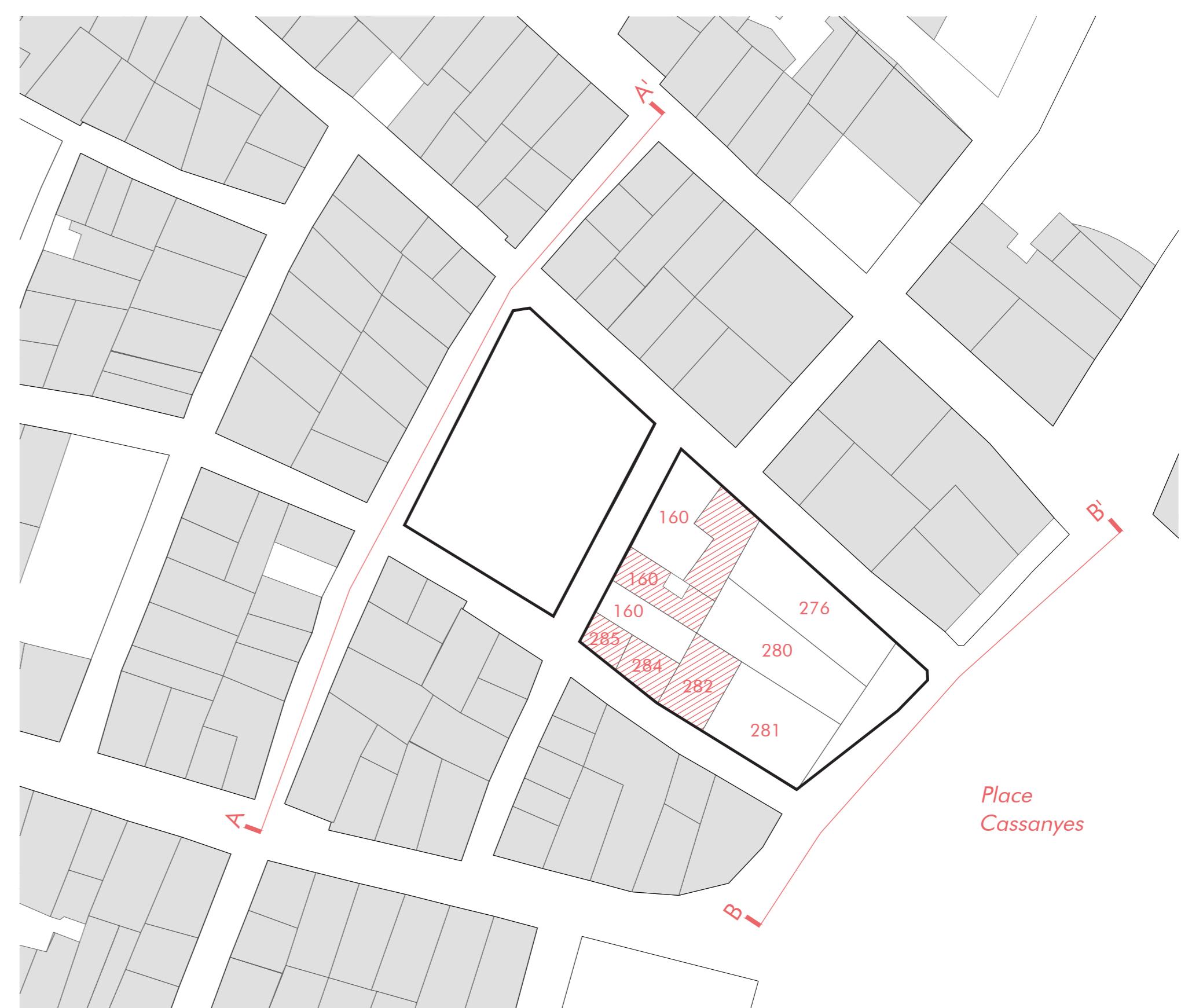
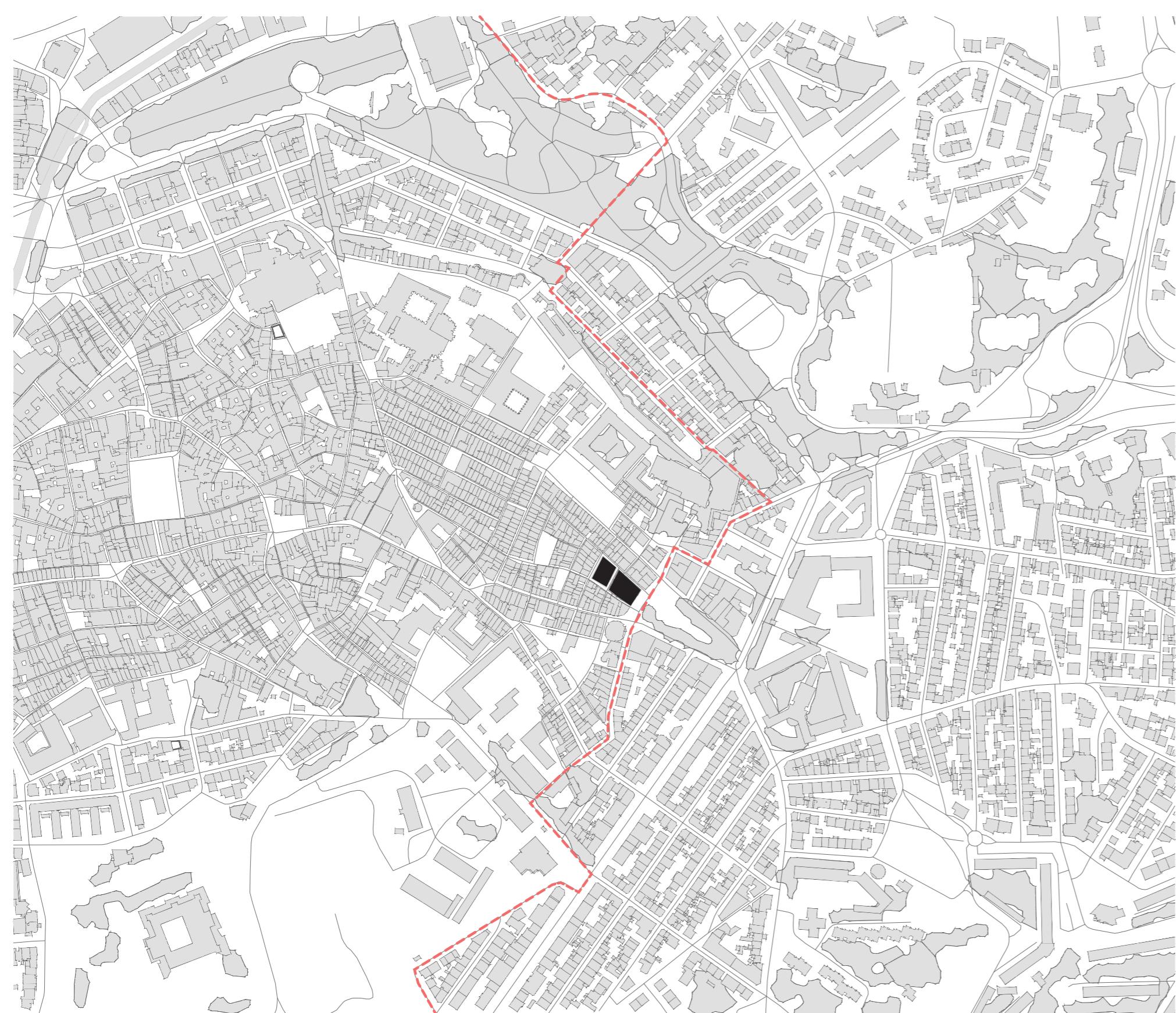
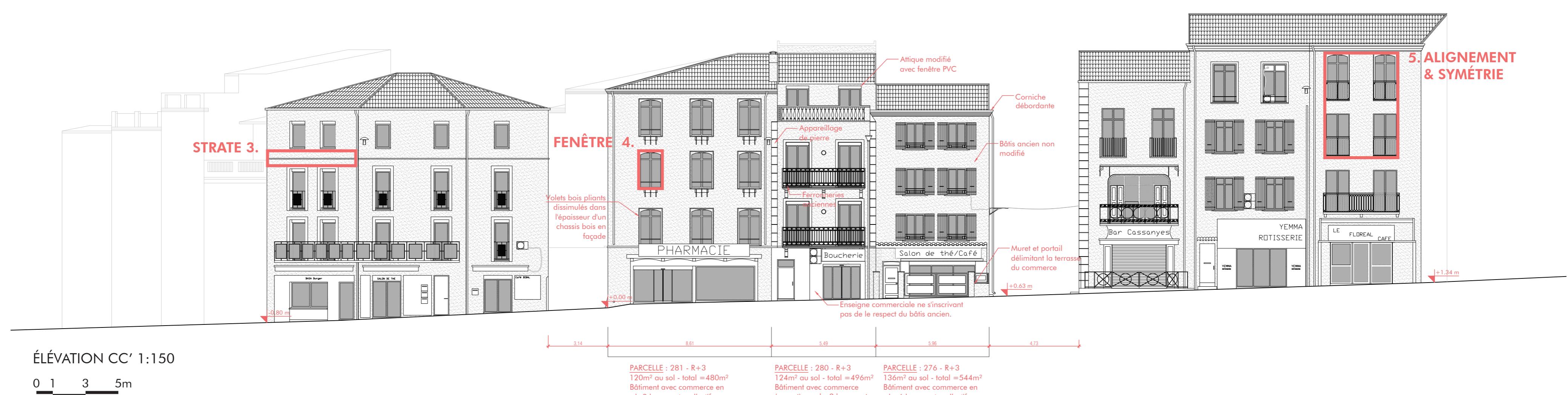


DIAGNOSTIC

St Jacques - Perpignan - France
Relevé existant

Option de projet REEAC - ENSAN
Rendu fin de semestre
Matthieu Herbert - Théo Polanowski



PILIER N°1

PHASAGE

Un phasage opérationnel corrélé à un montage économique adapté permet au projet de se déployer dans le temps et de reloger les habitants du quartier tout en conservant leurs droits de propriété.

PILIER N°2

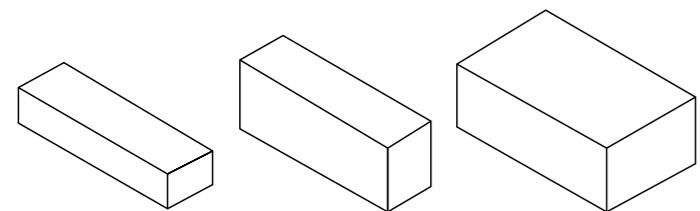
LOGEMENTS BRUTS

Afin de proposer des logements à prix abordables, les habitations seront livrées «brutes» et seront personnalisables dans le temps, selon les moyens financiers des habitants. Une notice explicative sera à disposition pour les accompagner dans l'évolution des logements.

