



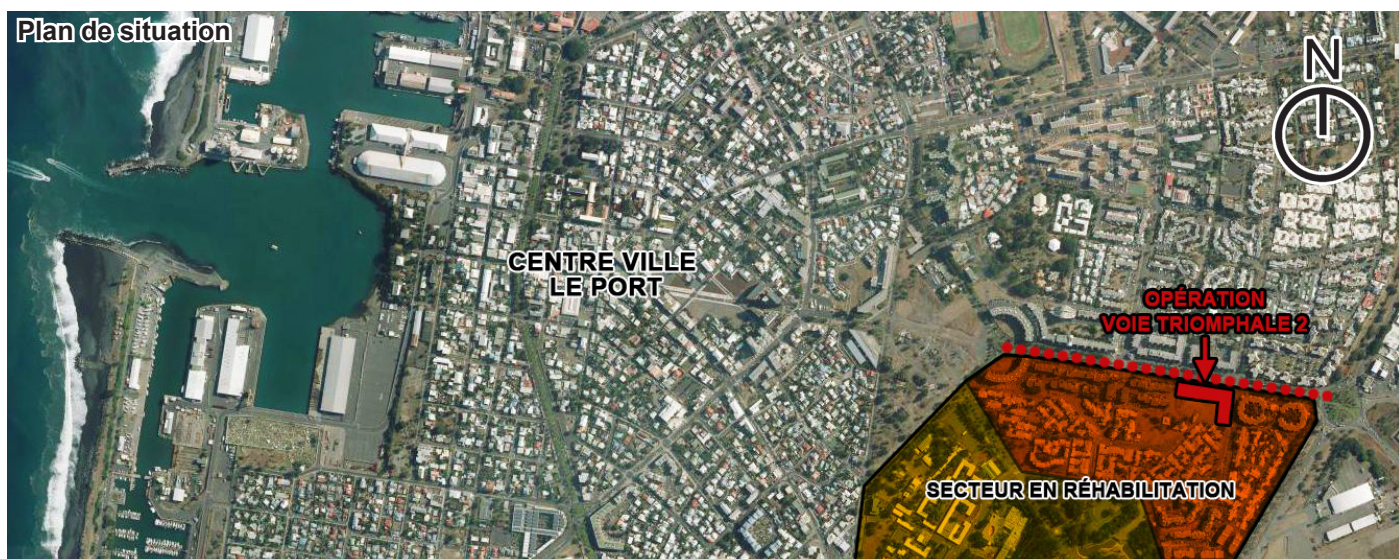
photo Hervé Douris

FICHE D'IDENTITE

Maître d'ouvrage : SHLMR
 Maîtrise d'oeuvre : T&T Architectes
 BET TCE : EGIS
 BET Basse Tension : ETRE
 Contrôleur Technique : DIDES

Site : ANRU Le Port
 Type d'opération: Construction de 75 logts et commerces
 Surface shon : 6 237 m²
 Parcelle : 3 481 m²
 Date de livraison : 2014
 Coût des travaux : 7.9 M€

Plan de situation



L'OPERATION

La construction de ces 75 logements sociaux et commerces a été réalisée dans le cadre du Plan de Renouvellement Urbain des quartiers Lepervanche, Vergès, Voie Triomphale s'inscrivant dans le projet délivré par l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU).

Construit à la place d'anciens logements vétustes, ce nouvel ensemble bâti vient s'inscrire dans l'axe majeur constitué des bâtiments de grande échelle de l'avenue Raymond Vergès.

«Les enjeux du logement en milieu urbain sont complexes et captivants: ils touchent des échelles variées comme le quartier, l'espace public, l'espace collectif et le foyer. Il s'agissait ici de construire la ville en structurant ses espaces, ses rues, tout en composant des lieux à habiter accueillants et confortables, propices à l'épanouissement de l'individu et du tissu social.

