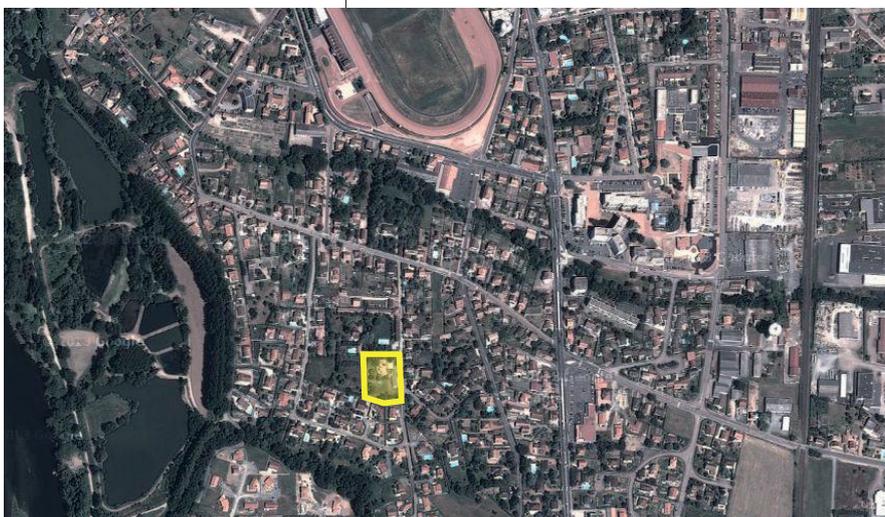




Feurs - 7 921 habitants - En dehors du Scot Sud Loire

Densification de l'existant - Impasse F. Garnier

Individuel dense suite à une division foncière (démarche BIMBY) en tissu aggloméré existant



Quartier élargi

- Un environnement caractérisé par d'anciens parcs de maison de maîtres qui se sont lotis au fil des années.
- Une parcelle de lotissement de 3000 m² redécoupée pour permettre la réalisation de 2 maisons individuelles réalisées d'un seul tenant.
- Une volonté de rentabiliser le foncier avec la création de 2 logements pour accueillir les parents des propriétaires et qui seront proposés à la location dans un second temps.
- Une grande attention portée à la forme et à l'intégration des bâtiments associant des techniques traditionnelles et plus contemporaines.
- Une opération réalisée en front de rue pour permettre une évolution de l'arrière de la parcelle par la suite.
- Un nouveau bâtiment pensé «comme une nouvelle limite» entre la rue F. Garnier et la maison d'origine.



Environnement proche

Procédure et partenaire

Procédure

Pas de procédure particulière en dehors du PLU

Date de réalisation

Livraison mai 2012

Maitrise d'ouvrage

Privé

Maitre d'œuvre

SCP d'architecture Sauzet Jacquin

Programme de l'opération

2 logements individuels

Données techniques

Superficie totale

0,33 ha

Densité brute (voiries et espaces collectifs compris)

9 logements à l'hectare

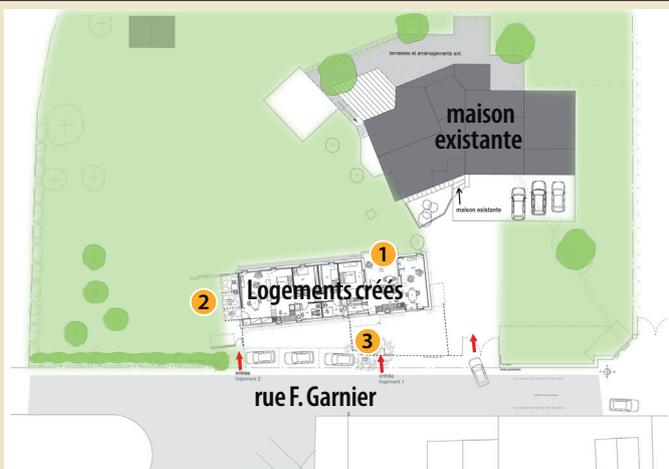
Pourcentage d'espaces collectifs sur l'opération

8% (tout pour accès / voiries)