PILIER N°3

UN MATÉRIAUX LOCAL

Les bâtiments seront construits avec de la brique provenant de la briqueterie Sainte - Marcelle, située à moins de 50 km du site. En plus, d'être un matériau peu cher, la mise en œuvre de la brique s'adapte au tissu urbain dense du quartier. C'est également un matériau historiquement utilisé à Perpignan.



LES TROIS BRIQUES

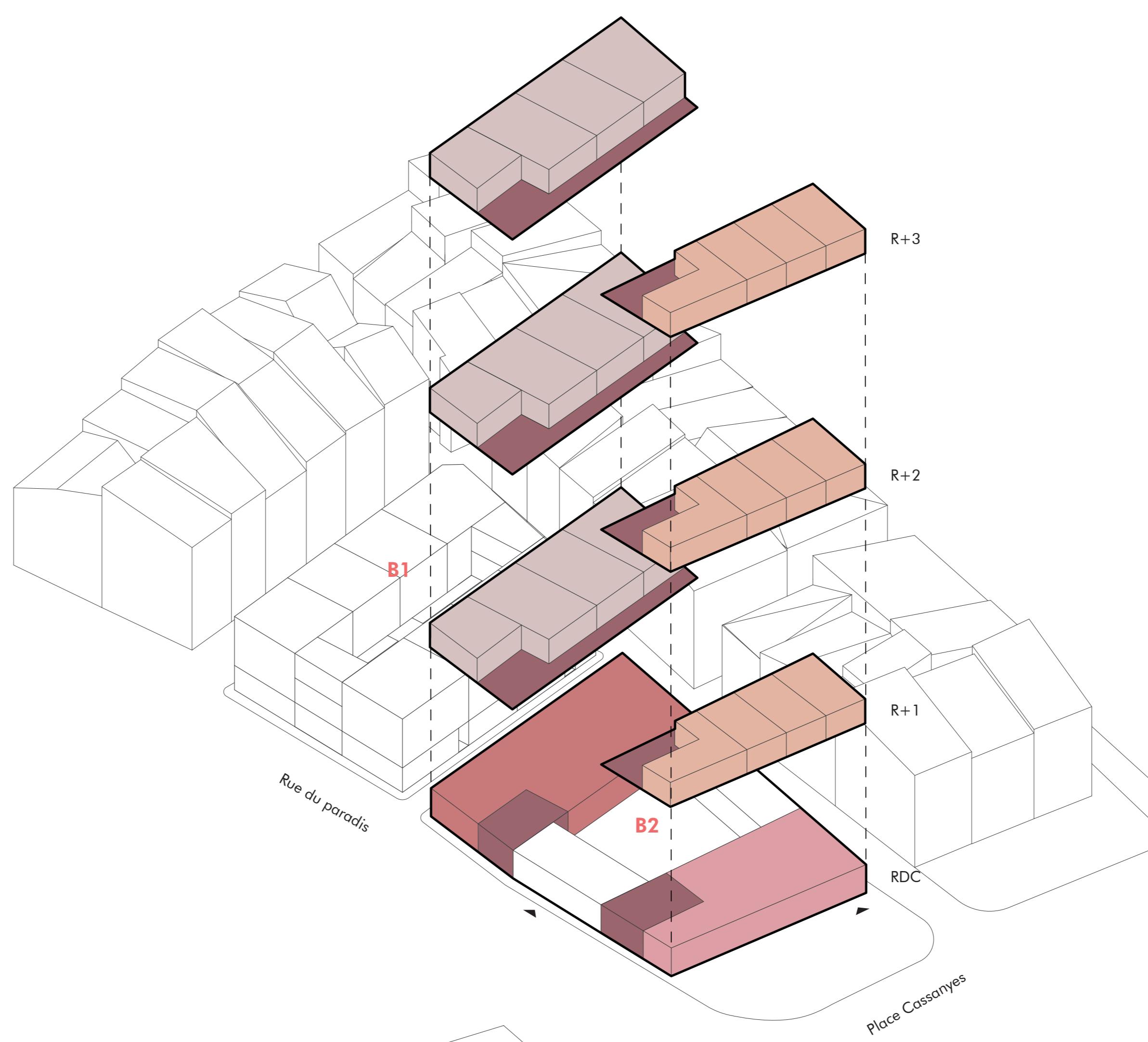
St Jacques - Perpignan - France

2 opérations 40 logements

PHASE N° 2 | B2

«Développement» - Après demain

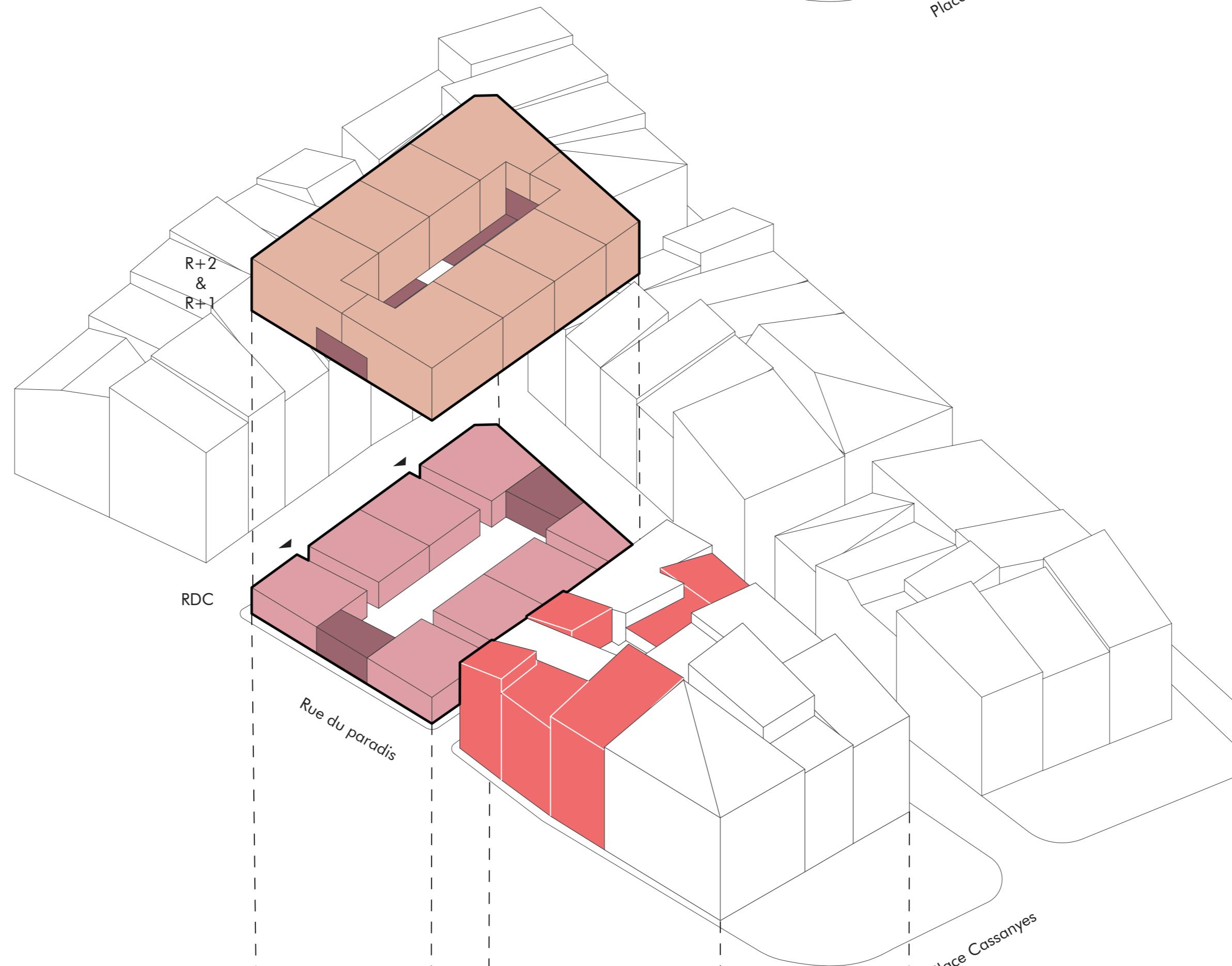
- Halls d'entrées + circulations
- Annexe Maison de quartier : 217m²
- Pharmacie existante : 131m²
- 12 logements : de 31m² à 47m²
- 12 logements : de 23m² à 31m²



