voie semi piétonne avec une logique patrimoniale et paysagère.

L'aménagement de la place de l'Eglise.

La requalification de la RD7 : pour marquer la traversée du bourg avec un traitement de voie urbaine tout en sécurisant les nombreux carrefours.



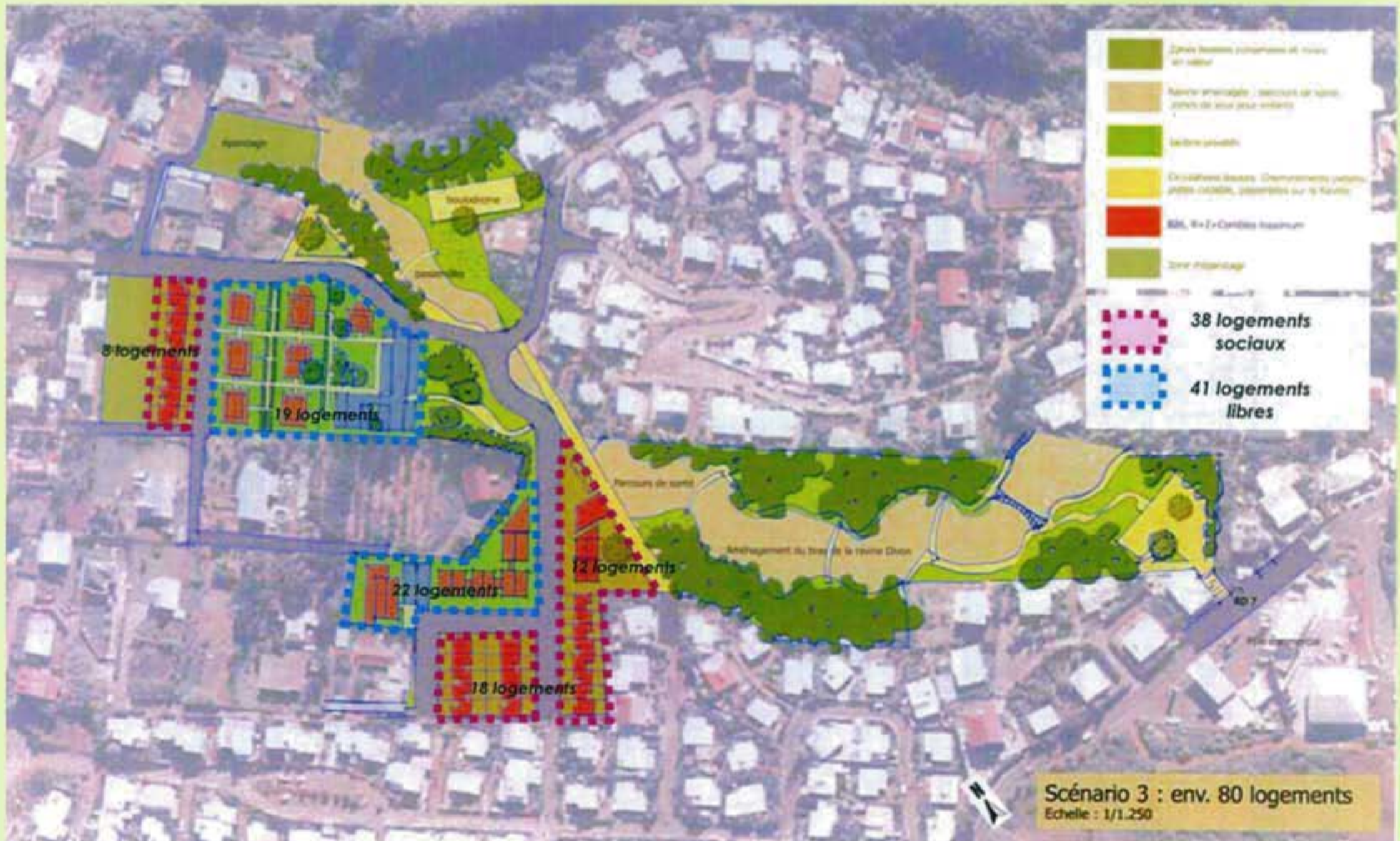
2- LE SITE - *environnement immédiat*



29 sept. 09

CAUE - Qualité environnementale
du cadre bâti - session 2008-2009

2- LE SITE - scénario 3



3- LE PROGRAMME

- * 64 « LLTS », 20 « PTZ »
- * Cahier des Charges « HQE - ADEME »
- * Cahier des charges AEU
- * CRAT (cahier des recommandations administratives et techniques de la SHLMR)
- * Enveloppe travaux de 11,5 millions d'Euros
- * Loyer moyen: 5 euro / m² HAB
- * Prix moyen de vente (PTZ): 190 000 euros
- * Livraison prévisionnelle: 2eme semestre 2012

3- LE PROGRAMME

- Le prix de revient prévisionnel:

			LLTS		PTZ	
PR (hors rév.)						
Foncier ht	386 391 €	2,71%	285 627	2,00%	100 764	0,71%
W VRD ht	2 798 822 €	19,62%	2 068 940	14,50%	729 882	5,12%
