



Construction de 6 Logements
Lotissement La Magnane 23 320 SAINT-VAURY

NOTICE ESQUISSE 2

PHASE ESQ 2 – JUIN 2017

Architecte :

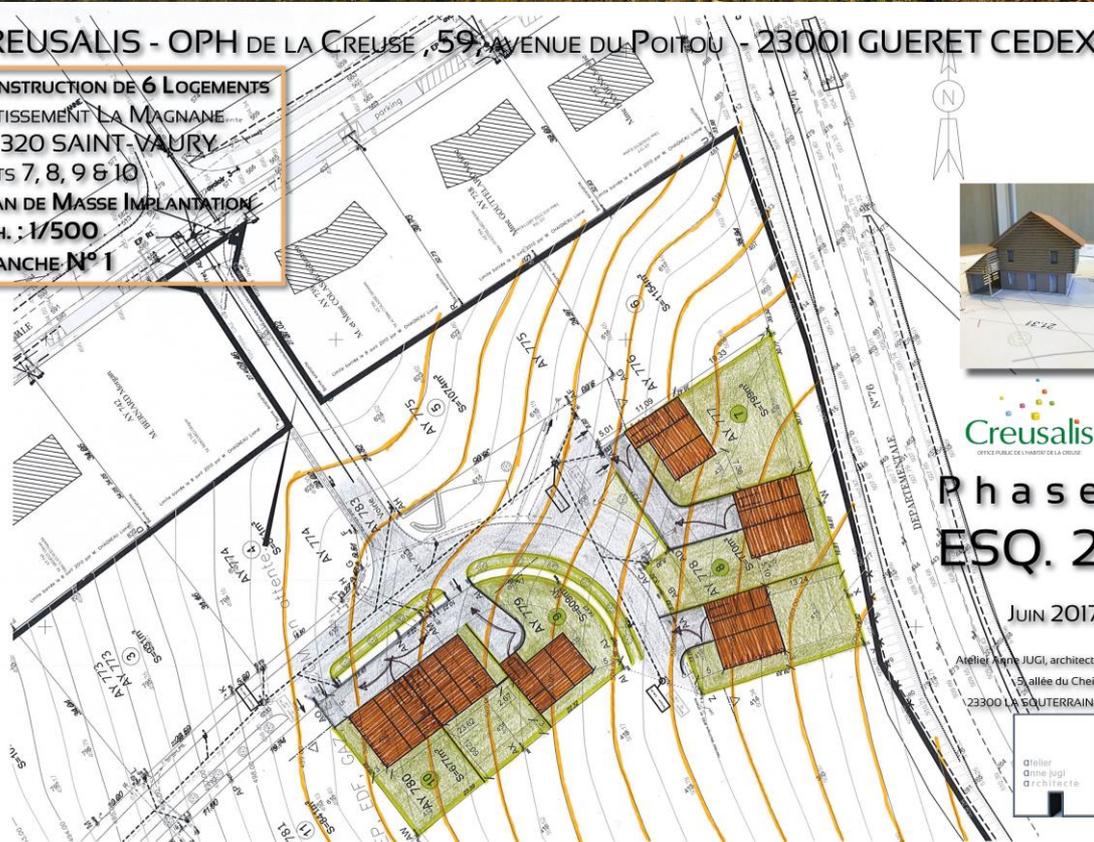
Atelier Anne JUGI EURL
5, Allée du Cheix
23300 LA SOUTERRAINE
Tél. 05.55.63.68.66 – FAX. 05.55.63.69.45
annejugi@annejugi-architecte.fr

Présentation de l'Esquisse : du haut de la colline, depuis les bois en tête de crête, vue panoramique... très loin et sur les toits en tuiles rouges des maison déjà là...

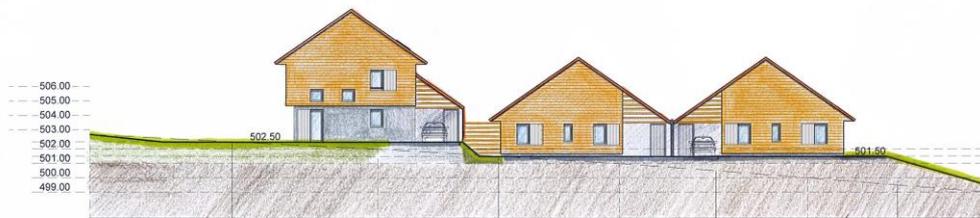


CREUSALIS - OPH DE LA CREUSE, 59 AVENUE DU POITOU - 23001 GUERET CEDEX

CONSTRUCTION DE 6 LOGEMENTS
LOTISSEMENT LA MAGNANE
23 320 SAINT-VAURY
LOTS 7, 8, 9 & 10
PLAN DE MASSE IMPLANTATION
ECH. : 1/500
PLANCHE N° 1