PHASE N°1 | B1

«Point d'ancrage» - demain

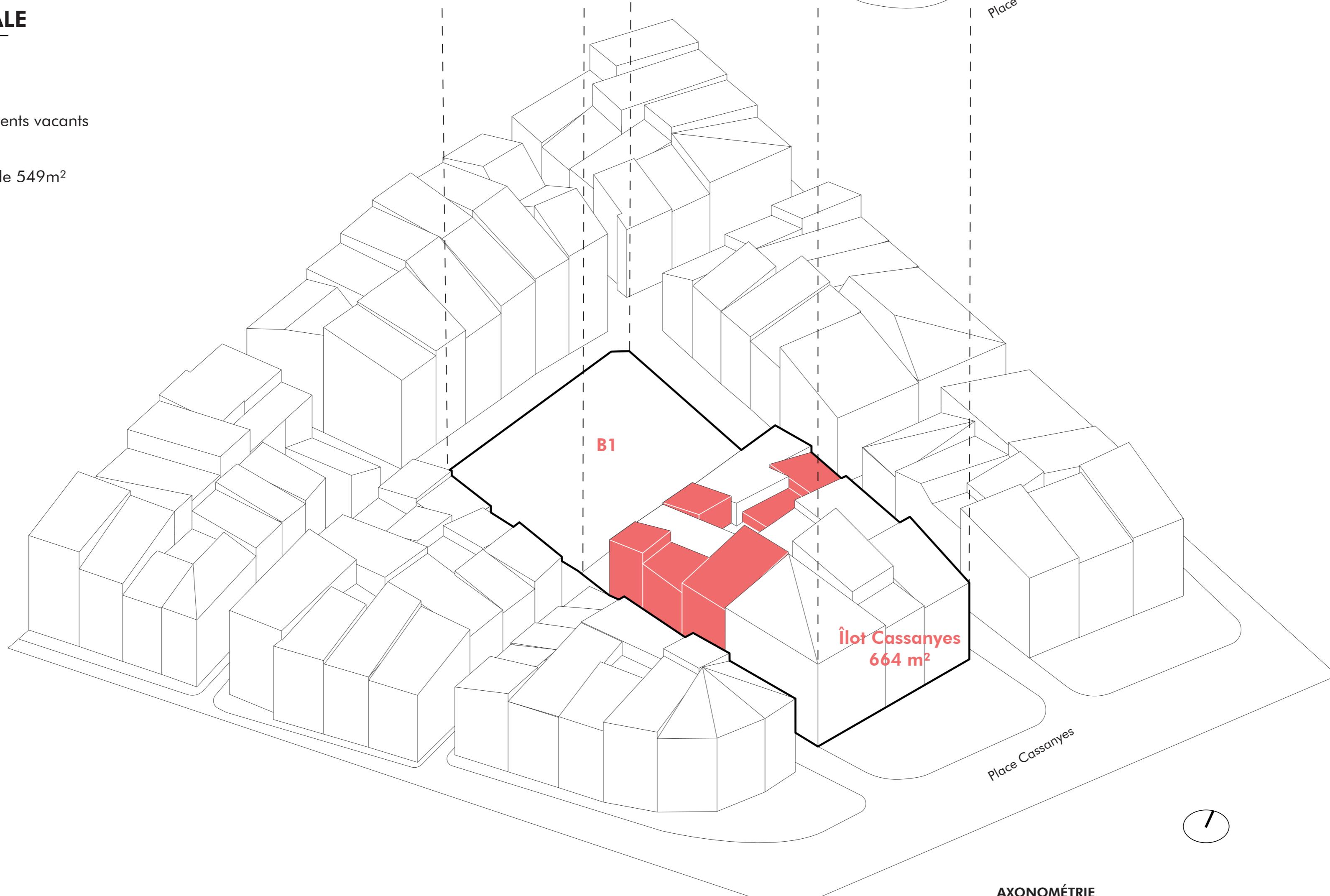
- Porche + circulations
- 8 logements : de 20m² à 40m²
- 8 logements duplex : de 60m² à 90m²



PHASE INITIALE

Existant - Aujourd'hui

- Logements vacants
- B1 îlot vide de 549m²



OBJECTIFS

Renforcer l'initiative au changement
Débuter la mixité

USAGERS

Les propriétaires mais aussi locataires de St Jacques et de Perpignan

FINANCEMENT

MOA : bailleur social qui profite des fonds de l'ANRU par son programme NPNRU (au moins 1 millions d'euros). Vente en VEFA inversée à un promoteur pour vendre des appartements afin d'apporter de la mixité sociale

OBJECTIFS

Lancer une initiative au changement
Réconcilier les habitants et la collectivité

USAGERS

Reloger en priorité les habitants de l'îlot Cassanyes en prévision de sa future destruction

FINANCEMENT

MOA : COOP'HLM
Office foncier solidaire pour l'achat du terrain
BRS qui permet aux habitants de devenir propriétaire

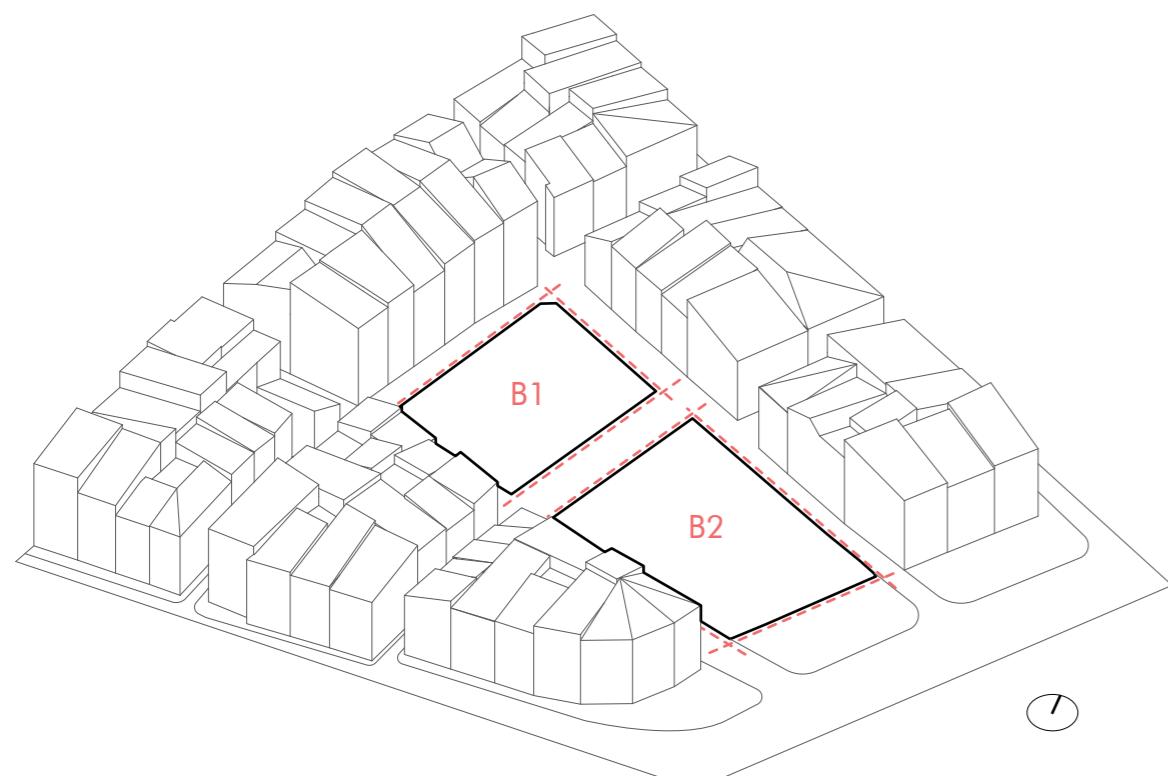
AXONOMÉTRIE

Répartition du programme en 2 phases dans le temps

LES TROIS BRIQUES

St Jacques - Perpignan - France

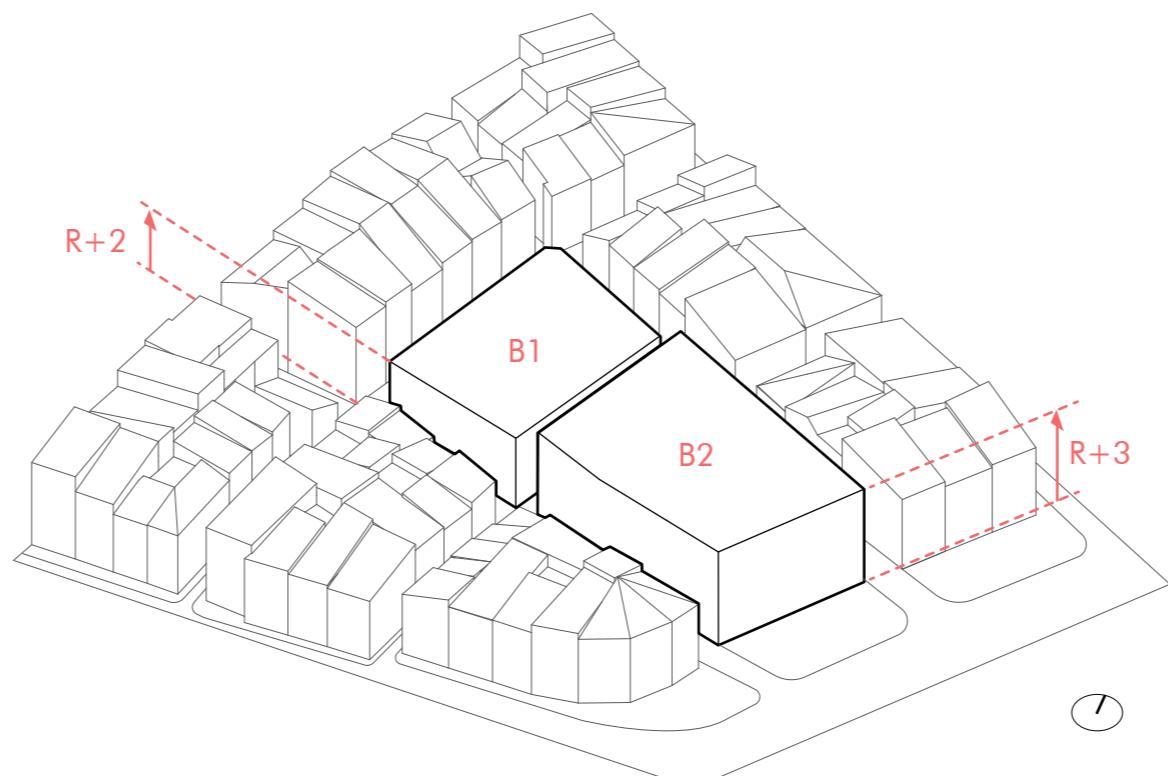
2 opérations 40 logements



01 | IMPLANTATION

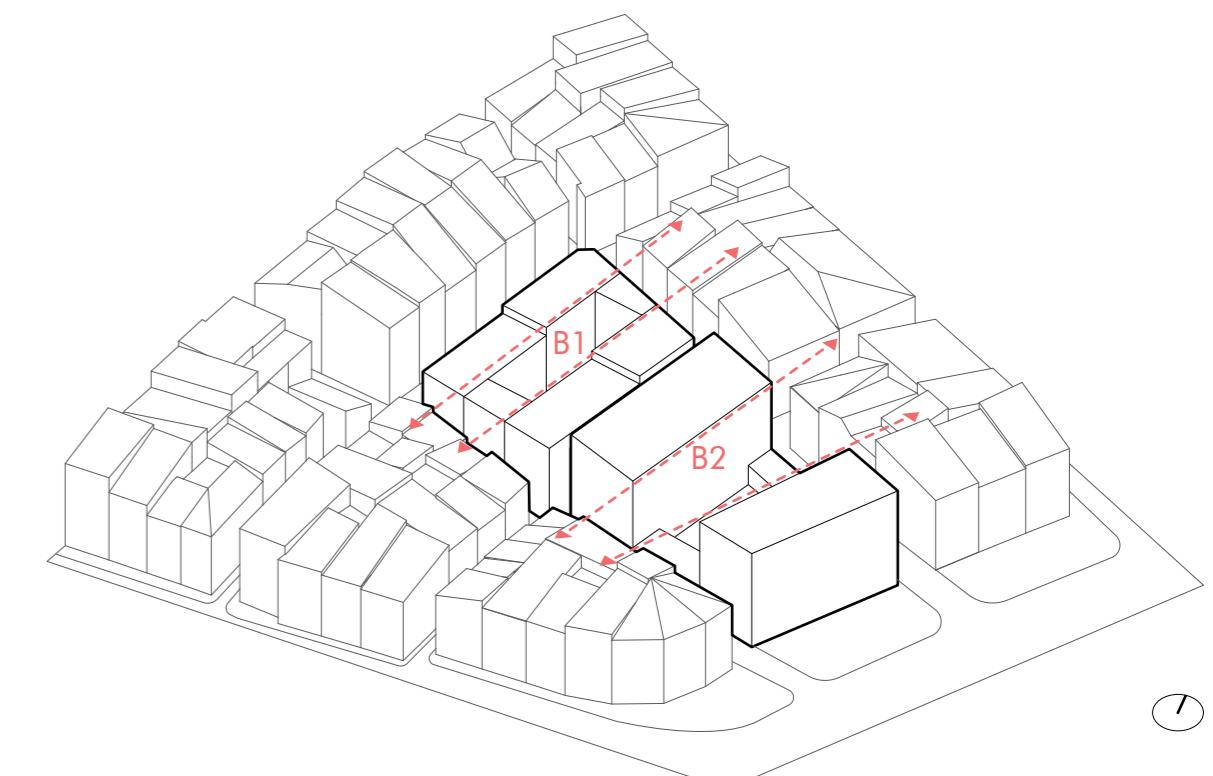
Le projet s'implante sur l'îlot 1 et 2. L'îlot 1 fait une superficie de 549 m² et l'îlot 2, 664 m². B1 & B2 s'implantent en limites cadastrales selon le règlement du PSMV.