W Amnt ht	1 035 059 €	7,26%	765 134	5,36%	269 925	1,89%
W BÂT ht	7 361 134 €	51,60%	5 413 251	37,95%	1 947 883	13,66%
Honor.ht	1 580 653 €	11,08%	1 104 555	7,74%	476 098	3,34%
Frais Divers ht	18 700 €	0,13%	13 776	0,10%	4 924	0,03%
Imprévus ht	356 687 €	2,50%	262 763	1,84%	93 924	0,66%
Part.LCR ht	0 €	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
Révision hors LLTS;LLS;PLS	172 194 €	1,21%	0	0,00%	172 194	1,21%
TVA sociale et non sociale	554 839 €	3,89%	208 109	1,46%	346 730	2,43%
Soit total	14 264 479 €	100,00%	10 122 155	70,96%	4 142 324	29,04%

4- L'A.E.U.

(analyse / approche environnementale et urbaine)

- * identifier les potentialités et les contraintes de la zone d'étude sur les plans énergétiques et environnementaux.
- * analyser les impacts énergétiques et environnementaux liés au projet et de définir des objectifs et des contraintes sur ces points.
- * faire des choix d'aménagements et d'intégrer ceux-ci dans les documents réglementaires et contractuels.
- * suivre leur application par la mise en oeuvre de tableau de bord.