Le contexte d'une opération est la substance qui singularise chaque projet. Les choses ne sont pas transposables parce que les milieux changent. L'analyse de ce contexte est la source qui guide le projet vers son insertion.»

témoignage de l'architecte Eric HUGEL.



INSERTION DANS LE TERRITOIRE

Contexte urbain

Le terrain d'assiette de l'opération est situé sur un **axe structurant de la ville caractérisé par l'identité forte des architectures** qui le composent.

Pour répondre à ce cadre architectural, un vocabulaire composé de **volumes blancs découpés** où la **végétation portée joue un rôle prépondérant**.

photo Hervé Douris



Façade avec varangues sur voie Triomphale

Les rez-de-chaussée des bâtiments sont partiellement végétalisés et composent un **alignement différent des volumes en élévation**. Ce principe est complété sur le côté sud de l'avenue Vergès par une organisation en créneau des façades.

L'avenue Lénine marque le changement entre deux typologies d'implantation sur la voie triomphale.

Face à la parcelle, côté avenue Lénine, un vis-à-vis a été identifié avec l'opération « la Presqu'île » qui peut être inconfortable dans le cas d'un face à face de varangue à varangue. (voir carte «Contexte Urbain»)

En limite sud de la parcelle, des logements individuels ont été construits. Cette programmation en proximité immédiate de l'opération génère une promiscuité des typologies et crée une rupture dans l'organisation en épaisseur du front bâti qui constitue la façade sud de l'avenue Vergès.



Confrontation de deux typologies à l'arrière des logts.



Contexte urbain - schéma TT architecture



«Heliophores» opération blanche typique du quartier.



Angle face à l'opération:

photo Hervé Douris



Façade avenue Lénine

Contexte humain

Le logement social est trop souvent connoté dans son architecture et dans ses typologies. Les architectures connotées cloisonnent. L'évolution des modes de vie doit se traduire dans les plans afin de faciliter l'appropriation du logement.

Contexte géo-climatique

Le terrain est relativement plat sur sa longueur. L'avenue Vergès est légèrement inclinée par rapport à l'axe Nord/Sud. Cette inclinaison permet de bénéficier d'un pourcentage correct de vents avec une direction plus ou moins perpendiculaire à la parcelle notamment en période chaude. L'orientation Nord de cette limite est favorable à l'implantation d'espace tampon.

Sur l'avenue Lénine, l'orientation à l'Est est plus bénéfique pour l'implantation des chambres.

L'intégration de l'opération

Le plan masse de l'opération est composé de **trois corps de bâtiment qui répondent aux données urbaines.**

Le long de la Voie Triomphale, l'alignement est tenu par ces trois corps de deux manières différentes :

- Aux angles de la parcelle, les volumes des bâtiments sont implantés à l'alignement.
- Au centre, l'alignement est tenu par un socle végétalisé avec des volumes de logements en retrait.

Cet assemblage reconstitue l'organisation en créneau du front bâti de la rive sud de l'avenue tout en conservant le principe de l'alignement des rez-de-chaussée verts.



Variations d'alignement des façades av. Paul Vergès

Le corps de bâtiment implanté sur l'avenue Lénine marque l'angle et s'installe à l'alignement pour mettre en exergue la frontière entre les deux types d'organisation du bâti le long de la Voie Triomphale. Cette disposition en miroir de l'opération «Héliophores» crée un **effet de porte urbaine.**

La perturbation géométrique des volumes centraux permet la création de percées visuelles traversantes sur les logements individuels à l'arrière. Le plan masse de l'opération permet d'organiser **un filtre végétal comme espace de transition entre les deux.**



photo Hervé Douris



Alignement à l'angle de l'av. Paul Vergès et Lénine

Ce filtre apporte ombrage, réduit les co-visibilités et adoucit la rupture d'échelle entre les deux typologies prévues.