Front bâti imposé



02 | EXTRUSION

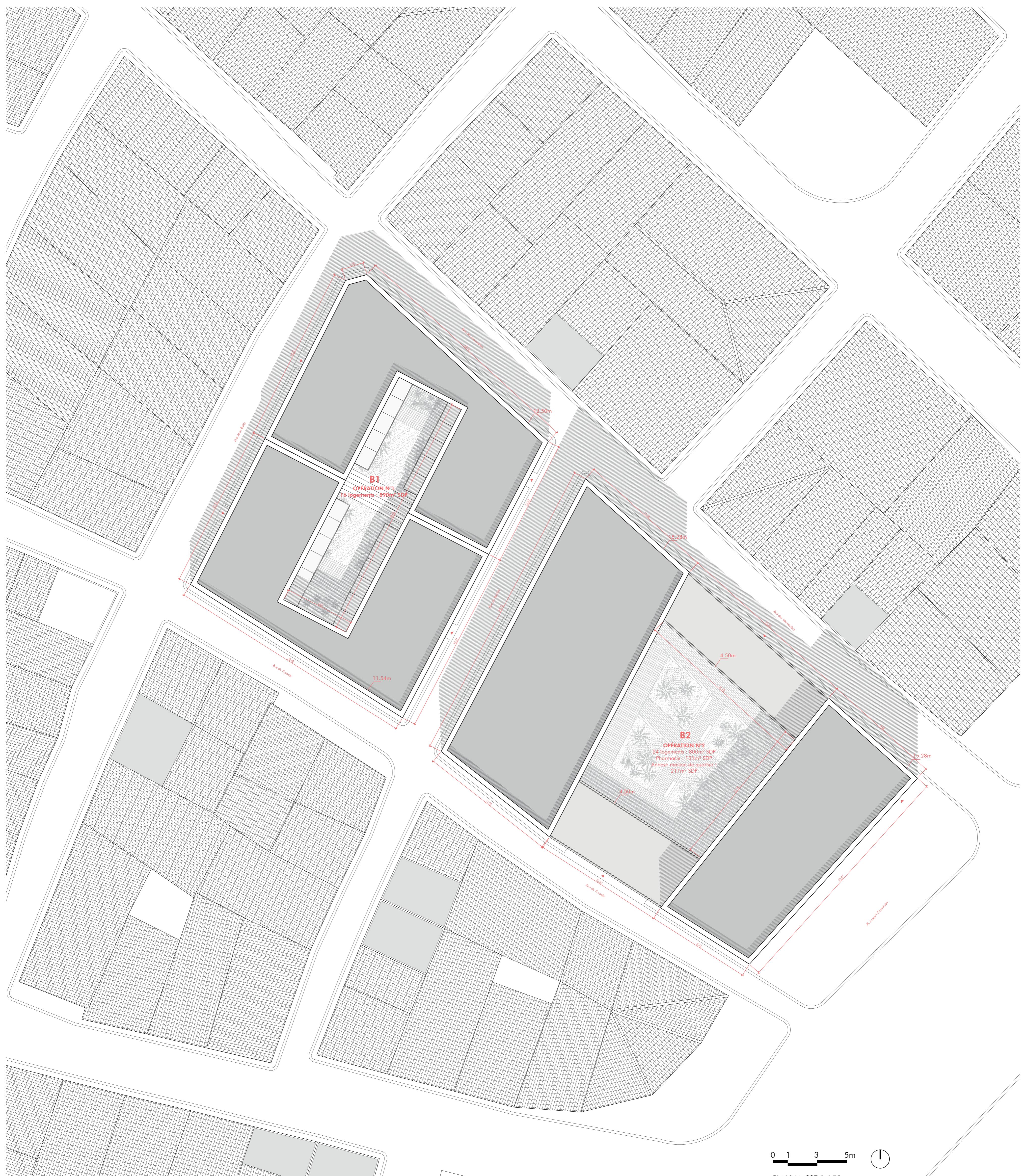
B1&B2 exploitent le gabarit maximal autorisé par le PSMV à savoir R+2 à l'exception de B2 qui s'élève en R+3. Car le PSMV autorise pour les îlots donnant sur une place publique, de construire en R+3.

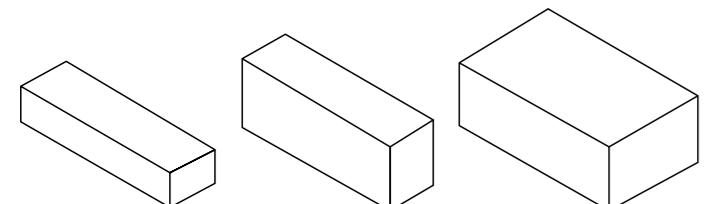


03 | PERCEMENTS

Une fois B1&B2 extrudés, des percements sont effectués afin de créer des cours intérieures. Ces percements, recommandés par le PSMV, permettent de créer des points de fraîcheurs pour favoriser la ventilation naturelle des logements.