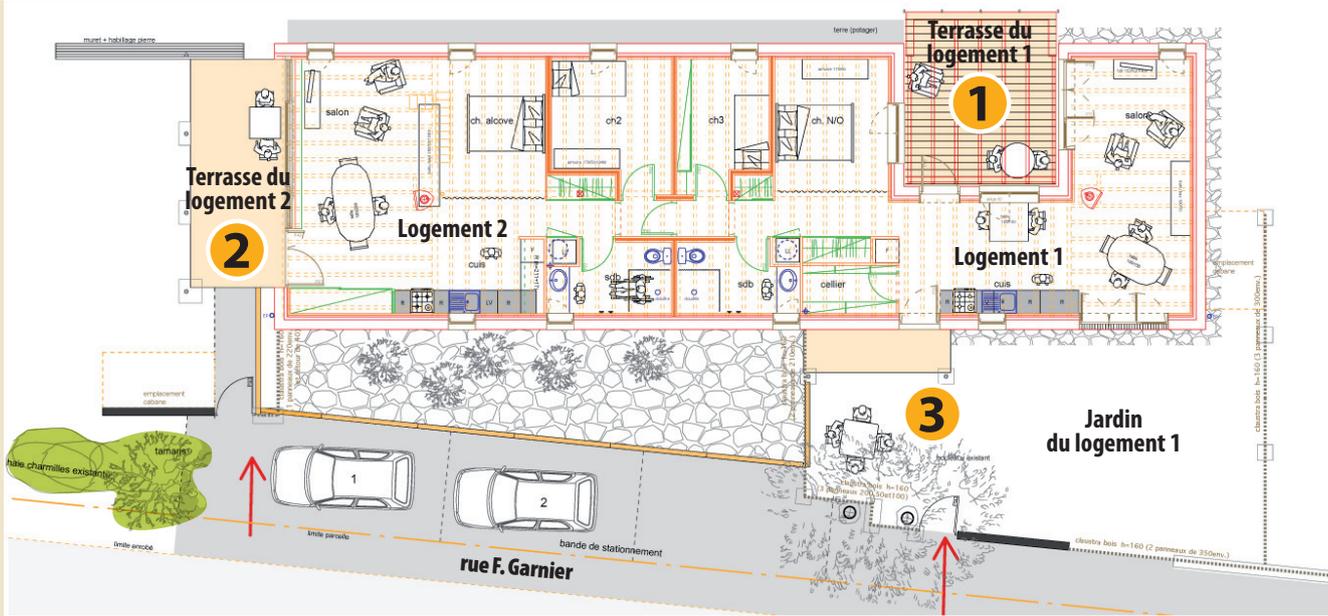
Coût de l'opération

186 000 € HT pour 133 m² (hors abords), soit 1400 € HT / m² utile (valeur 2011)