L'ensemble de ces dispositions intègre l'opération dans son contexte urbain avec lequel elle organise des coutures pour s'insérer sans rupture.

photo Hervé Douris



Percée visuelle avec largeur dédiée au filtre végétal en premier plan

MATÉRIAUX, RESSOURCES ET NUISANCES

L'approche du **mode constructif** est très rationalisée pour la structure béton. En effet, les volumes simples, murs porteurs et planchers sont toujours alignés et perpendiculaires.

Ce rationalisme constructif pour le lot gros oeuvre permet d'avoir **une grande liberté dans le traitement des façades légères**. Ces façades sont celles exposées au soleil et vents, elles restent donc dans une **logique de façade froide pour un meilleur confort des usagers**.

Ainsi, une grande diversité de matériaux est présente sur l'opération tout en conservant une certaine sobriété et cohérence d'ensemble:

- La sobriété de la tôle parfois blanche, parfois gris clair joue avec le rayonnement du soleil. Cette matière donne un caractère urbain, un «écran» urbain à l'égal du quartier.



Vue en chantier de la structure béton rationalisée



Traitement des angles urbains

- Les façades de ces mêmes bâtiments à l'intérieur de l'îlot, en fibro-ciment de type Natura d'Ethernit, assurent une bonne durabilité à l'ouvrage.

- Les volumes à l'intérieur de l'opération, plus chaleureux et conviviaux bénéficient d'un traitement bois aussi bien sur la façade nord sur rue que sur la façade sud à l'intérieur du quartier.

- Le jeu des passerelles est en structure métallique. Leur traitement brut de teinte naturelle limite l'usure et les dégradations possibles.

- Les quelques jardinières portées affirment la continuité d'une caractéristique marquante de l'avenue et participe à la **personnalisation et l'appropriation des logements**.



Projection des jardinières dans l'ensemble



Déclinaison dans le traitement des façades légères



Passerelles métalliques sur façade bois



Jardinière «naissante»

CONFORT, SANTÉ ET AMBIANCES

Confort thermique :

Un certain nombre de dispositifs urbains et architecturaux fixent en amont les dispositifs de confort thermique et de ventilation naturelle performants:

- Orientation des volumes bâtis favorable à la dynamique des vents et donc à une bonne ventilation naturelle.
- Mode constructif permettant d'avoir des façades légères et donc froides exposées au rayonnement solaire. Ces façades reçoivent les brise-soleil, panneaux et autres dispositifs indispensables au confort des habitants.
- Un rez de chaussée bien végétalisé permet une certaine régulation des températures, limitant ainsi l'effet d'albédo important dans la ville du Port.
- Toutes les pièces bénéficient d'une ouverture sur l'extérieur et les brasseurs d'air de qualité installés sont très appréciés des occupants.

Confort lumineux :

- Toutes les pièces étant ouvertes sur l'extérieur, l'éclairage naturel est favorisé et maîtrisé grâce aux protections solaires.
- Le parking en R-1 est éclairé et ventilé naturellement en douve au Sud de l'opération. De même, la seconde poche de parking dans la partie ouest de l'opération est éclairée et ventilée naturellement.

Confort acoustique :

- La création d'espaces jardinés participe au confort acoustique: psychologiquement, un premier plan végétal permet d'oublier l'aspect dur et bruyant de la ville.

Ambiances et Qualité des espaces :

- La **qualité des traitements paysagers** joue sur le confort des espaces. Les habitants peuvent s'approprier ses espaces de proximité.

Accessibilité et confort physique :

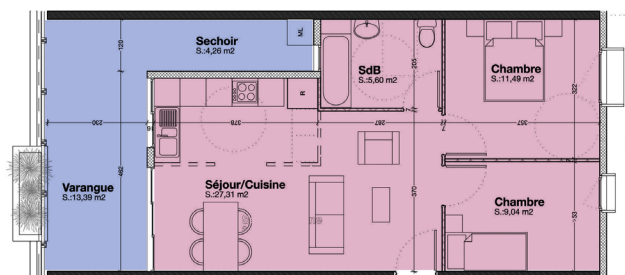
- Le jeu des passerelles est la première rue du quartier: ces cheminements aériens créent **un espace de vie, un premier espace de socialisation qui fonctionne bien au vu de sa fréquentation.**
- Les **connections piétonnes à la rue sont directes** et indépendantes des entrées et rues automobiles: Ce principe **évite toute circulation automobile sur la voie de desserte Sud et préserve ainsi une ambiance calme sur cette voie**, conservant ainsi son caractère de desserte de quartier.