PERCEMENTS





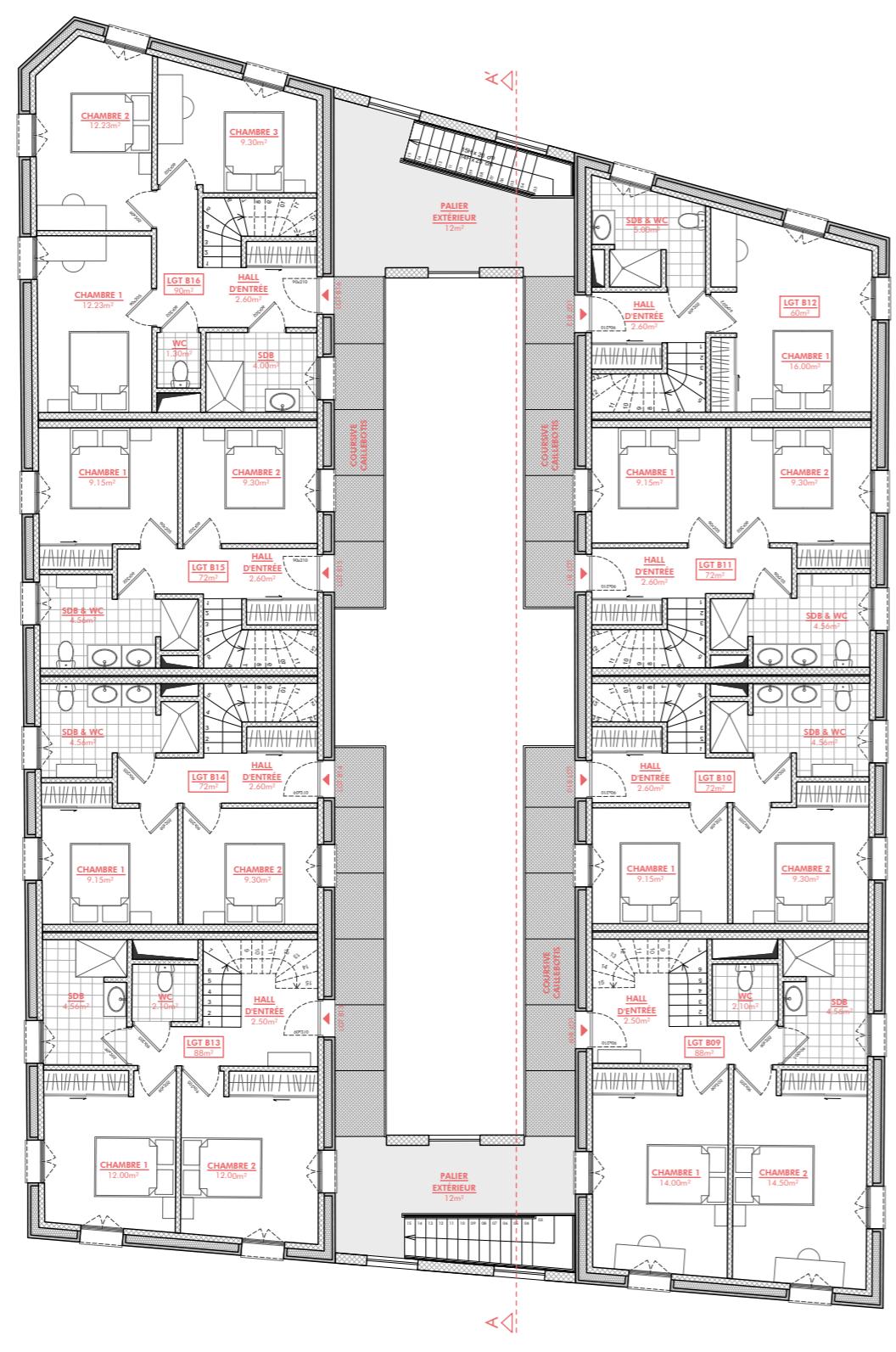
LES TROIS BRIQUES

St Jacques - Perpignan - France

2 opérations 40 logements



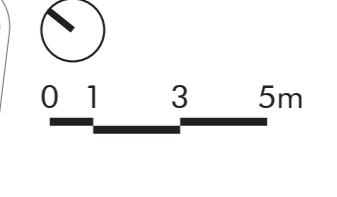
PLAN R+2 - B1&B2

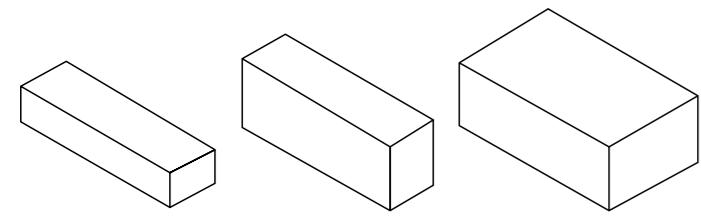


PLAN R+1 - B1&B2



PLAN RDC - B1&B2





LES TROIS BRIQUES

St Jacques - Perpignan - France

2 opérations 40 logements

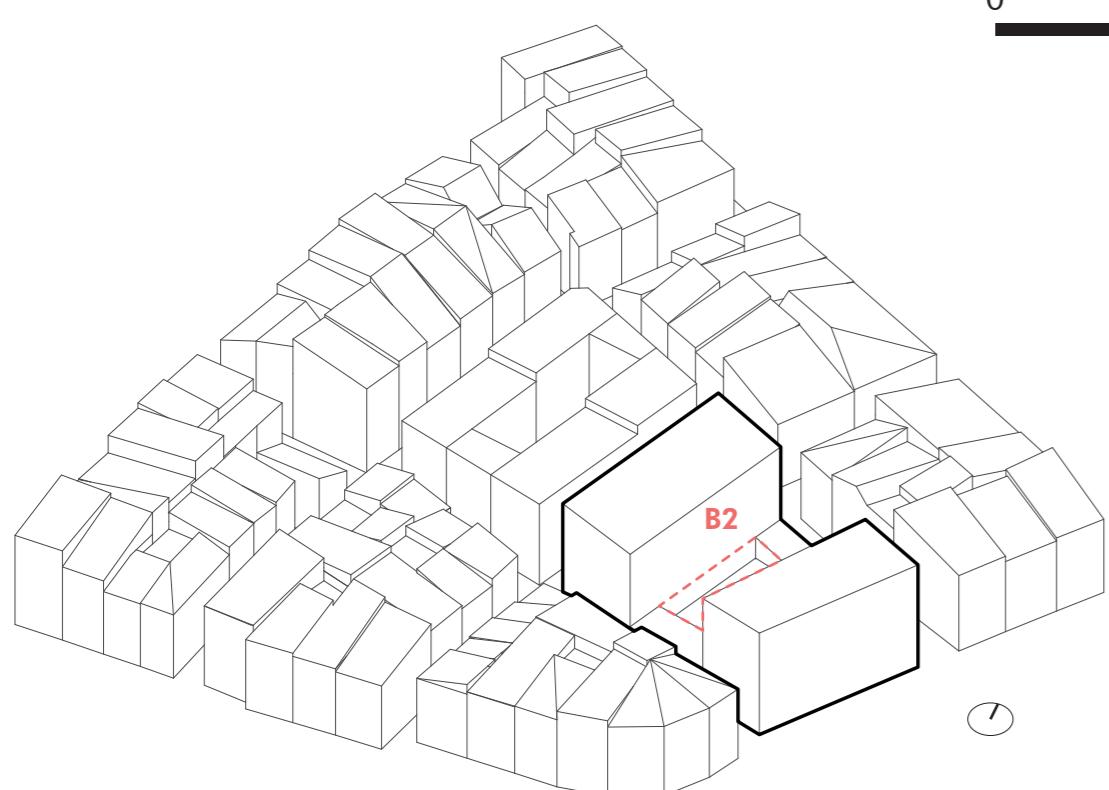


COUPE PERSPECTIVE BB' BÂTIMENT B2

0 1 2 3m

LÉGENDE :

- | | | |
|------------------------------------|---|-------------------------------------|
| 1. MUR DOUBLE EN BRIQUE | 7. MENUISERIE EN BOIS | 13. PLANCHER HOUARDIS EN BÉTON |
| 2. PORCHE D'ENTRÉE N°1 | 8. VÉGÉTATION BASSE ET MOYENNE | 14. TERRASSE N°2 POUR LES RÉSIDENTS |
| 3. SUPPORT VÉLOS | 9. COUR CENTRALE / REVÊTEMENT PAVÉ | 15. GARDE CORPS ACIER |
| 4. TERRASSE N°1 POUR LES RÉSIDENTS | 10. MURET EN BÉTON | 16. COUVERTINE EN ACIER |
| 5. GARDE CORPS EN ACIER | 11. ENTRÉE DE L'ANNEXE DE LA MAISON DE QUARTIER | |
| 6. CIRCULATION / COURSIVE | 12. PORCHE D'ENTRÉE N°2 | |

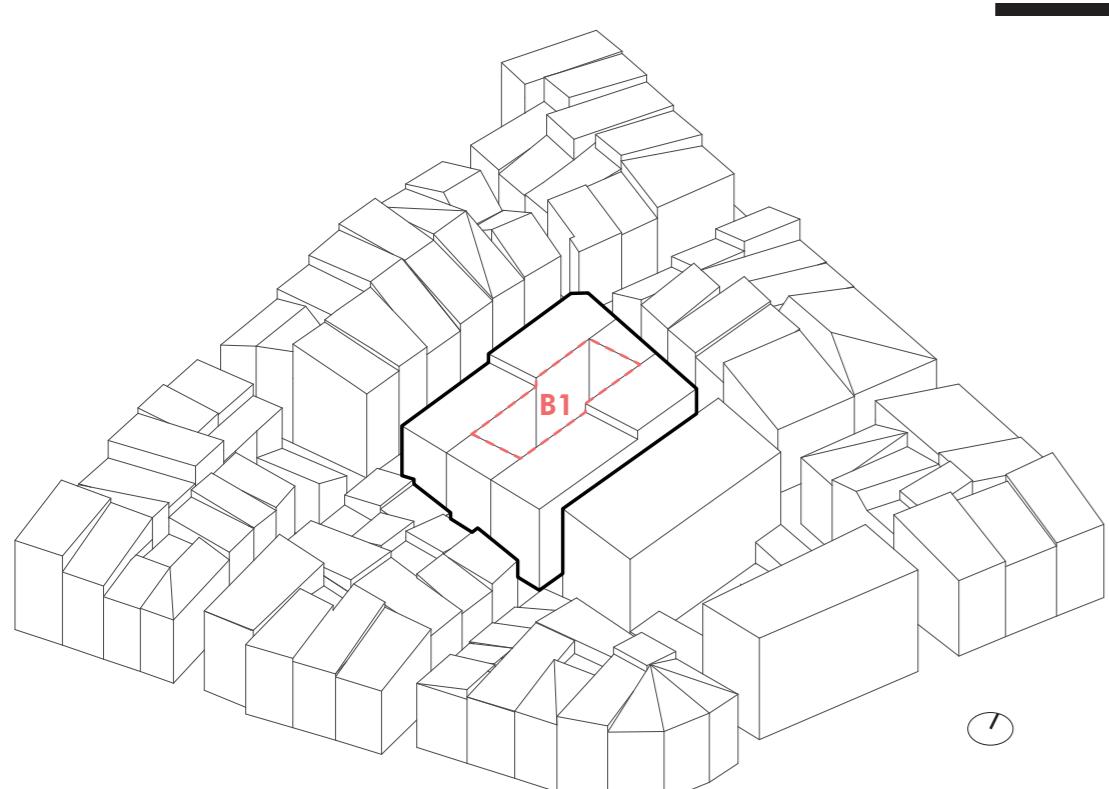


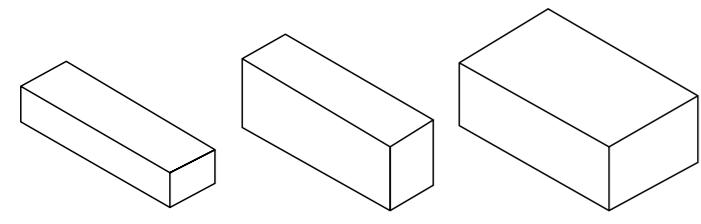
COUPE PERSPECTIVE AA' BÂTIMENT B1

0 1 2 3m

LÉGENDE :

- | | | |
|--|---|--|
| 1. PORCHE / ESCALIER POUR DESSERVIR LE R+1 | 7. COURSIVE STRUCTURE MÉTALLIQUE | 13. PALIER EXTÉRIEUR COMMUN |
| 2. ESCALIER EN BÉTON | 8. GARDE CORPS ACIER | 14. GARDE CORPS ACIER |
| 3. LOGIA DU LOGEMENT LGT B09 - 7m ² | 9. PORCHE D'ENTRÉE N°2 | 15. LOGIA DU LOGEMENT LGT B12 - 9.70m ² |
| 4. COUR INTÉRIEURE / REVÊTEMENT EN PAVÉ | 10. COUR INTÉRIEURE COMMUNE ENHERBÉE | 16. MUR DOUBLE EN BRIQUE |
| 5. PORCHE D'ENTRÉE N°1 | 11. MARCHE EN BÉTON | 17. COUVERTINE EN ACIER |
| 6. MENUISERIE EN BOIS AVEC PROTECTION SOLAIRE | 12. SECOND PORCHE POUR DESSERVIR LE R+1 | |

