



FICHE D'IDENTITÉ

Maître d'ouvrage :	Privé	Type d'opération :	6 logements privés
Maîtrise d'oeuvre :		Assiette foncière :	650 m ²
Architecte :	Alain JAVELAUD	Surface de plancher :	655 m ²
BET Structures:	FORT IC	Année de livraison:	2014
BET Fluides:	ISOFLU	Coût des travaux (y/c VRD) :	826.000 € Ht
Site :	Rue Sufren, Saint-Pierre		

L'OPÉRATION

Cette opération a été entreprise par un maître d'ouvrage non professionnel désireux d'effectuer un petit immeuble de rapport de 6 logements locatifs en R+3 sur l'emprise foncière où il occupe depuis quelques années une villa en R+1 dans un cadre verdoyant.

Ses attentes portaient sur la gestion de l'intimité liée à la promiscuité et sur **la conception de logements confortables sans climatisation.**

INSERTION DANS LE TERRITOIRE

Contexte et insertion urbaine

Le centre de Saint-Pierre est constitué d'une trame orthogonale, délimitant des îlots de 125 x 250 mètres, imaginée en 1732 par le commandant Choppy-Desgranges. Cette trame historique a connu au fil des années des re-découpages parcellaires produisant des parcelles de plus en plus petites et pour une partie enclavées ou presque. Par ailleurs, la pression foncière amène à une densification de la trame originelle.

L'opération s'inscrit dans cette logique de densification des coeurs d'îlots .

D'un point de vue sociétal, cette opération de logements privés participe à la gentrification en cours du quartier qui reste malgré tout d'un peuplement assez diversifié.

La situation procure l'accès à toutes les commodités (services, commerces, transports collectifs,...) qu'offre un centre-ville.

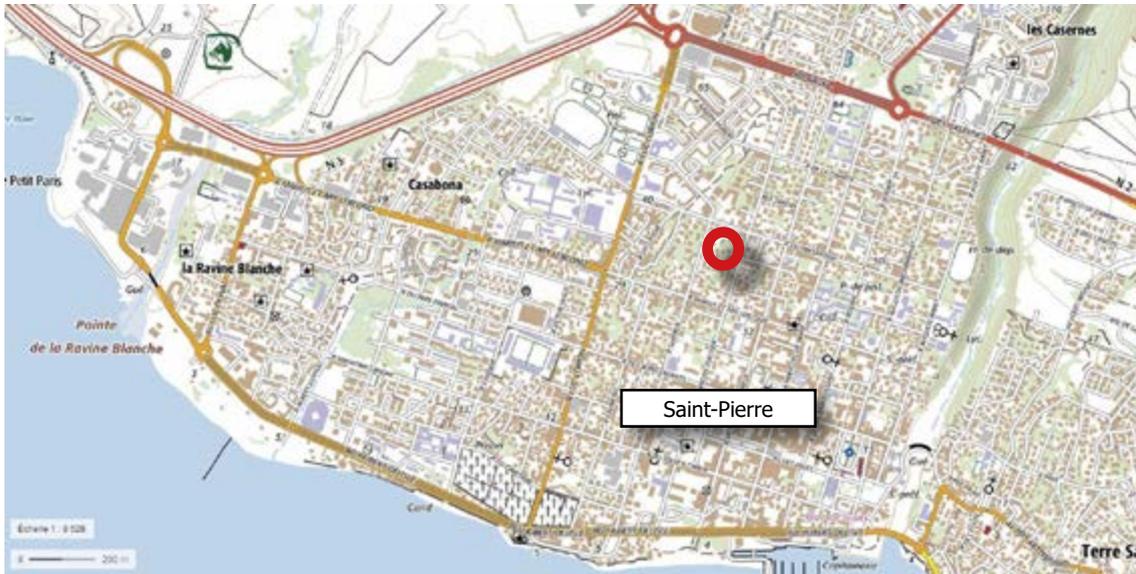
Le dernier niveau est traité en attique (retrait) ce qui permet de réduire la perception de hauteur - dans un tissu bâti plutôt bas et discontinu - et offrir au dernier niveau un logement avec une généreuse terrasse.

Contexte géographique et climatique - implantation

Concernant les données physiques, nous listons :

- Un alizé puissant de secteur sud-est qui balaye la ville et occasionne des gênes surtout en période hivernale ;
- Un dénivelé de 8 m entre la rue Sufren et la rue Isautier ;
- Une parcelle contrainte et contraignante.

Logiquement, le projet s'insère dans le sens de la trame foncière et tourne le dos au vent dominant. La façade principale où donnent les séjours et varangues s'ouvre à l'ouest/nord-ouest.