- Pour l'implantation des 6 logements, nous disposons de deux fois deux parcelles accolées qui constituent 4 lots du lotissement La Magnane. Les conditions d'implantation sont régies par le règlement du lotissement qui impose de décaler la construction de 5 mètres par rapport à la limite de propriété avec la voirie et 3 mètres par rapport aux autres limites (ou en limite de propriété avec les autres lots).
- Le lotissement crée des obligations concernant les accès aux parcelles : par exemple, pour les lots 9 et 10, un accès est prévu pour chaque lot : dans le projet, l'accès du lot 9 dessert deux logements et l'accès au lot 10 dessert un logement. (On pourrait éventuellement se passer de l'accès au lot 10 et n'utiliser qu'un accès.)



- Le projet se situe en haut d'une colline offrant un large panorama avec une pente orientée Est / Ouest et environ 7 mètres de dénivellation entre le haut et le bas du terrain.
- Il faut installer « les toits rouges » et les logements qui viennent dessous : ils viennent s'installer de manière à offrir aux espaces de vie quotidiens l'orientation Sud et Ouest ou Sud et Est, laissant les façades Nord plus fermées.
- L'accès à chaque logement se fait par un passage couvert ponctué par un petit atelier, en façade Nord. Exceptée la porte d'entrée du logement, cette façade est fermée.
- Le règlement de lotissement impose la tuile comme matériau de couverture et une pente de toiture de 35°.

- Dans la planche N°3, les teintes autorisées par le règlement du lotissement sont présentées : pour les murs, pour les toitures et pour les menuiseries extérieures.

CREUSALIS - OPH DE LA CREUSE, 59, AVENUE DU POITOU - 23001 GUERET CEDEX

CONSTRUCTION DE 6 LOGEMENTS
LOTISSEMENT LA MAGNANE
23 320 SAINT-VAURY
LOTS 7, 8, 9 & 10
MATÉRIAUX ET TEINTES
PLANCHE N° 3

Façades Principale et Latérale gauche du T3

Façades Principale et Latérale gauche du T4

Losangée Huguenot
 en Bardage
 • Pose facile à la verticale, ne nécessite pas de savoir-faire spécifique
 • Résiste aux intempéries, entretien en toute simplicité
 • Harmonie toiture-façade pour un rendu moderne.

Toiture tuiles avec retour bardage tuiles vertical côté porche, avec ventelles bois sur ossature centrale.

Conçue dans un matériau de performance, la tuile terre cuite LOSANGÉE Huguenot, posée à la verticale répond à toutes les exigences des constructeurs d'aujourd'hui, et notamment aux attentes de la RT2012 en termes de protection de l'isolant.

Les couleurs dans l'architecture du Limousin

Creusalis
 OFFICE PUBLIC DE LA MAIRIE DE LA CREUSE

Phase ESQ.2

JUIN 2017

Atelier Anne JUGI, architecte
 5, allée du Cheix
 23300 LA SOUTERRAINE

Atelier Anne Jugi
 architecte

- Les choix constructifs proposés sont la maçonnerie enduite au rez-de-chaussée du logement T4 qui s'allège au 1^{er} étage par un traitement en ossature bois avec finitions clins bois (soit naturels, soit bruts de sciage peints dans la masse...etc.). Pour le logement T3, la maçonnerie se réduit au sous bassement de l'ossature bois et au petit atelier ponctuant le bâtiment au Nord.
- La tuile rouge est donc le matériau de couverture choisi, afin d'intégrer au mieux ces nouveaux logements à ce lotissement tout en organisant du mouvement sous ces simples pans de toiture. La tuile choisie est une tuile rouge à côtes, présentée ici la tuile losangée Huguenot, la tuile H14 Huguenot peut également convenir. Afin de donner davantage de modernité aux bâtiments, la tuile est retournée en bardage en façade côté porche et entrée du logement, au Nord le plus souvent. Entre les deux extrémités traitées en bardage tuiles, une ossature bois avec ventelles bois à claire voie vient s'intercaler, donnant à cette façade la confidentialité nécessaire, en limite avec la parcelle voisine.