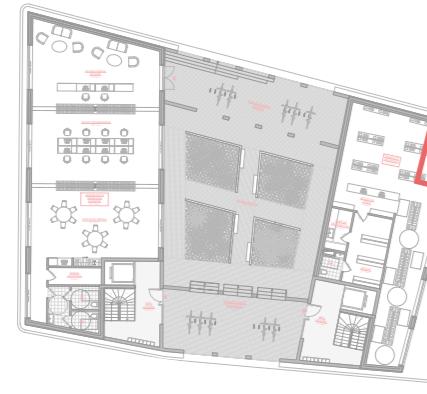
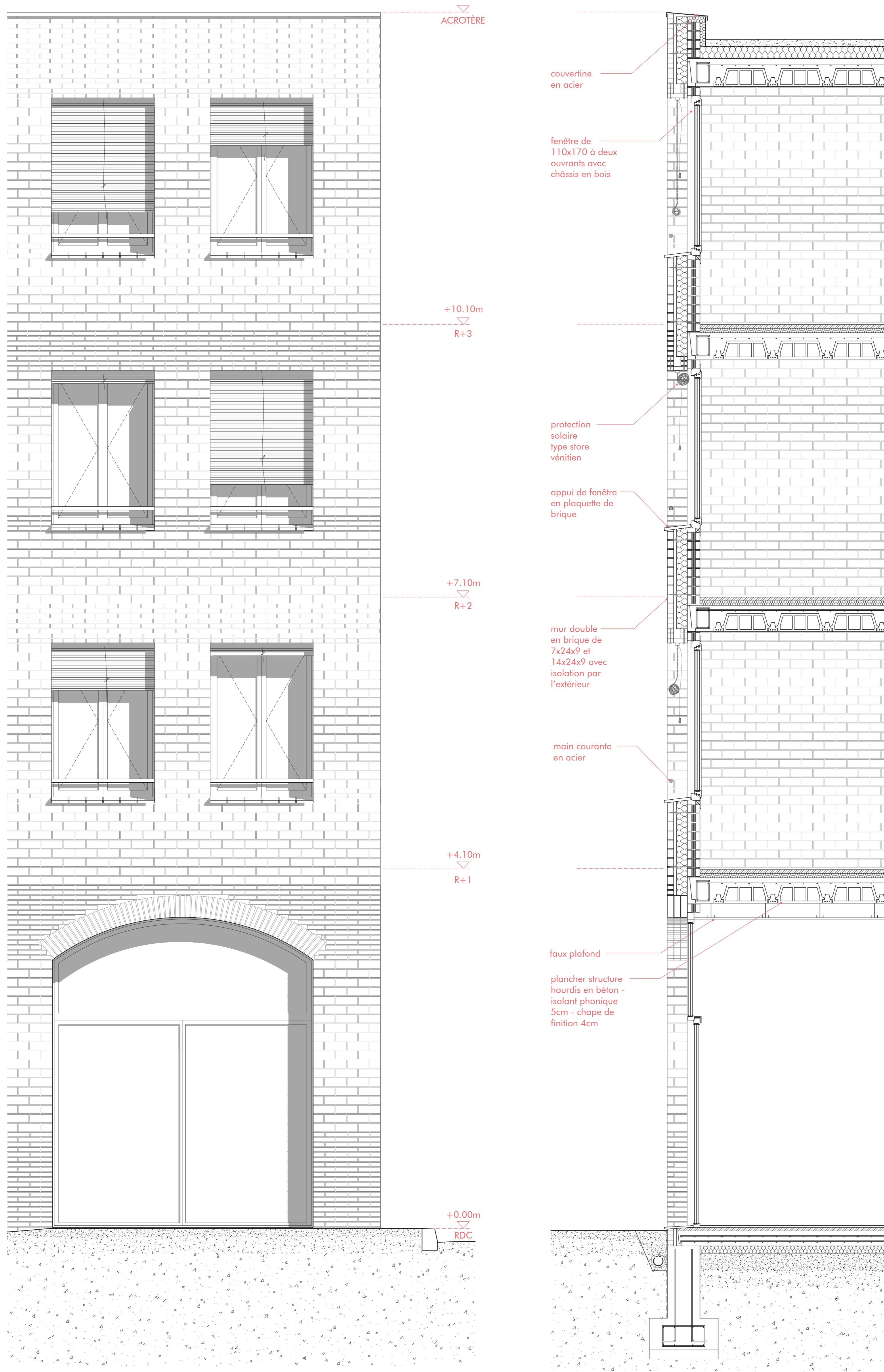




LES TROIS BRIQUES

St Jacques - Perpignan - France

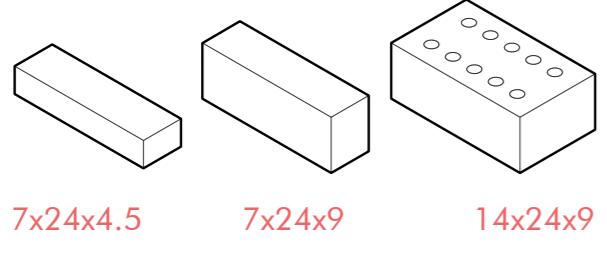
2 opérations 40 logements



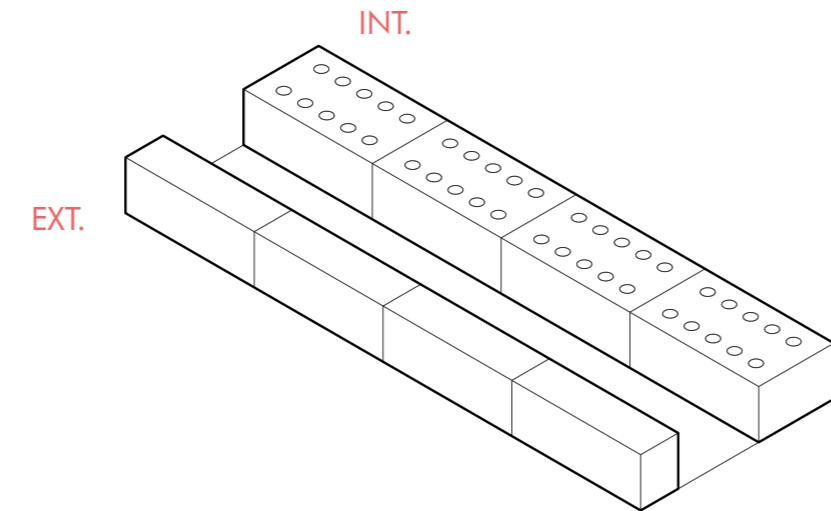
LEGENDE DÉTAIL DE FAÇADE B2

1:250

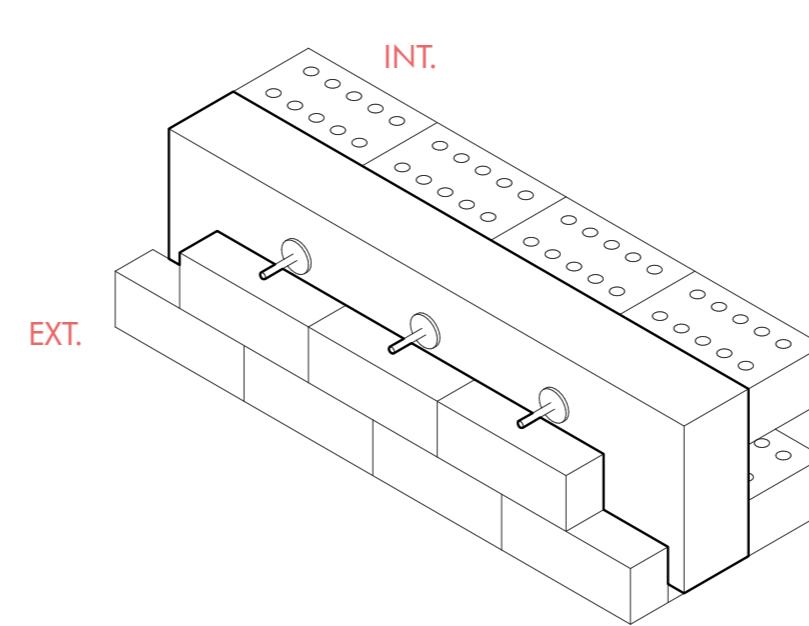
0 0,5 1 2m



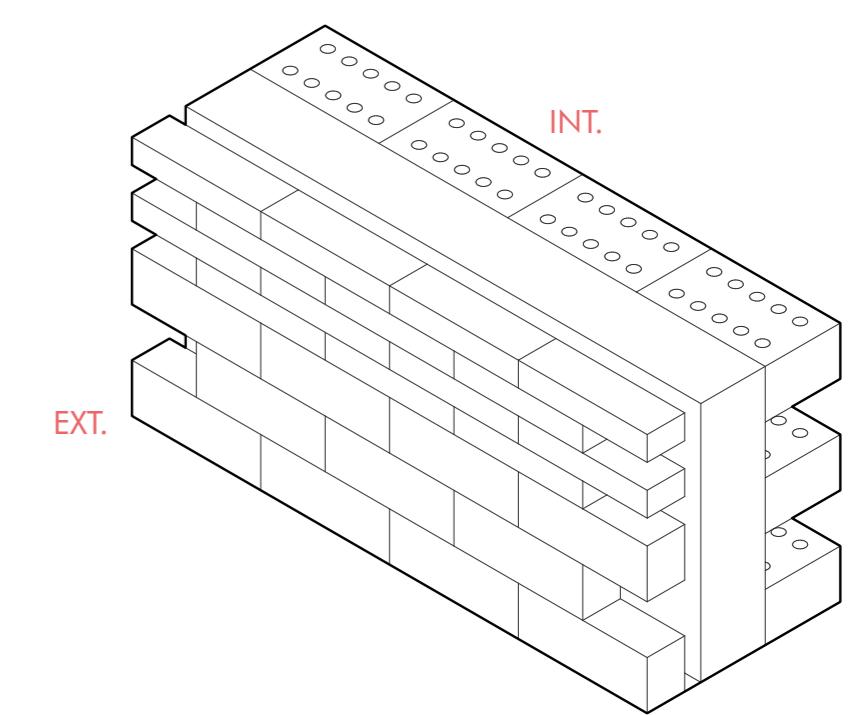
Pour la construction de B1 et B2, nous avons sélectionné 3 briques de différentes dimensions. Parmi ces trois briques, la brique alvéolaire de 14x24x9 est porteuse. Les deux autres briques nous permettent de calepiner les façades de nos bâtiments.



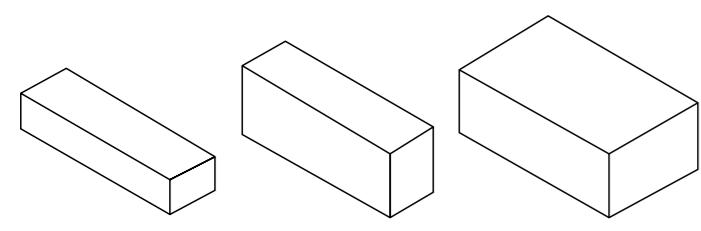
Notre système constructif repose sur un complexe de type «double mur». La brique alvéolaire placée du côté intérieur du complexe porte les planchers. Les briques pleines, en façade, participent au confort thermique des espaces intérieurs durant les périodes estivales.



Entre les deux parois de briques, un isolant minéral de 12cm est positionné de sorte à éviter les ponts thermiques au niveau des planchers. L'I.T.E. participe au confort thermique pendant les périodes hivernales. Des tiges de maintien et des rosaces viennent maintenir l'isolant et servent également à rigidifier la paroi de briques en façade.