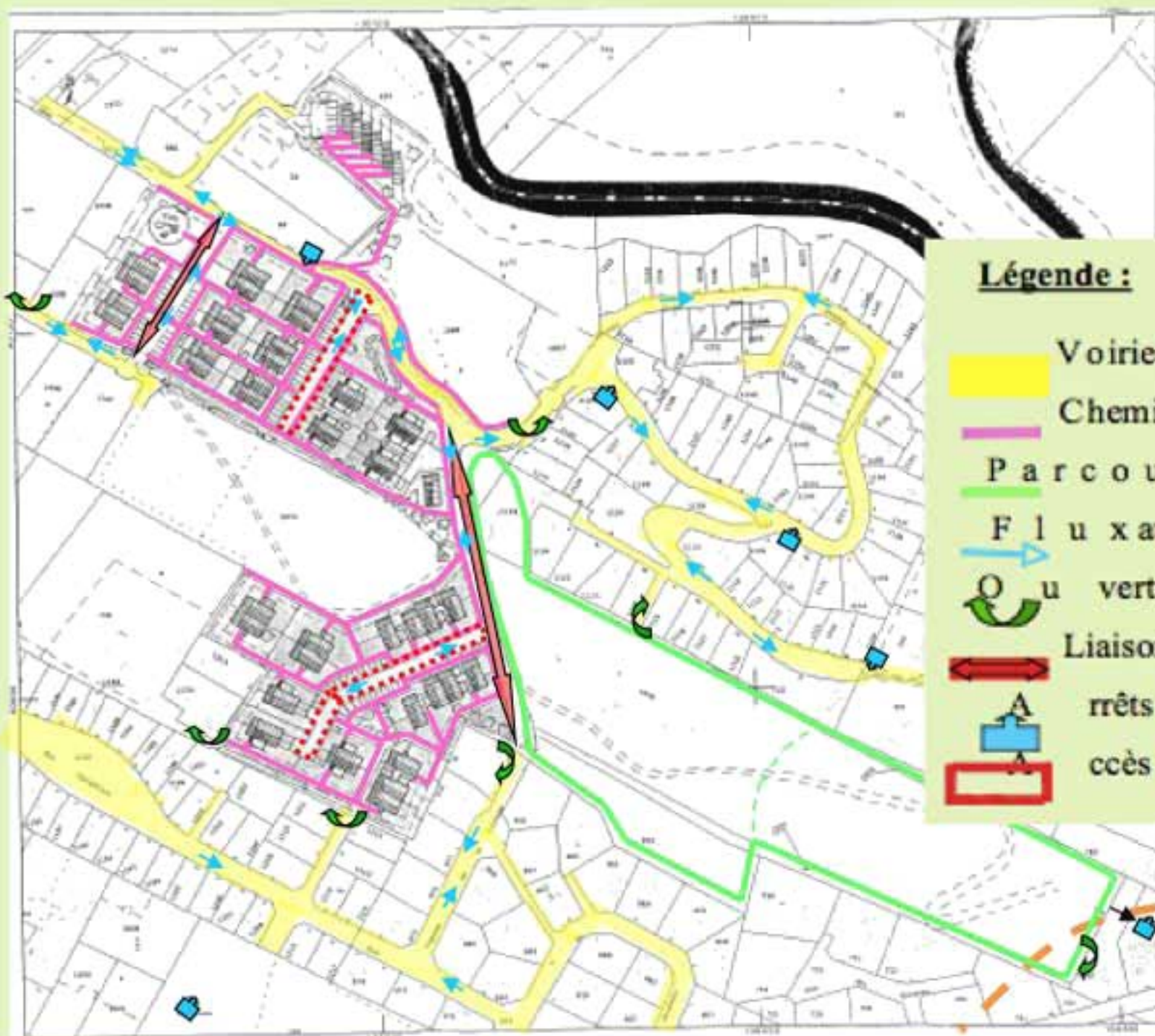
4- L'A.E.U.

(analyse / approche environnementale et urbaine)



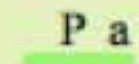
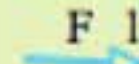




Les points développés dans le document sont les suivants :

- L'environnement climatique
- Les choix énergétiques
- La gestion de l'eau et assainissement
- La gestion des déchets
- La gestion des déplacements
- La structuration urbaine
- L'environnement sonore.

5- LE PROJET ARCHITECTURAL



Légende :

-  Voirie existante
-  Cheminement piéton
-  Parcours de santé (Piétonnier et cyclable)
-  Flux automobiles
-  Ouvertures vers quartiers
-  Liaison routière
-  Arrêts de bus
-  Accès sans issues aux logements

