

St MICHEL de BANNIERES

4 maisons individuelles

« *Al'ombre du clocher* »

Densité globale : 12 Log./Ha.

2002-2004



Maître d'ouvrage :

Lot-Habitat

Maîtres d'oeuvre :

Marie José Gautrand

Programme

4T4

L'INTEGRATION URBAINE

Insertion urbaine :

Le terrain, dans la co-visibilité de l'église classée Monument Historique, est un grand talweg qui descend vers le village, encadré par un bâti rural discontinu.

L'opération s'inscrit dans un lotissement communal. L'ensemble, accessible par une petite voie rurale, a été relié plus directement au centre bourg par un cheminement latéral.

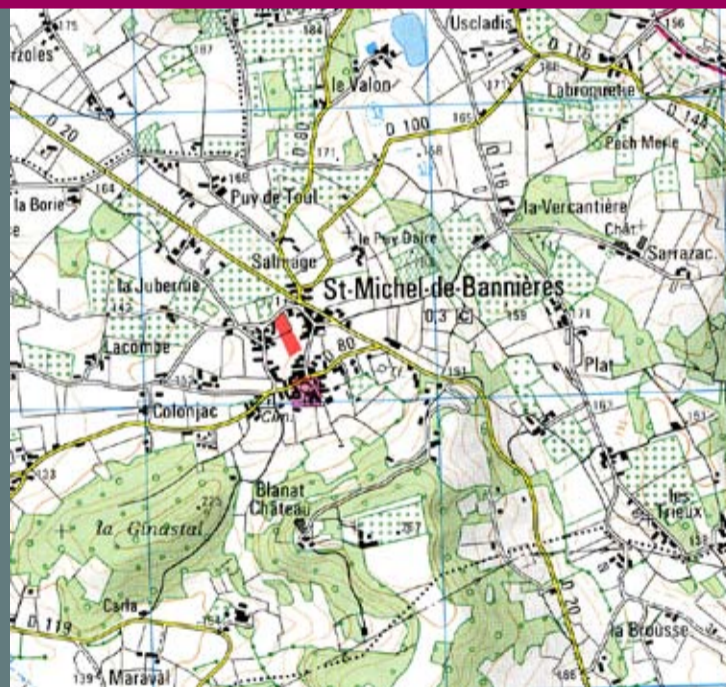
Les maisons indépendantes sont implantées parallèlement à la pente, avec des volumes décalés qui préservent des vues vers le village.

Insertion paysagère :

Précédé d'une étude "cœur de village", le projet s'est appuyé sur les grandes lignes du paysage.

Afin de conserver un espace naturel mettant en valeur les lignes du talweg, les espaces construits sont reportés à l'ouest du terrain.

Un vaste espace public a été créé et traité comme un petit mail, rythmé par des murets de pierre et des plantations d'arbres alignés qui font référence aux vergers. Ces aménagements assurent la transition entre le bâti traditionnel et les constructions neuves.



Quelques chiffres

Surface utile de l'opération :
3 300 m²

Surface du terrain :
2400 m²

SHON :
447 m²

Densité nette:
16 log./ha

COS global :
0.14

COS moyen/parcelle :
0.19



LES ESPACES PUBLICS

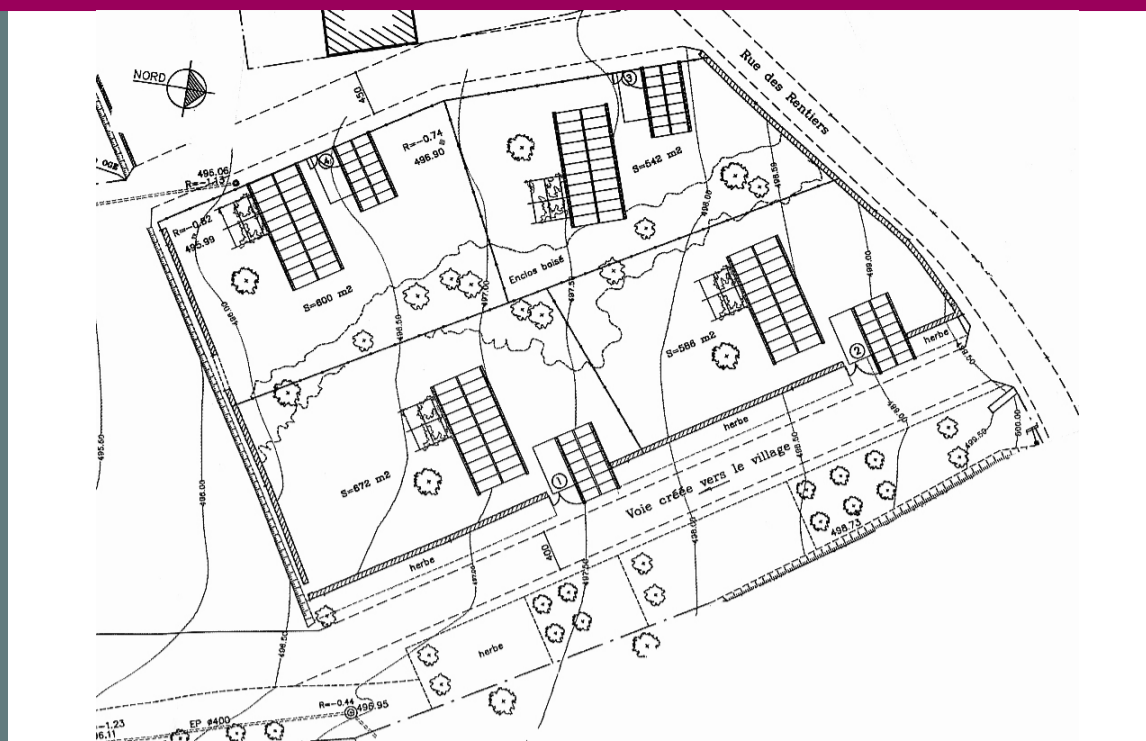
La voirie et les réseaux :

Les accès sont reportés sur les côtés du terrain, avec deux voies qui desservent à la fois les maisons et les parcelles restant à construire.

