

CASTELNAU-MONTRATIER

6 Logements intermédiaires

Densité globale : 29 Log./Ha.

1995-1996.



Maître d'ouvrage :
OPDHLM du LOT

Maîtres d'oeuvre :
Laurent Gouwy
Alain Grima
Jean Luc Rames

Programme

3 T3
3 T4

L'INTEGRATION URBAINE

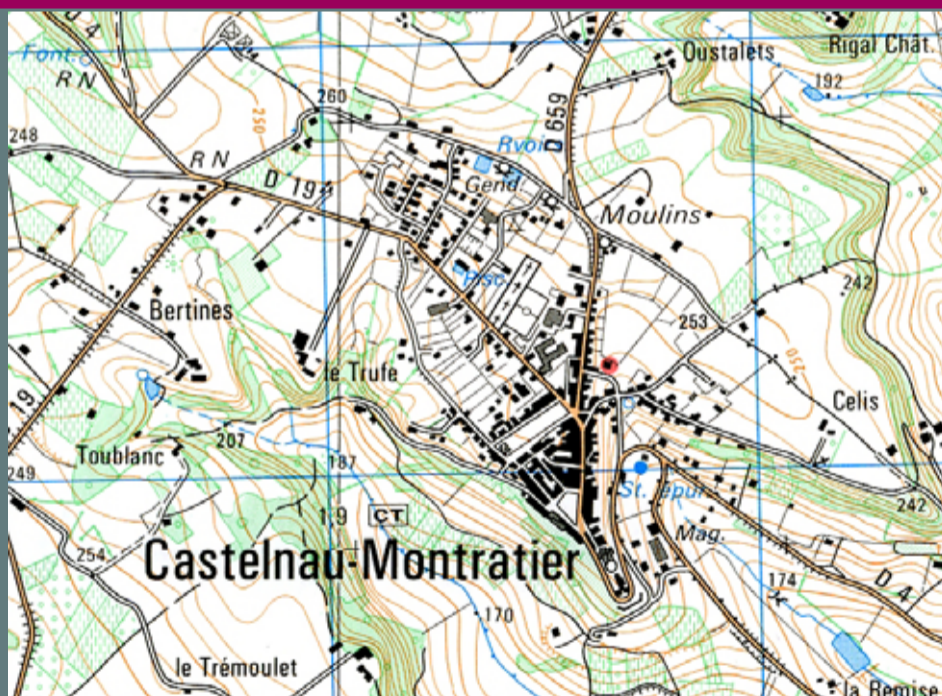
Insertion urbaine :

Cette opération est située au pied du bourg de Castelnau-Montratier et assure la transition entre les premières maisons du bourg et le lotissement communal réalisé dans les années 80. La volumétrie générale des constructions, leur couleur et la nature de leurs matériaux de toiture sont proches de celles du bâti traditionnel et facilitent l'insertion de ces nouvelles constructions dans le contexte urbain.

Un pavillon est détaché de l'ensemble et s'appuie sur le mur de soutènement existant. Ce mur est retourné le long de la voie d'accès au lotissement et marque ainsi une continuité de l'alignement alors que les logements eux-mêmes sont situés en retrait.

Insertion paysagère :

le mur de clôture qui marque la limite extérieure du terrain, réalisé en pierre branchée reprend un principe de clôture très présent dans le bourg. Les jardins qui prolongent les logements assurent de leur côté la liaison avec les jardins du lotissement.



Quelques chiffres

Surface utile opération :
2245 m²

Surface du terrain :
2035 m²

SHON :
589 m²

Densité nette :
29 log./ha

COS global :
0,26

COS moyen/parcelle :
0,38

LES ESPACES PUBLICS

La voirie et les réseaux :