En façade, les briques sont disposées en appareillage à «demi-brique». L'utilisation, en façade, de deux briques, de dimensions différentes, permet de rappeler des éléments d'ornementation présent dans le quartier St-Jacques (soubassement et attique).



LES TROIS BRIQUES

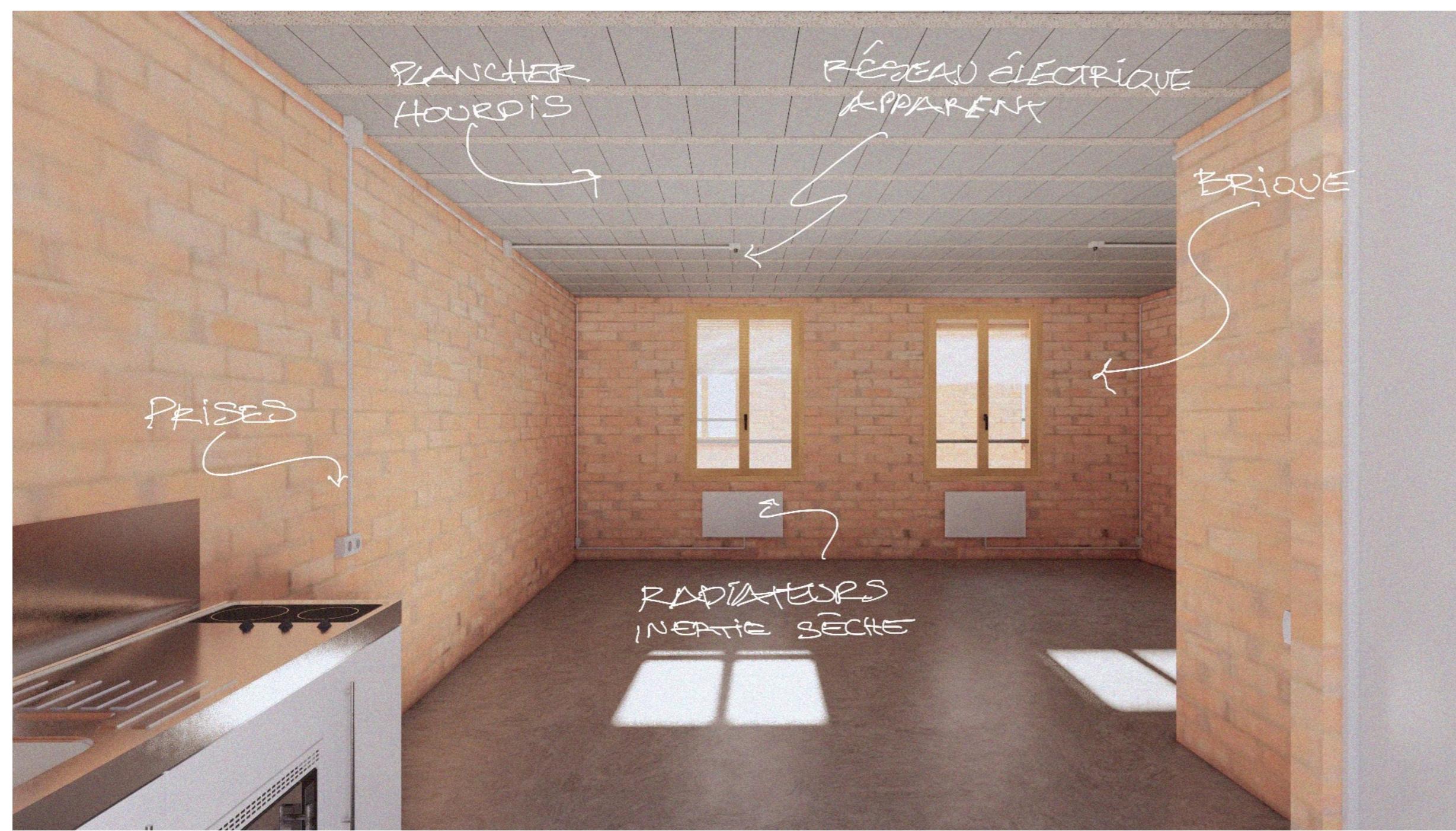
St Jacques - Perpignan - France

2 opérations 40 logements



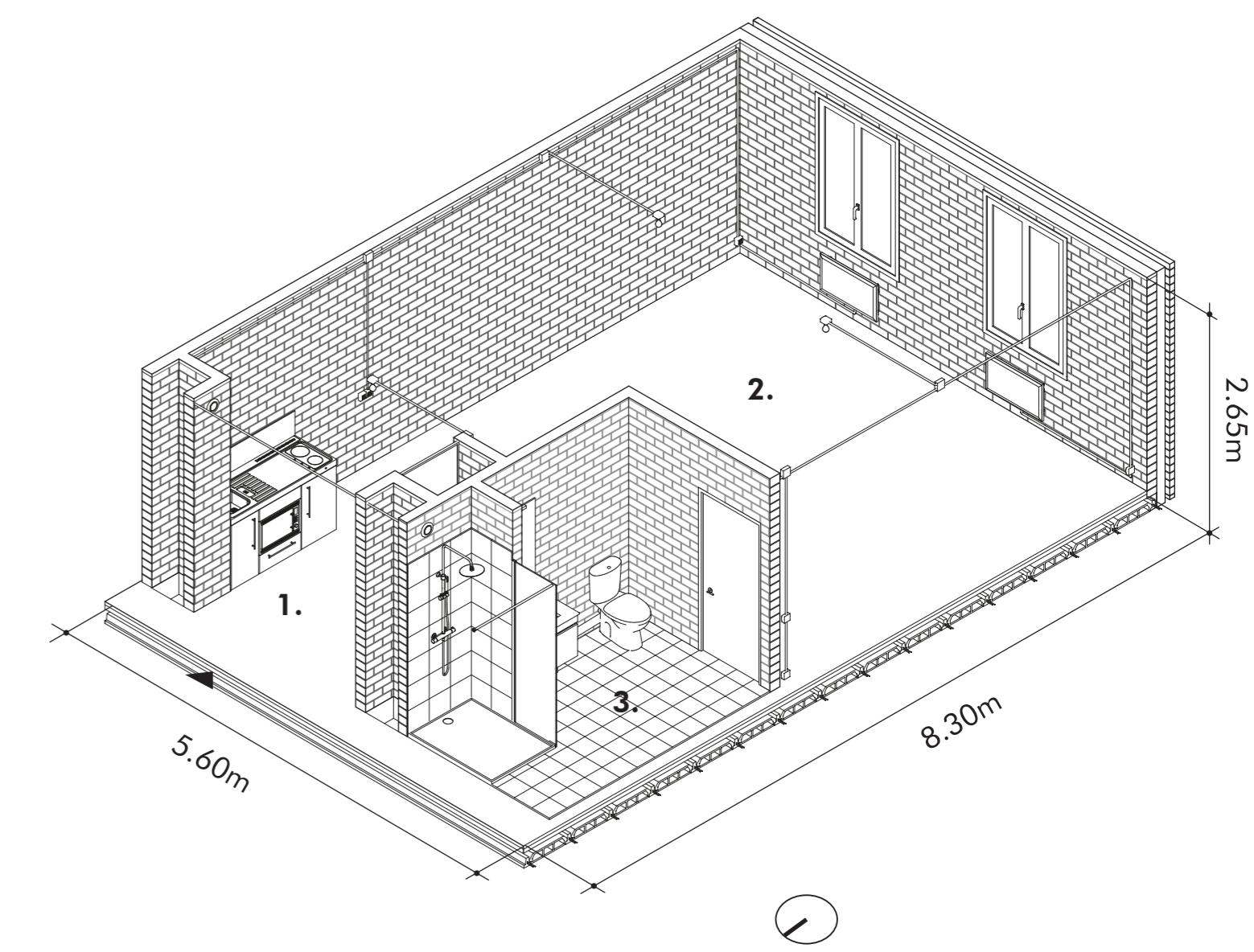
ÉVOLUTION DU LOGEMENT

St Jacques - Perpignan - France
Logement A02



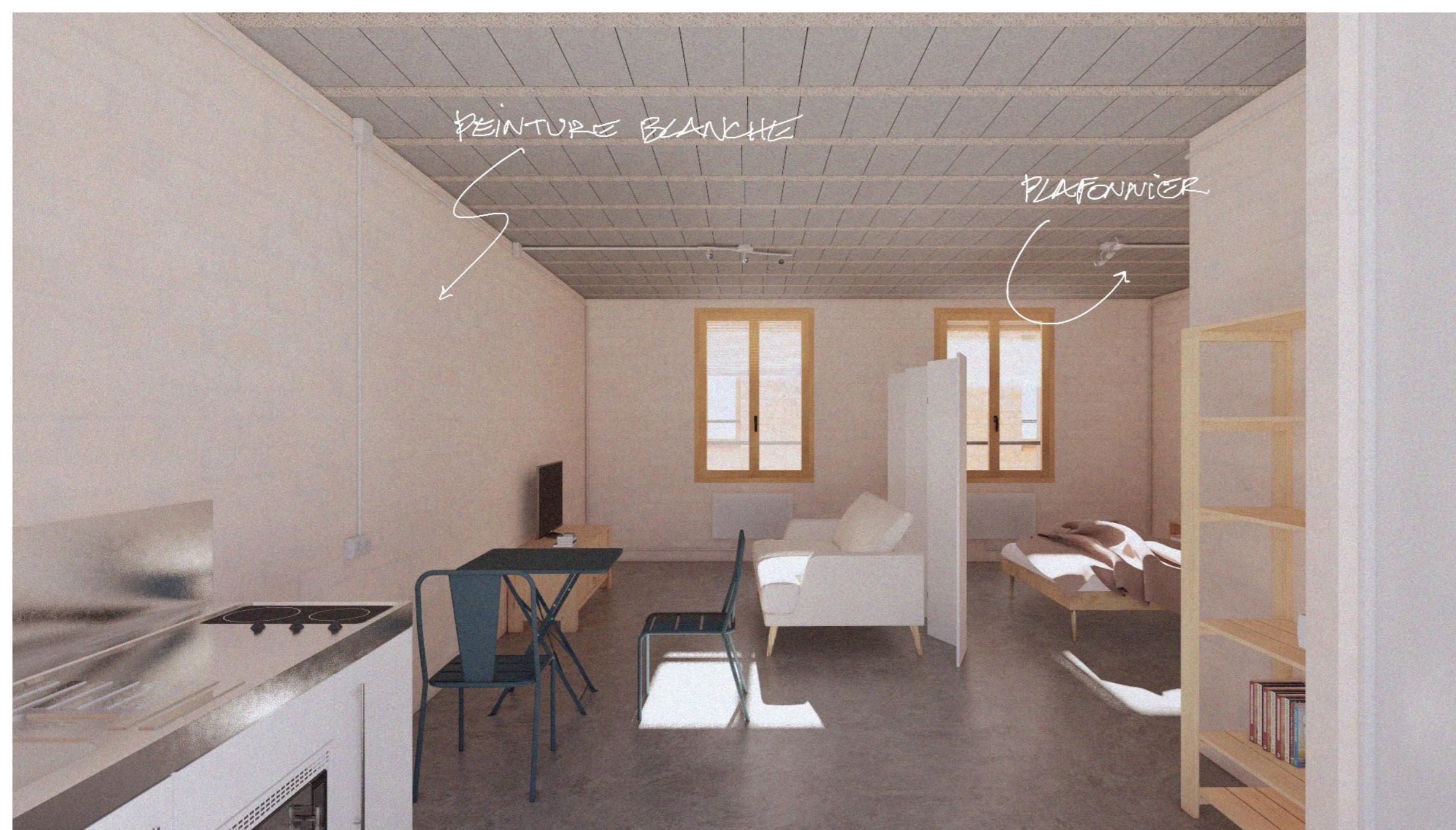
N°1 // LIVRAISON

Les logements sont livrés dans un stade de finition minimal. Les matériaux structurels sont laissés apparents, tout comme les réseaux électriques. Les points d'eau (la salle de bain et la cuisine) sont directement utilisables.