Surfaces :

TABLEAU DES SURFACES – Phase ESQUISSE 2 - JUIN 2017		
Creusalis - OPH de la Creuse		
Construction de 6 logements - Lotissement de la Magnane à SAINT-VAURY		
SURFACE :	m²	
Niveau Rez-de-chaussée :	T3	T4
Entrée	7,15	3,78
Cellier	3,48	4,39
WC (WC + lavabo + douche à l'italienne pour le T4)	2,02	5,09
Dégagement	4,04	5,73
Salle d'eau	5,33	
Chambre 1	11,72	
Chambre 2	10,71	
Séjour	24,70	25,39
Cuisine	6,81	7,44
Placard sous l'escalier		0,98
Niveau Etage :	T3	T4
Pallier Mezzanine		3,90
Chambre 1		11,74
Chambre 2		10,10
Chambre 3		9,91
Salle d'eau		4,18
TOTAL RDC :	75,96	92,63
4 logements T3 :	303,84	
2 logements T4 :		185,26
TOTAL SURFACE HABITABLE :	489,10	
Surfaces annexes :	T3	T4
Atelier	7,94	7,94
TOTAL SURFACE ANNEXE :	47,64	
TOTAL SURFACE TOTALE :	536,74	

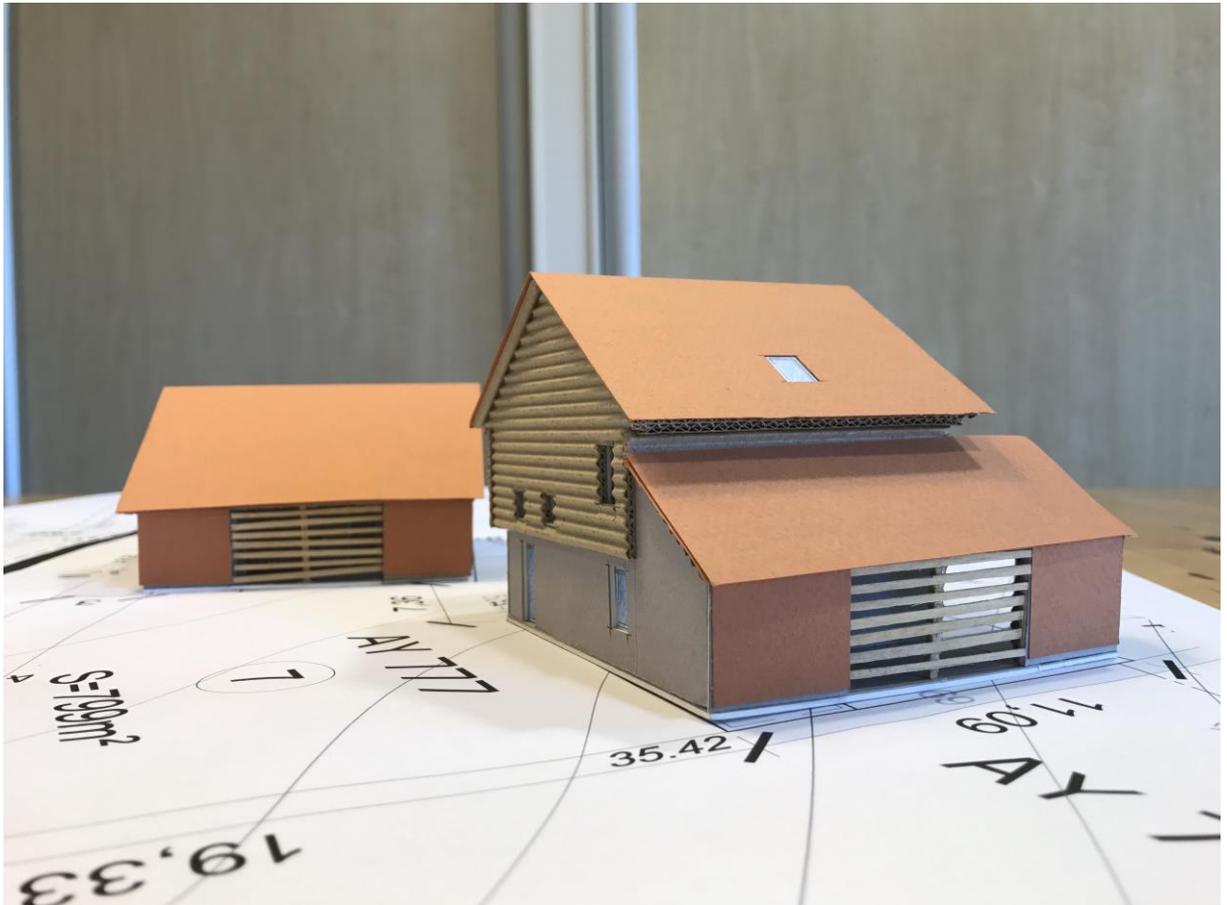
Examen de la compatibilité avec l'enveloppe financière prévisionnelle des travaux :

- Compte-tenu de la surface à construire, nous sommes dans la fourchette des prix actuels et l'enveloppe financière est compatible avec le projet.
- 700 000,00 € H.T. pour construire environ 500 m² soit 1 400,00 € / m²

Nota : ce document est complété par la notice du bureau d'études LARBRE INGENIERIE ci-jointe.