La trame urbaine historique démontre, près de 300 ans plus tard, son potentiel de densification et sa capacité à recevoir de nouveaux projets dans une qualité urbaine et environnementale



L'accès à la parcelle en coeur d'îlot se fait par la rue Sufren en passant sous le porche d'un premier bâtiment sur rue. On notera le caractère verdoyant préservé.

CONFORT, SANTÉ ET AMBIANCES

Conception bioclimatique

La conception est entièrement basée sur une ventilation naturelle sans aucune climatisation. En logements de standing, ce fait est suffisamment rare pour être souligné. Les porosités des façades sont importantes notamment celle sous le vent pour mieux initier le flux de rééquilibrage de l'effet pression/dépression et donc l'efficacité de la ventilation traversante.

A Saint-Pierre la prise en compte de l'alizé, de par sa constance et sa force, est un point déterminant de la conception. Il faut réussir le tour de force de s'en servir et de s'en protéger quand nécessaire. Les brises thermiques sont moins prépondérantes.

Des brasseurs d'air sont installés pour prendre le relais en l'absence de vent.

Les protections solaires

Le bâtiment est protégé par :

- de forts débords de toitures ;
- des brise-soleil (casquettes) au droit des baies ;
- des stores en toile screen au droit des varangues pour parer les rayons du soleil de fin de journée ;
- du bardage bois sur lame d'air ventilée ;
- La végétation.

Confort acoustique et visuel

De par sa situation en coeur d'îlot verdoyant, le projet bénéficie d'un confort visuel et acoustique remarquable évitant les nuisances habituelles du centre-ville.



Le végétal, la gestion de la perméabilité

Le concepteur s'est attaché à conserver les arbres existants (seuls deux bois d'Arnette et des plantes ornementales ont été plantés) conférant un confort thermique appréciable grâce au rafraîchissement par évapotranspiration des végétaux. Le parking a été dessiné entre les arbres existants et les aires de stationnement (hors circulation) ont été rendu perméables.



MATÉRIAUX, RESSOURCES ET NUISANCES

Des matériaux pérennes ont été choisis pour leurs qualités intrinsèques dans une mise en oeuvre simple et cohérente.

- Les fondations et la structure sont réalisées en béton armé ;
- Utilisation du bois pour les bardages et platelage. Pin classe 4 certifié FCS ou PEFC garantissant la provenance du bois et la gestion durable des forêts d'origine ;
- La couverture métallique est un complexe mince thermo-acoustique constitué d'une tôle acier enrobée de bitume et revêtue d'une feuille d'aluminium naturel (type Ondulit coverib) et isolée de 100 mm par laine de roche ;

- Les casquettes sont métalliques
- Sol extérieurs en Pav'herbe pour les stationnements et en béton pour les circulations véhicules.



ÉNERGIE, EAU ET DÉCHETS D'ACTIVITÉ

L'ensemble des logements bénéficie d'une conception bioclimatique passive permettant un fonctionnement confortable excluant la climatisation très énergivore.

L'énergie solaire est utilisée pour la production d'eau chaude sanitaire (systèmes individuels). Les logements sont dotés de nombreuses ouvertures sur l'extérieur afin de favoriser la ventilation et l'éclairage naturel. Toutes ces ouvertures sont protégées de l'ensoleillement direct afin de limiter l'échauffement et l'éblouissement.

POINTS REMARQUABLES

Le projet illustre remarquablement un des enjeux de la densification des centres historiques réunionnais.