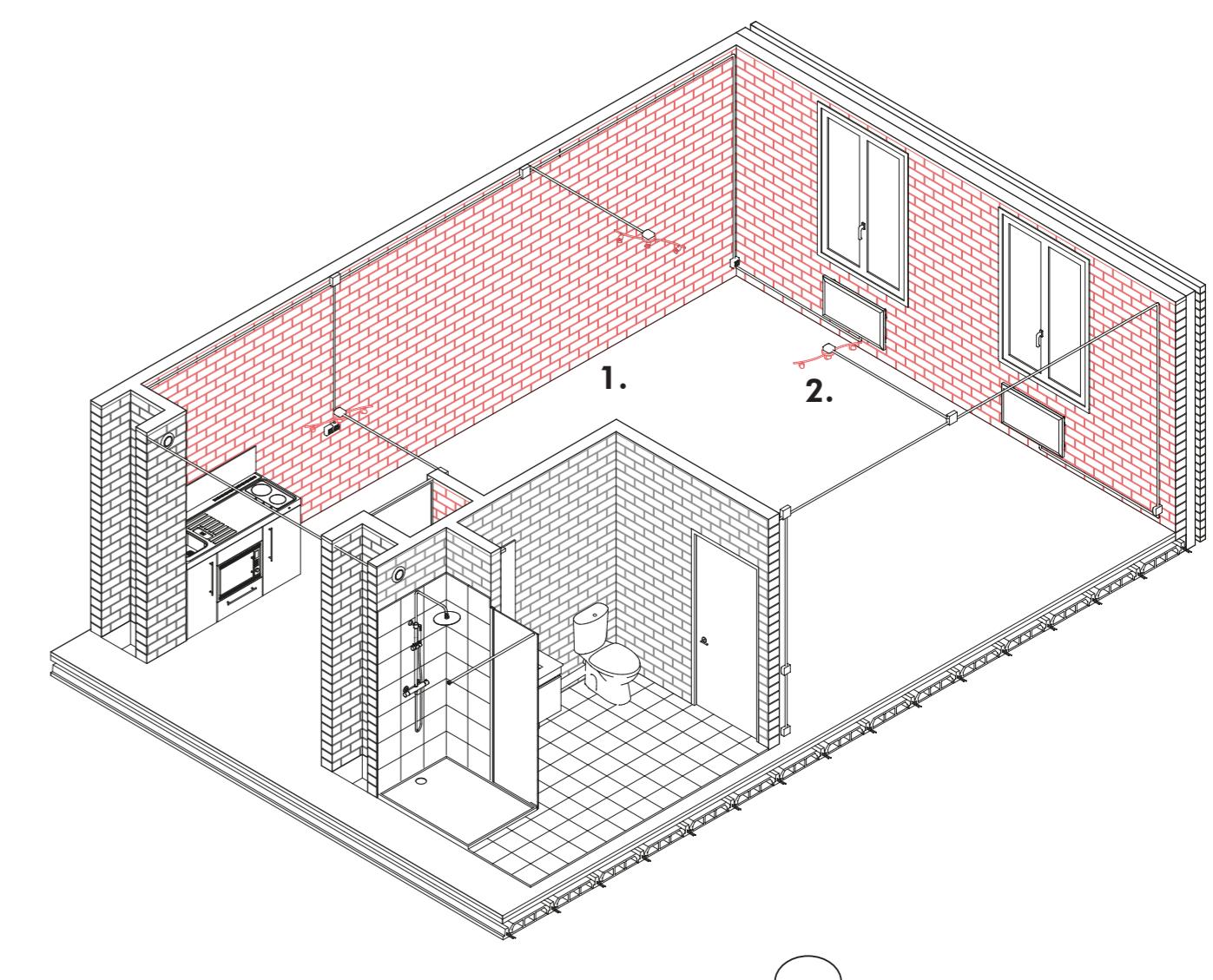
AXONOMÉTRIE LGT A02

1. CUISINE (EVIER & PLAQUE DE CUISSON) 11m²
2. PIÈCE DE VIE SANS CLOISONNEMENT 27m²
3. SALLE DE BAIN P.M.R. 6m²



N°2 // 6 MOIS PLUS TARD

Les habitants peuvent par la suite effectuer des menus travaux. Ici, par exemple, la brique a été peinte. L'objectif est de pouvoir changer les ambiances du logement à moindre coût. Ces travaux restent mineurs, les réseaux sont toujours apparents et le plancher hourdis béton également.



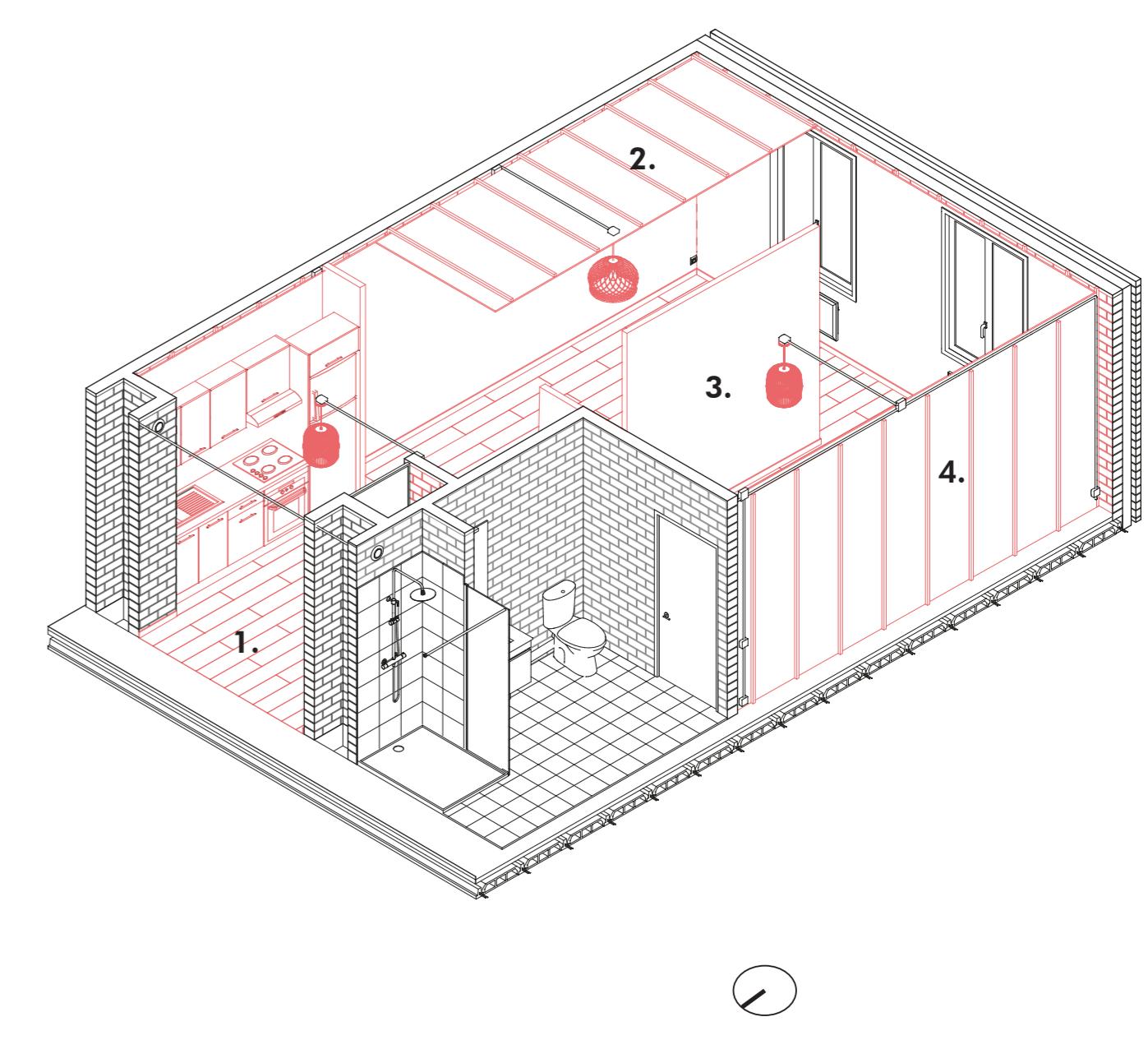
AXONOMÉTRIE LGT A02

1. FINITION PEINTURE BLANCHE SUR BRIQUE
2. INSTALLATION DE LUMINAIRE



N°3 // 5 ANS PLUS TARD

Les habitants, à long terme, peuvent faire évoluer leurs logements. Ici, les parois ont été doublées avec du BA13 afin de d'abriter les réseaux électriques. Le sol peut également être habillé par du parquet et les éléments de cuisine peuvent être remplacés afin d'avoir davantage de rangements.



AXONOMÉTRIE LGT A02

1. PARQUET EN BOIS
2. DOUBLAGE BA13 SUR LATIS BOIS POUR CACHER LES RÉSEAUX ÉLECTRIQUES
3. CLOISON BA13 POUR SÉPARER UNE PARTIE NUIT & JOUR
4. DOUBLAGE BA13 SUR LATIS BOIS POUR CACHER LES RÉSEAUX ÉLECTRIQUES