Adaptations et modifications depuis l'Esquisse 1, réponses aux demandes :

- L'implantation des bâtiments a été entièrement revue pour tenir compte, d'une part du règlement du lotissement et, d'autre part, afin de limiter la co-visibilité entre logement et de se réserver la possibilité d'individualiser plus tard chaque logement en vue de la revente notamment mais aussi afin de faciliter la réalisation de clôture entre terrain de chaque logement.
- Dans le but de limiter la co-visibilité entre logement, en complément du décalage dans l'installation sur le terrain, la façade du porche, côté limite de propriété actuelle (et future), les ventelles bois à claire voie encadrées par les bardages verticaux tuiles contribuent à marquer la limite en ponctuant l'enveloppe de la maison et en conservant l'apport de lumière naturelle.



Ces façades sont orientées le plus souvent au Nord, sauf celle du T4 du bas orientée à l'Ouest. Pour les deux T3 jumelés, les ventelles à claire voie permettent de séparer délicatement les deux porches.

- Cette nouvelle implantation a nécessité le jumelage de deux logements T3 sur les parcelles du bas et la modulation intérieure afin d'offrir des orientations logiques pour les espaces de vie.
- Du fait de la nouvelle implantation des logements, les voiries sont plus directes et le linéaire réduit. Les manœuvres pour entrer et sortir en voiture des porches et des parcelles sont facilitées par la nouvelle implantation.
- Les porches ont été élargis pour permettre le stationnement réglementaire handicapés de 3 m 30 et les portes d'entrées des logements ont été décalées : le véhicule peut ainsi être stationné entièrement sous le porche avec l'accès à la porte d'entrée libre et aéré. Dans le cas du T4, le porche a aussi été allongé, en débord de la façade principale : ce débord est traité, en sa partie haute, en ventelles à claire voie également afin d'apporter de la légèreté et de la transparence.
- Les porches étant installés en limites de propriété actuelle et futures, deux portes sont créées dans l'atelier qui ponctue le porche afin de passer directement dans le jardin. Les portes des ateliers ont été agrandies à 1 m de large.
- Aménagement intérieur :
- Dans les T3, la porte d'entrée ayant été déplacée, le cellier a changé de place et s'est agrandi, permettant un accès rapide depuis l'entrée et permettant de positionner des étagères murales pour le rangement. Dans les T4, la fenêtre du cellier ayant été supprimée, le linéaire d'étagère est disponible également.
- Dans les T3, le WC est resté proche du dégagement, permettant un accès direct depuis la zone plus privative et en liaison avec la salle d'eau.
- Dans les T4, le WC a été agrandi afin d'installer, en plus du lavabo réglementaire, une douche à l'italienne.
- Effectivement, l'air chaud monte dans le vide au droit de la mezzanine surplombant le séjour : les châssis basculants avec commandes ramenées au Rez-de-chaussée permettent de ventiler aisément et à l'air chaud de s'évacuer. De plus, un grand volume se réchauffe plus lentement et garde la fraîcheur emmagasinée grâce aux manœuvres de ventilations aux heures les moins chaudes l'été.
- Que dire sur l'entretien des parties hautes de ce volume ? c'est une faible contrainte au regard de l'apport en termes d'espace.

- Concernant le confort d'été, l'orientation et la composition des logements permet de répondre pleinement à cet impératif. Tous les séjours ont une double voire une triple orientation :
 - Sud – Ouest ou Sud – Est pour les T3
 - Est – Sud – Ouest pour les T4
 - Pour les façades qui n'ont pas de débords de toit ou de décalage, les volets seront utilisés à tour de rôle pour se protéger du soleil d'été sans que le séjour ne soit totalement occulté et conserve toujours de la lumière du jour. Les volets font partie des protections solaires et sont comptabilisés dans l'étude thermique à ce titre également.
- Concernant l'esthétique de ces bâtiments, je pense que la prolongation de la surface du toit en retombée verticale donne une tension et de la modernité à l'ensemble. Mon choix s'est porté sur une vêtture clins bois (ainsi que les ventelles ajoutées) car ce projet s'inscrit dans une action Territoire à Energie Positive pour la Croissance Verte : en effet, le bois stocke naturellement le CO2 et entre donc en ligne ce compte pour la réduction de Gaz à Effet de Serre. Cependant, un autre type de vêtture peut être envisagé comme un autre type de bardage bois, pose verticale (différents profils de clins, pose à fausse claire voie), ou un bardage métallique...etc.



ANNEXES