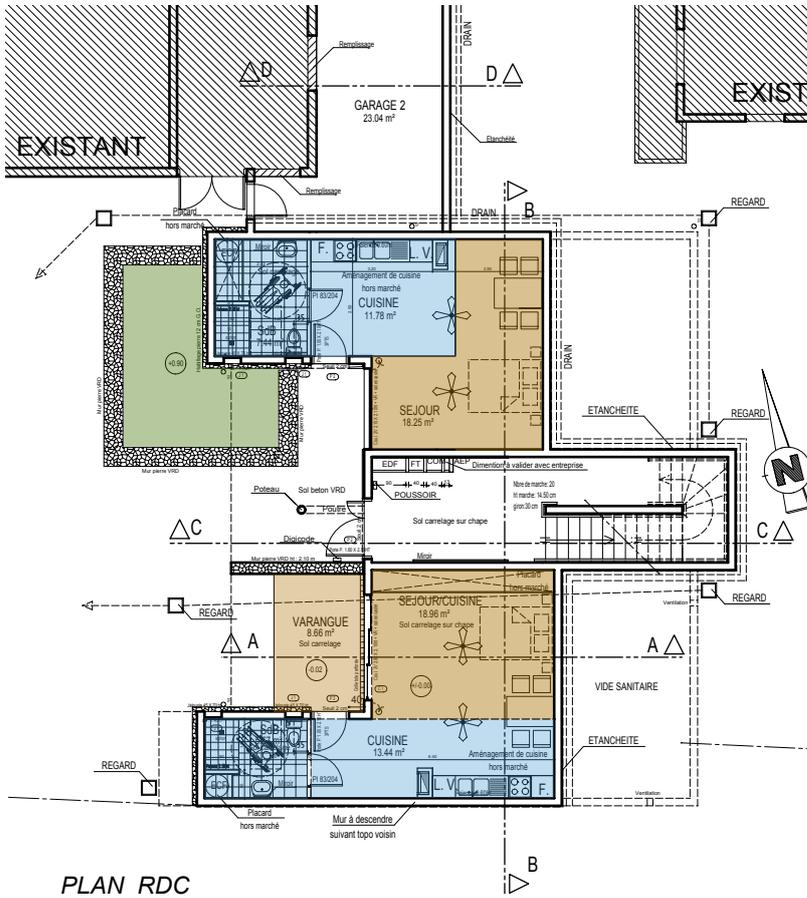
L'inclusion de nouveaux projets qualitatifs dans les cœurs d'îlots est une problématique à laquelle les concepteurs seront de plus en plus confrontés à l'avenir. **Ce projet répond parfaitement aux attentes en proposant par son insertion et son confort une alternative à la fatalité des logements climatisés dans nos centre-villes.**

AMÉLIORATIONS POSSIBLES

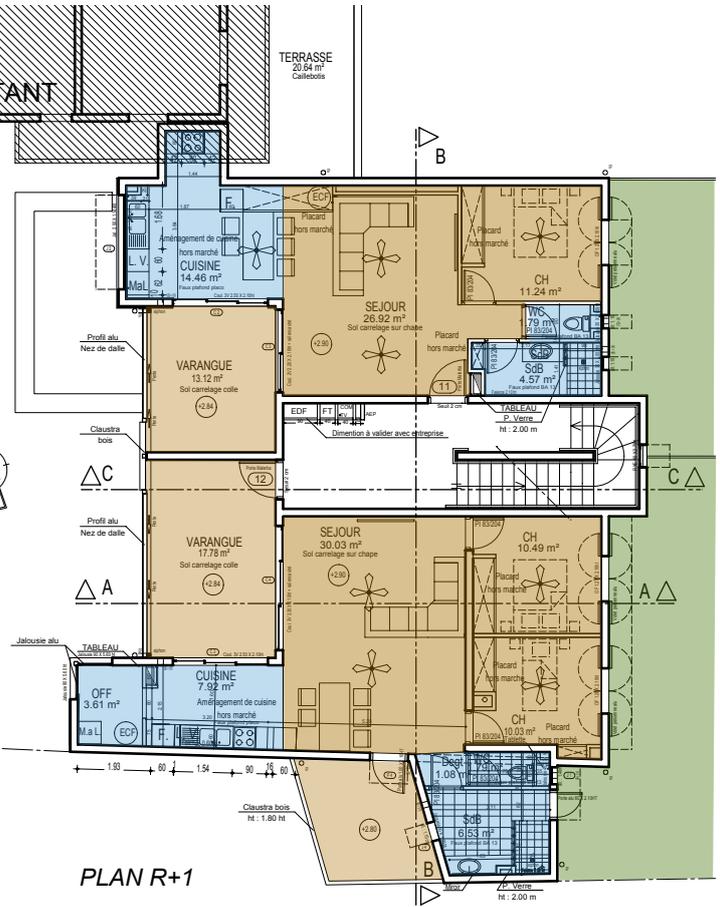
Ce projet, comme tout projet, reste perfectible, en particulier la cage d'escaliers conçue fermée, pour ne pas être en prise au vent violent, s'est révélée accumuler trop de chaleur. Ce point a été globalement corrigé par l'installation de jalousies au dernier niveau - en lieu et place des châssis fixes d'origine - évacuant ainsi en partie haute les surcharges thermiques.

