

MONTCUQ

16 Logements

« Un nouveau front urbain »

Densité globale : 35 Log./Ha.

1990-1996



Maître d'ouvrage :
Lot-Habitat

Maîtres d'oeuvre :
Brigitte Frauciel
Gérard Fresquet

Programme

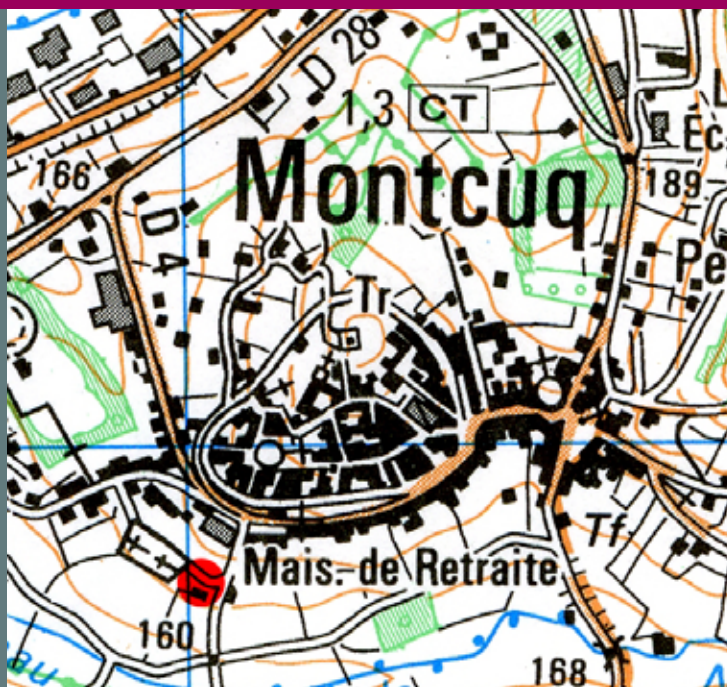
7 T2
4 T3
4 T4
1 T5

L'INTEGRATION URBAINE

Insertion urbaine :

Cet ensemble de logements constitue un nouveau quartier, au contact immédiat du centre bourg, qui bénéficie de la proximité des écoles et des commerces.

Les bâtiments collectifs sont situés en partie haute du terrain, vers le village, tandis que les logements mitoyens s'ouvrent vers l'espace rural. Leur implantation suit les courbes de niveau, dans la même logique que le bâti traditionnel.



Insertion paysagère :

Les constructions sont implantées dans un site sensible, en covisibilité avec le village.

Elles offrent ainsi un nouveau front urbain qui se raccroche au noyau ancien, en préservant des échappées visuelles sur la silhouette du bourg.

L'étéagement des volumes favorise l'adaptation à la pente très forte du terrain. Il ménage des espaces enherbés ou plantés d'arbustes qui prolongent les logements.



Quelques chiffres

Surface utile opération :
5148 m²

Surface du terrain :
4485 m²

SHON :
1330 m²

Densité :
35 log./ha

COS global :
0,26

COS moyen/parcelle :
0,41

LES ESPACES PUBLICS

La voirie et les réseaux :

Le terrain est accessible par une petite rue qui descend du tour de ville vers l'espace rural très proche. Des voies pénétrantes, plus privatives et parallèles aux courbes de niveau, desservent les bâtiments en préservant l'accès au cimetière.

La hiérarchie des voies s'exprime simplement : des banquettes herbeuses et un alignement d'arbres à hautes tiges marquent la voie communale, tandis que les deux accès en impasse sont traités de manière plus urbaine, avec un revêtement continu recoupé de bandes structurantes.

L'auto et les piétons :

La largeur des voies permet le stationnement des véhicules. Les garages sont constitués soit de locaux individuels fermés, soit de grands abris ouverts communs. Les cheminements piétons ne sont pas différenciés sur les voies, mais des passages perpendiculaires à la pente, avec des escaliers, permettent de diversifier les liaisons entre les différents niveaux.

Les espaces collectifs :

Compte-tenu de la proximité du centre bourg, les espaces publics sont peu développés. Ils sont constitués par une surlargeur des voies définie en fonction de l'étagement du terrain et des accès. Les halles de stationnement couvertes, très polyvalentes, permettent pourtant des appropriations variées. Mais l'hétérogénéité des revêtements et du traitement des limites avec l'espace privé ne favorise pas la convivialité.