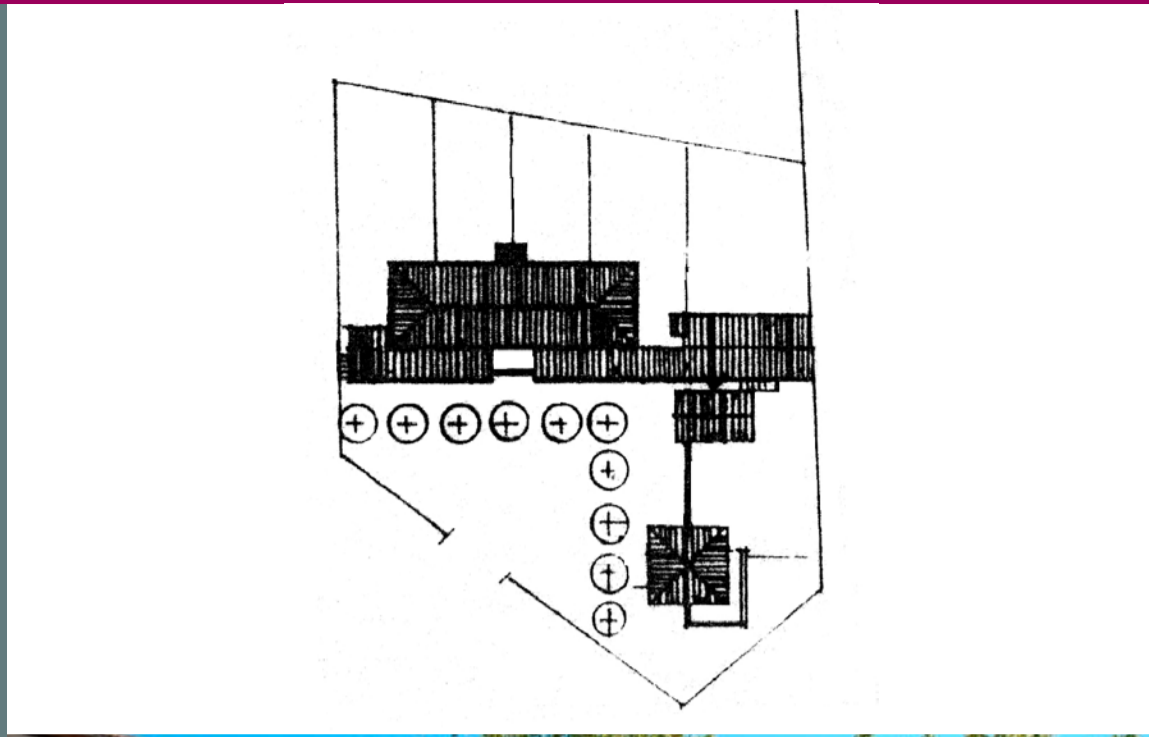
L'opération constitue un îlot desservi d'une part par la voie d'accès au lotissement et d'autre part par une voie du lotissement lui-même qui se termine en impasse.

L'auto et les piétons :

Les garages sont regroupés autour de la placette autour de laquelle s'organise l'ensemble de l'opération. Les garages des deux pavillons détachés sont regroupés sur la partie est de cette place, tandis que les autres occupent le rez-de-chaussée du bloc constitué par les logements intermédiaires.

Les espaces collectifs :

La placette située au centre de l'opération constitue le seul espace commun de celle-ci. Son traitement en stabilisé assez rustique la destine à des usages indifférenciés. Ce traitement minéral est adouci par la présence de trois arbres de hautes tiges qui y apportent une ombre indispensable.



Quelques chiffres :

Surface voirie et espaces libres collectifs (ESC) :
Ratio voirie/ESC :

Coûts

Terrain :

Taxes urba :

Aménagement de l'espace collectif :

Voierie et réseaux :

Espaces publics :

Prix de revient du terrain :

BTOI référent :

LE LOGEMENT ET SES PROLONGEMENTS

Typologie du bâti :

La principale construction regroupe quatre « maisons de village » sous un même toit. Le traitement des soubassements en pierre contribue à renforcer le dialogue avec l'architecture traditionnelle. La présence de l'acier dans le traitement de l'ensemble des détails structuraux de la toiture et des dessins des menuiseries apporte une touche de modernité. Un des logements séparés de l'ensemble est traité en pavillon à 4 pentes qui l'assimile fortement à certaines maisons du bourg.

La maison sur la parcelle :

Les deux constructions isolées disposent d'un jardin assez spacieux. Les maisons regroupées disposent à la fois d'une terrasse côté sud et d'un jardin côté nord.



NIVEAU 0



NIVEAU 1

Organisation des logements :

L'opération présente quatre types de logements. Les deux logements situés dans des pavillons détachés de l'ensemble présentent chacun une organisation particulière. Le trois pièces ne compte qu'un niveau. Les quatre logements regroupés sont organisés sur deux niveaux. Deux chambres occupent l'étage. Le rez-de-chaussée est consacré aux pièces de jour auxquelles s'ajoute une chambre pour les quatre pièces.



Construction :

Honoraires archi :

Autres honoraires :

Conduite d'opération :

Coût total construction :

BTOI référent :

Techniques

Maçonnerie

Murs

Charpente

Toiture

Menuiseries...