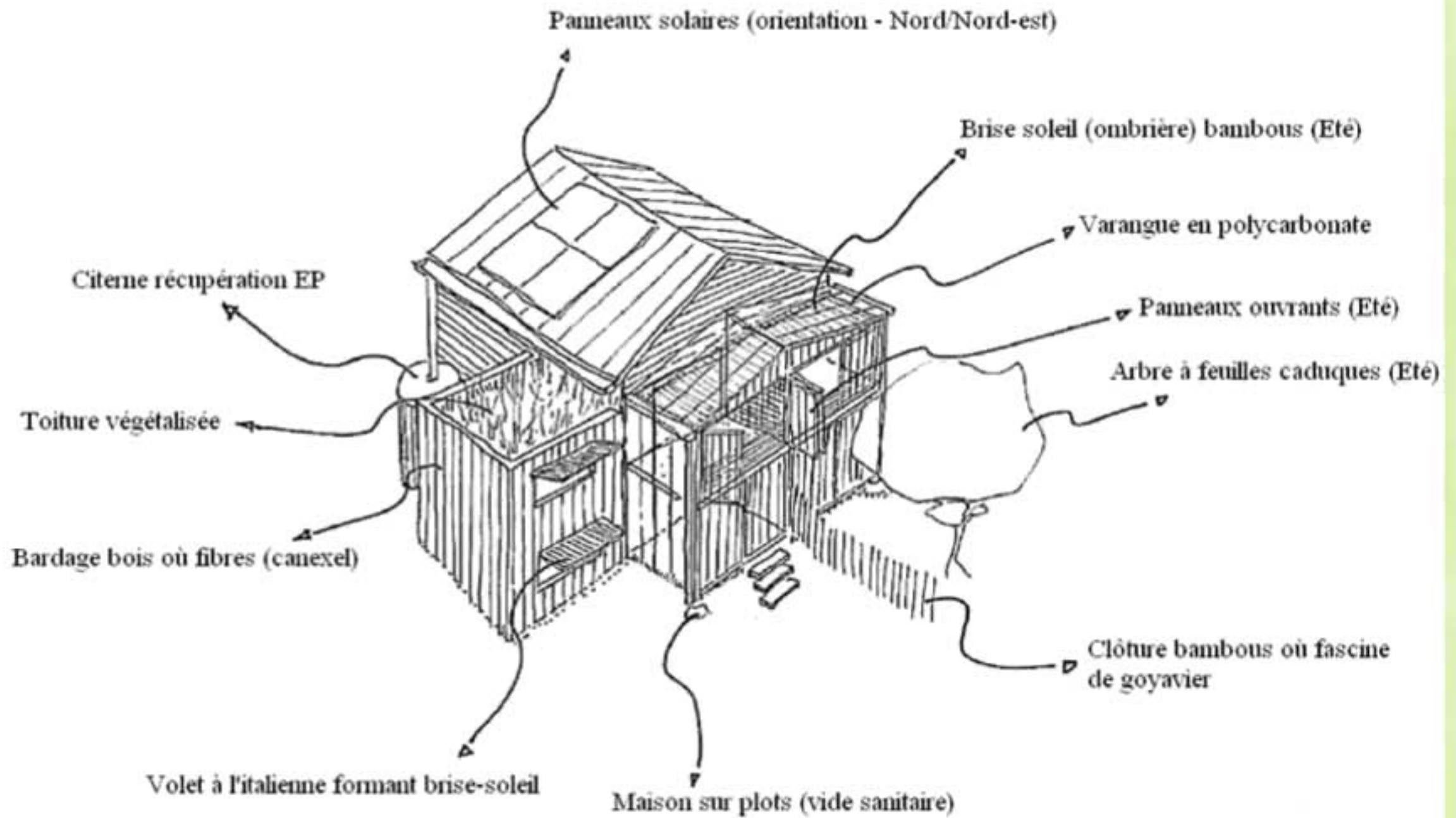
5- LE PROJET ARCHITECTURAL



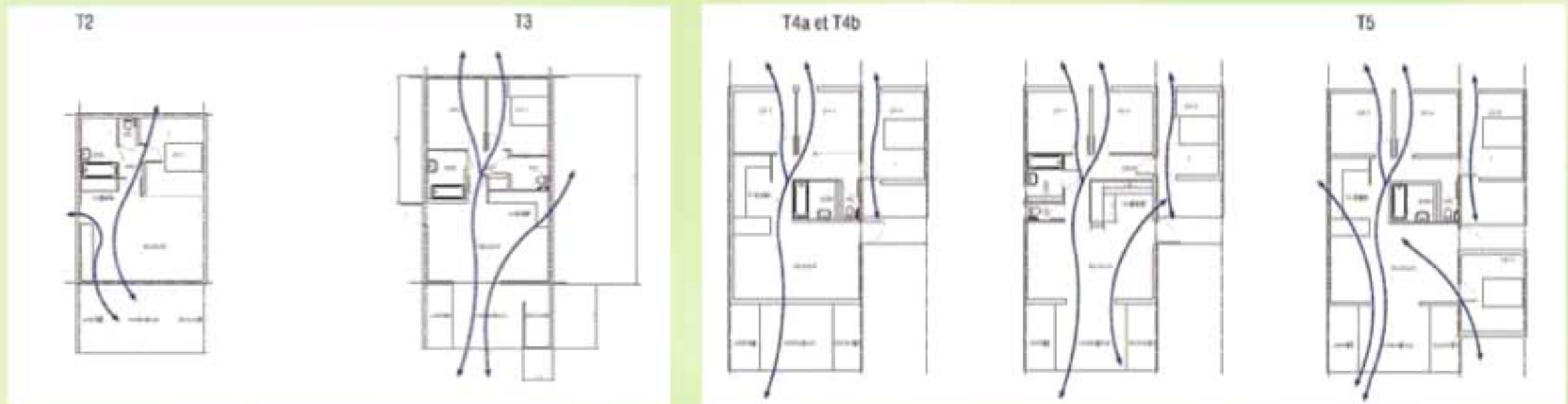
29 sept. 09

CAUE - Qualité environnementale
du cadre bâti - session 2008-2009

5- LE PROJET ARCHITECTURAL



5- LE PROJET ARCHITECTURAL



5- LE PROJET ARCHITECTURAL



29 sept. 09

CAUE - Qualité environnementale
du cadre bâti - session 2008-2009

6- LES CIBLES « HQE »

	Construction	Gestion	Confort	Santé
Très performant	2-Choix des procédés, produits, systèmes de construction 3-Chantier à faibles nuisances	4-Gestion de l'énergie 6-Gestion des déchets	8-Confort hygrothermique	
Performant	1-Relation harmonieuse des bâtiments avec l'environnement immédiat	5-Gestion de l'eau 7-Gestion de l'entretien et de la maintenance	9-Confort acoustique	
Règles de l'art			10-Confort visuel 11-Confort olfactif	12-Conditions sanitaires 13-Qualité sanitaire de l'air 14-Qualité sanitaire de l'eau

Et une méthodologie de mise en œuvre de la démarche HQE par phases
(suivi par le « livre de bord HQE »)

7- LE FINANCEMENT

- recettes prévisionnelles:

			LLTS		PTZ	
Financement						
Subv.CAF (LLTS)	192 000 €	1,35%	192 000	1,90%	0	