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

La typologie du bâti :

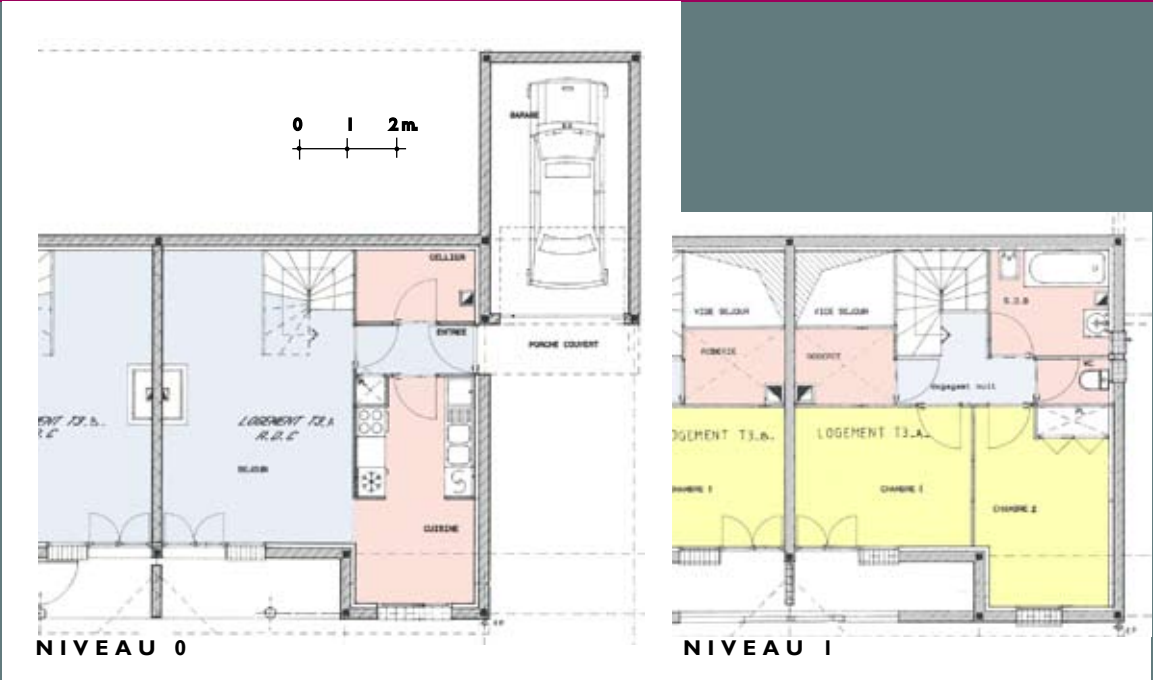
Les volumes se réfèrent à la typologie locale, avec un soin particulier apporté à l'orientation et au traitement des ouvertures. Les différents niveaux réservent à chacun des vues au sud sur un paysage remarquable.

La maison sur la parcelle :

Chaque logement est directement accessible, au nord ou au sud, par une entrée protégée en retrait de la voie. Il dispose d'un jardin privé et d'une terrasse aménagée avec une tonnelle. Les jardins en talus offrent des surfaces plus importantes, investies par chacun sans règles collectives.

Organisation des logements :

Tous les logements sont organisés en duplex, avec un vide sur séjour qui renforce le lien entre les espaces. Cette répartition est prise en compte, avec des éléments de confort adaptés à chaque niveau : de plain-pied un séjour avec une cheminée, un agencement de cuisine avec coin repas et un cellier à proximité, à l'étage des chambres avec des sanitaires complets, placards et roberie.



Coûts

Construction :
.....

Honoraires archi :
.....

Autres honoraires :
.....

Conduite d'opération :
.....

Coût total construction :
.....

BTOI référent :
.....

Techniques

Maçonnerie

Murs

Charpente

Toiture

Menuiseries...

Architecture

Le parti architectural retenu répond à la fois au programme demandé (12 logements dont 4 accessibles aux personnes à mobilité réduite) et aux critères architecturaux forts du site et du front de ville :

- terrain à forte pente en Sud
- front de ville très marqué,
- bâtiments hauts et relativement étroits,
- rythme des pentes des toitures en fonction des voiries,
- jeux d'escaliers et d'accès à la ville,
- parkings transformés en préau bois,
- treilles fleuries sur façades Sud.



Maître d'ouvrage :

Mission :

Année de réalisation :

Montant des travaux :

SHON :

Ratio-coût M2 :

LOT HABITAT
maîtrise d'œuvre

1990

498 990.59 € HT

756 M2

660 € HT



Gérard FRESQUET - Brigitte FRAUCIEL
Urbanistes OPQU - Architectes DPLG
23 Route de Blagnac - 31200 TOULOUSE
Faubourg de Narcès - 46800 MONTCUQ
T: 05.61.57.86.43; contact@soletcite.com

