

VILLA LES PHALENES



Tout commence chez vous

Contexte :

Une ville engagée depuis plusieurs années dans la mise en œuvre d'une politique de mixité sur son territoire :

- Pour rattraper le retard accumulé en matière de logement social ,
- Pour reconquérir des résidences principales et des familles en centre-ville.

En mobilisant à la fois le PLU et avec le partenariat avec l'EPF PACA :

Un projet de renouvellement urbain vient concrétiser ses intentions : Trois anciennes maisons sont démolies pour accueillir 46 logements sociaux à proximité de la gare, des plages et de tous les services, grâce à une décote du foncier assumée par la collectivité.

Le nouvel immeuble d'angle s'inscrit parfaitement sur le site en se faisant le trait d'union des bâtiments voisins et en tirant parti de la déclivité du terrain pour intégrer les accès véhicules et piétons.

Il affirme l'urbanité du quartier par une façade contemporaine rythmée par les balcons et l'alternance des matériaux.



Tout commence chez vous



Présentation :

La résidence « les Phalènes » est située au centre ville de Menton, à proximité du bord de mer et de toutes les commodités (transports, écoles...).

L'environnement immédiat et le paysage Mentonnais sont les principales sources d'inspirations du bâtiment qui, par sa volumétrie générale et son écriture architectural, dialogue avec ce contexte exceptionnel.

La résidence est conçu comme un « trait d'union » qui, au travers de son plan de masse et son écriture architectural, va faire le lien entre les bâtis alentours.

Deux Bâtiments composent le projet :

Le bâtiment A se développe du rez-de-chaussée au R+6 et rentabilise au maximum les possibilités du POS dans la bande des 16 mètres par rapport au cours du centenaire.

Le bâtiment B se développe du rez-de-chaussée au R+5, à cheval entre la rue Morgan et le sol naturel du terrain (décaissé d'environ 2,5 mètres).



Tout commence chez vous

L'équipe pluridisciplinaire :

- Maître d'ouvrage : L'ESH Logis Familial présent sur la commune
- Maître d'œuvre : le groupement d'architecte LARSSON ayant l'expérience des interactions des bâtiments collectifs sur le territoire
- Bureau d'études technique Greenlogic ayant une capacité d'innovation et de suivi de chantier démarche Efficarbone et Effinature certifiée.
- Bureau d'études habitat & Environnement qualifié en matière de solutions thermiques, acoustiques, environnementales

Fiche d'identité :

46 logements : 9 PLAI (20%), 24 PLUS (52%) et 13 PLS (28%)
: 16 T2 (35%); 23 T3 (50%); 7 T4 (15%)

Superficie : terrain 806 m² - bâti 3143 m²

Permis de construire : 12/2013 - Fin des travaux : 09/2017

Coût de l'opération HT :

Charges foncières : 971K€ - Travaux : 5492K€ - Etudes et Ingénierie : 659K€
Honoraires et Taxes : 522K€ - Coût Total : 7645K€ = 166K€/logement

Montage financier :

Subv. / Fonds P. : Etat, Action Logement, CARF, Ville, Logis Familial : 26%

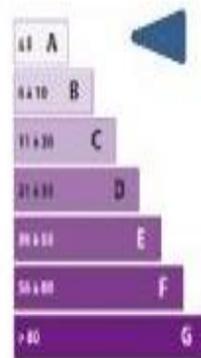
Emprunts : 74%



Performances énergétiques et environnementales



CEP Moyenne
39,1KWhep/m2/an



Faible émission de
GES

envirobat bdm



Qualitel H&E
BBC Effinergie



CERC PACA

- Villa les Phalènes
- Niveau moyen des HLM neuf

Mode constructif et systèmes techniques

DÉSIGNATION	DESCRIPTION
Plancher bas	Plancher béton sur terre plein
Murs extérieurs	*Thermedia 16 cm + ITI Polystyrène 12cm *Béton 16 cm + ITE Laine de verre 12 cm
Toiture	Béton 20 cm + Isolant 10 cm Polyuréthane + complexe étanchéité 5cm toiture végétalisée
Chauffage	Chaudière gaz – Concours Bas Carbone
Ventilation	Simple flux hygro B
ECS	Solaire thermique Héliopac + appoint électrique BBC Effinergie

Points remarquables



La majorité d'appartements sont à double orientation ou traversant, et conçus de manière à distinguer les pièces à vivre des pièces de sommeil, avec des cuisines ouvertes sur les séjours.

Les pièces à vivre sont orientées au Sud-Est ou au Sud-Ouest. Les loggias et balcons sont traités comme de véritables extensions de pièces à vivre, pour permettre aux futurs résidents de bénéficier d'une plus grande surface habitable.

Au niveau énergétique, les bâtiments bénéficient d'une isolation thermique par l'extérieur en laine de roche. L'eau chaude sanitaire bénéficie d'un système Héliopac s'appuyant sur des capteurs solaires en toiture avec un appoint électrique.

Tout commence chez vous

L'aménagement des espaces verts constitue une partie intégrante du projet. Les espaces vert déjà existants sur la parcelle (horizontaux) sont transposés en de véritables jardins verticaux suspendus.

Cela se traduit par des jardins plantés au niveau du socle du rez-de-chaussée, des jardinières accrochées aux façades, et pour finir des jardins plantés aux derniers niveaux et en toitures.

Des essences endémiques méditerranéennes, qui par nature nécessite peu d'entretien et sont économes en eau, sont utilisés.

Au dernier niveau du bâtiment A se trouvent 2 appartements ouverts sur des jardins et de grandes terrasses.

Au 2 derniers niveaux du bâtiment B se trouvent 3 appartements duplex traversants.

Les toitures de ces « maisons » sont largement plantées, pour offrir un environnement de qualité et favoriser la biodiversité.



Villa LES PHALENES



Villa LES PHALENES



Villa LES PHALENES