Autre regret l'exiguïté de la parcelle n'a pas permis l'infiltration des eaux pluviales de toitures sur place ■

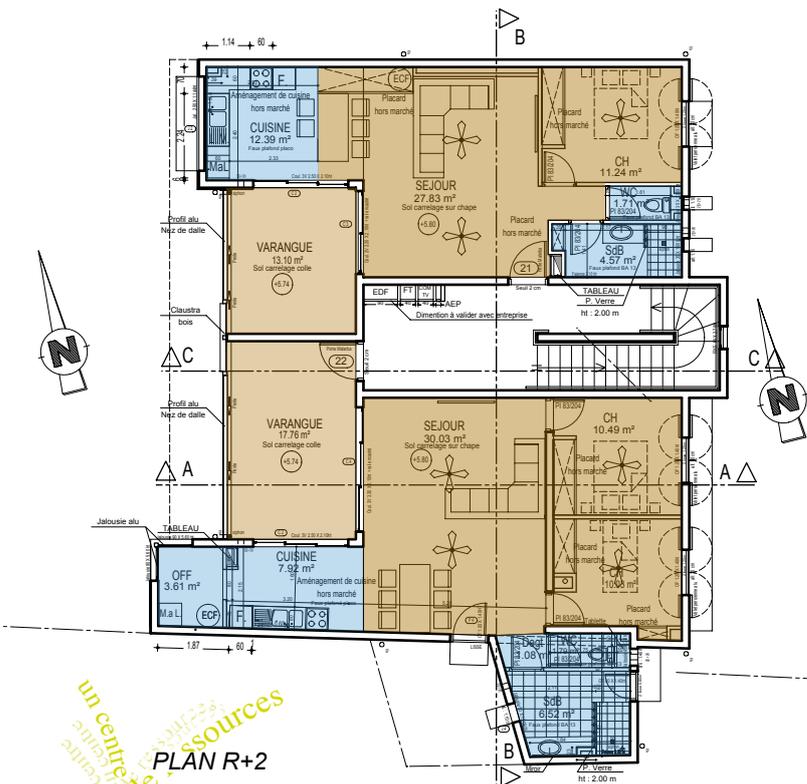




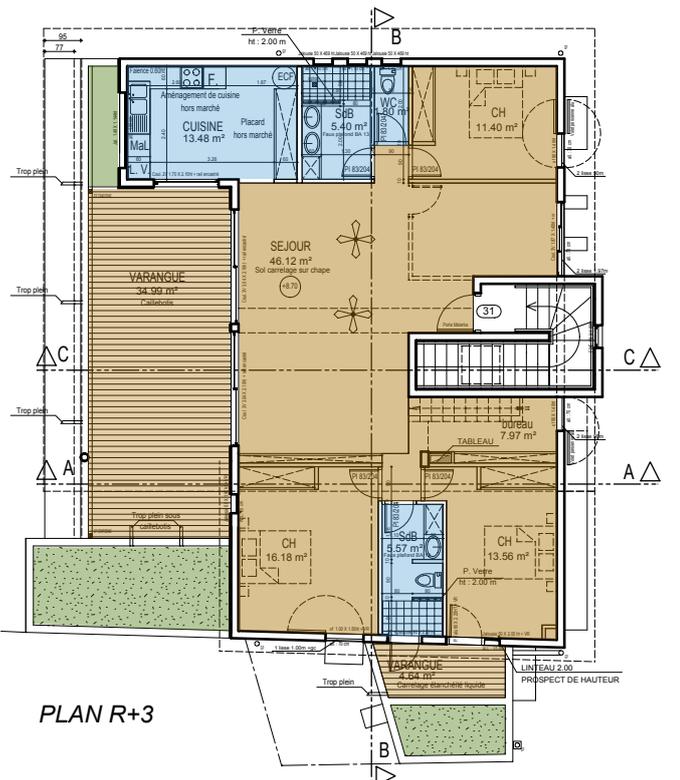
PLAN RDC



PLAN R+1



PLAN R+2



PLAN R+3

LISTE DES INTERVENANTS

MAÎTRE D'OUVRAGE **Privé**

MAÎTRISE D'OEUVRE

Architecte

Alain JAVELAUD

BET Structures

FORT

BET Fluides

ISOFLU

Contrôle Technique

VERITAS

ENTREPRISES

Lot VRD, Gros Oeuvre, Charpente bois et métal, Couverture, Désenfumage, Menuiserie bois, Revêtements durs et Electricité

ROBERT CONSTRUCTION

Lot Étanchéité et Peinture

ASMY PEINTURE

Lot Cloisons Faux-plafonds

RUN PROJECTION

Lot Menuiseries aluminium

ALU PRO

Lot Plomberie

ALL'EAU PLOMBERIE

Lot Chauffe eau solaire

GAIA