La chaussée revêtue, qui traverse le mail à l'Est, est prévue pour permettre la circulation des véhicules ainsi que le stationnement occasionnel.

Marquée par un caniveau central, elle apparaît d'une largeur surdimensionnée par rapport à la voirie rurale alentour.

Un autre accès plus privatif a été réalisé à l'ouest.



L'auto et les piétons :

Chaque logement bénéficie d'un garage individuel indépendant et d'une place de parking à proximité.

Les possibilités de stationnement, de chaque côté de la voie, ne sont pas matérialisées et excèdent les besoins actuels.

A l'échelle du village, les cheminements des piétons ne font pas l'objet d'un traitement différencié, mais de larges banquettes herbeuses et des murets bas agrémentent le parcours.

Les espaces collectifs :

L'espace public, largement ouvert et à vocation communale, est qualifié par le traitement soigné des clôtures privées.

Les murets de pierre, construits en bordure du mail et du côté du village, contribuent à articuler les constructions. Ils donnent une unité à l'ensemble et marquent son identité.

Les volumes des garages, implantés en redent, ponctuent la promenade et apportent une diversité qui fait référence au bâti traditionnel environnant.



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, de plan rectangulaire et couverts d'une toiture en tuiles plates à forte pente, réinterprètent l'architecture locale. Le traitement des détails (ouvertures, volets coulissants) marque discrètement le caractère contemporain.

La maison sur la parcelle :

Les maisons, centrées sur leur parcelle et décalées, sont perpendiculaires à la voie. Les façades principales orientées vers le village et les ouvertures réduites au nord limitent les vis-à-vis.

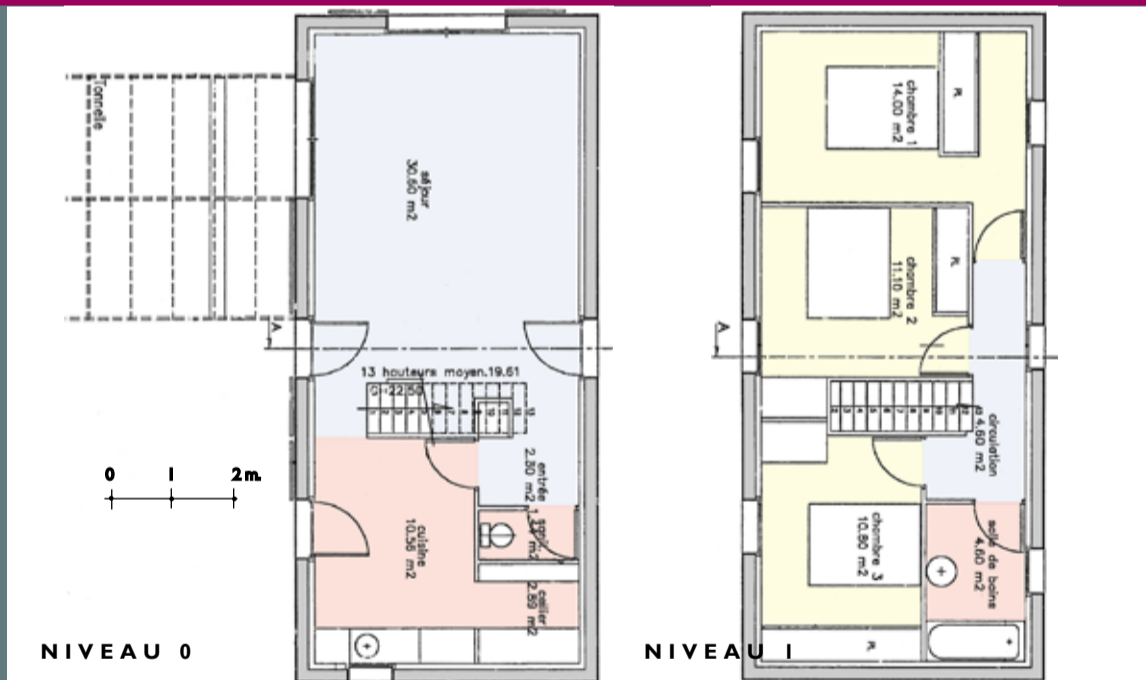
L'entrée située sur l'arrière, entre la maison et le garage, permet un accès et des liaisons directes.

Organisation des logements :

Les 4 logements sont identiques, avec une distribution simple et fluide. Les espaces communs sont regroupés au rez-de-chaussée, avec de grandes baies vitrées prolongées par une tonnelle.

L'escalier intérieur, au centre, sépare le séjour et la cuisine sans trop cloisonner les espaces.

Le caractère des volumes est renforcé par le choix d'un plancher sur des poutres apparentes.



Coûts

Construction :

Honoraires archi :

Autres honoraires :

Conduite d'opération :

Coût total construction :

BTOI référent :

Techniques

Maçonnerie

Murs

Charpente

Toiture

Menuiseries...