Subv.Etat compl.(LLTS)	511 552 €	3,59%	511 552	5,05%	0	
FRAFU (vocation sociale)	500 000 €	3,51%	333 333	3,29%	166 667	4,02%
TCO / Mairie	1 240 975 €	8,70%	944 741	9,33%	296 234	7,15%
PUCA	50 000 €	0,35%	33 333	0,33%	16 667	0,40%
Subv.Etat LBU Construction	2 352 173 €	16,49%	2 352 173	23,24%	0	
Prêt CDC Lgts	4 945 250 €	34,67%	4 945 250	48,86%	0	
FP SHLMR au t%	809 772 €	5,68%	809 772	8,00%	0	
Vente	3 662 757 €	25,68%		0,00%	3 662 757	88,42%
Soit total	14 264 479 €	100,00%	10 122 154 €	100,00%	4 142 325 €	100,00%

8- TO BE CONTINUED... (*à suivre...*)

- * Obtention du permis!
- * Affiner les options prises (calculs précis ensoleillement, thermique, choix des matériaux, etc)!
- * S'assurer de l'adéquation enveloppe budgétaire / projet!
- * Construire et... livrer l'opération!
- * Assurer le suivi dans le temps: accompagnement des personnes et pérennité des matériaux et équipements!

9- CREDITS

* ETUDES PRE-OPERATIONNELLES:

- urbaniste:.....zone up
- BET VRD:.....idem's

* EQUIPE DE MAITRISE D'OEUVRE:

- architectes:..... néo architectes
- BET environnement..... Imageen
- BET structures / fluides / VRD:..... Intégrale ingénierie
- BET basse tension:..... concept