Projection du recul jardiné et réalisation



Pied de citrouille montrant l'appropriation du jardin commun et détail de la double peau ventilée



Plan type en ventilation naturelle



Une passerelle appropriée et embellie par un usager.

ÉNERGIE, EAU ET DÉCHETS D'ACTIVITÉ

Energie renouvelable:

- Production d'Eau Chaude Solaire pour tous les logements.

Réduction des consommations d'énergie :

- Une conception en parois froides ajoutée à la bonne ventilation naturelle (complétée des brasseurs d'air) est le moyen le plus simple d'éviter la mise en oeuvre de climatiseurs individuels par la suite. La climatisation électrique type split est le poste le plus gourmand en électricité dans les ménages à la Réunion. **C'est donc une démarche de frugalité qui est ici encouragée.**



Jeu des traitements de façades et de passerelles

AMELIORATIONS POSSIBLES

- Le projet d'aménagement urbain prévu dans le cadre de l'ANRU ne prévoyait pas le traitement de la proximité des deux typologies urbaines: ainsi une promiscuité importante existe de fait entre le front sud du bâtiment et les maisons individuelles. Les percées visuelles et la variation des orientations de ces façades ont été la réponse architecturale possible à cette problématique urbaine.

POINTS FORTS

- La diversité des formes architecturales, les matériaux ainsi que les espaces communs créés par les passerelles font que cette opération est bien vécue: avec les jardinières aléatoires, les formes et matériaux variés, le jeu des passerelles qui varient, les habitants arrivent à s'approprier leur logement. Cette **notion d'appropriation est chère aux architectes dans ce type de logement de grande échelle ou la perte d'identité est encore bien trop souvent rencontrée.**

- **La rationalisation constructive du gros oeuvre permet une liberté d'expression des façades.** Les mises en oeuvre sont réalisées avec soin, les détails traités avec qualité et originalité ce qui offre un environnement de vie de qualité.

- **L'approche urbaine et l'adaptation de l'architecture au site sont les points forts du projet.** La volonté de positionner les nouveaux bâtiments dans la continuité de l'architecture blanche et de grande échelle est une réussite. Les percements et les jeux d'ombre induits sont le reflet d'une lecture architecturale du quartier et de la ville du Port mesurée et juste.

- La présence du végétal avec des jeux de jardinières portées sur les façades blanches sur rue affirment également la continuité d'une caractéristique marquante de l'avenue.



Façades sud des collectifs devant les logts. individuels



FICHE D'IDENTITE DE L'OPERATION

MAITRE D'OUVRAGE: SHLMR

MAITRE D'OEUVRE: T&T Architecture

BET TCE : Egis bâtiment

BET Basse Tension : ETRE

Contrôleur technique : DIDES

CSPS : SOCOTEC

OPC : CPC

ENTREPRISES

Terrassement - VRD - Espaces Verts :

GTOI

Gros Oeuvre - Terrassement - Revt. Dur :

GTOI

Charpente - Couverture - Bardage :

SORLIER

Etanchéité :

HOAREAU frères

Plomberie - Sanitaires :

SRPSE

Eau Chaude Solaire :

MANIX

Electricité - Courant fort - Courant faible - Television :

MEGAWATS

Basse tension - Colonne montante - Eclairage public :

CENERGI

Appareil élévateur :

CÉGÉLEC

Cloison sèche - Faux-plafonds :

SPB

Menuiseries bois :

TTPM

Menuiseries aluminium - PVC :

MENUIRUN

Serrurerie - Métalerie :

SCMS

Peintures, sols souples :

PSR