Plan masse



Plan des logements



© L. Jacquin architecte

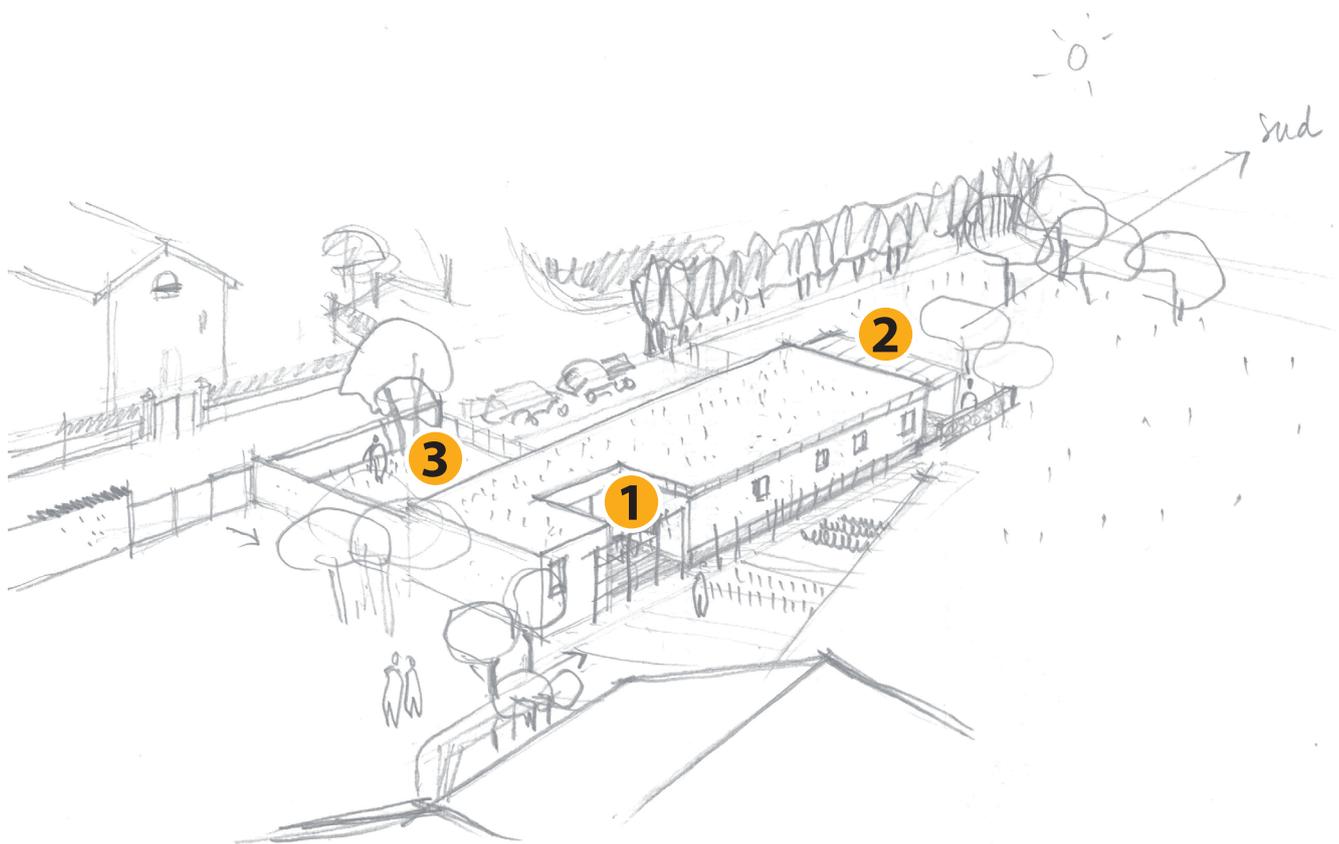


Une construction pensée comme une "nouvelle limite" entre la rue F. Garnier et la maison d'origine.



Intérieur de la propriété : vue sur les nouveaux logements depuis la maison d'origine.

© Propriétaires du logement



Esquisse du projet.

©L. Jacquin architecte

L'opération

- Une densité nette (voiries et espaces collectifs non compris) de 10 logements à l'hectare.
- Deux logements de type T2 (65 m²) modulables grâce à la présence d'une porte intérieure permettant d'avoir une chambre supplémentaire dans l'une ou l'autre des 2 constructions.
- Chaque logement dispose d'un jardin et d'une terrasse de 14 ou 18 m². Les espaces extérieurs ont été pensés pour être indépendants. Un jeu de murets, claustrats et parois coulissantes permet de renforcer l'intimité de ces espaces.
- Le bâtiment est volontairement implanté de guingois (en retrait de 2 à 5 m de la rue). Cet intervalle sert de jardins, d'accès et d'autres annexes (cabanes de jardin...). Il permet une transition en douceur entre la rue et les logements. Les clôtures ont été traitées avec le même matériau que le portail de la résidence d'origine, offrant une continuité visuelle intéressante.
- L'opération compte 3 places de stationnement sur la parcelle (pour la maison d'origine), et 3 places le long de la rue F. Garnier (pour les nouveaux logements).
- Un bâtiment étudié comme une clôture, tout à fait adapté dans ce contexte avec :
 - toiture terrasse (pour des volumes de plus faible hauteur)
 - façade enduite côté rue (en harmonie avec l'existant)
 - façade en bois au pied du potager
- Le bâtiment "affiche des consommations inférieures aux standards basse consommation" grâce à la réalisation :
 - d'une ossature bois avec isolation en laine de bois
 - d'une toiture végétalisée
 - de poêles à bois (pour le chauffage principal)
 - d'un doublage utilisant une technique d'isolation traditionnelle à base de briques plâtrières enduites de plâtre.



La terrasse du 2^e logement.

©Propriétaires du logement.



Vue sur la terrasse depuis l'intérieur du 2^e logement.

©Propriétaires du logement.



Vue sur les nouveaux logements depuis la maison d'origine à l'intérieur de la propriété.

©Propriétaires du logement.

Retour d'habitants

Les propriétaires, auteurs du projet, ont souhaité réaliser à proximité de chez eux deux logements indépendants mais proches pour accueillir dans un premier temps leurs parents âgés. Il s'agissait, avant tout, de subvenir aux besoins de la famille.

D'après les occupants (personnes âgées) les logements sont très agréables à vivre car ils sont de plain-pieds, très lumineux et confortables.

Les terrasses sont très appréciées du fait de leur agencement.

Elles sont complètement séparées les unes des autres.

L'une d'elle est orientée à l'ouest et s'enfonce au trois-quarts dans le premier logement (elle fonctionne comme un "patio"), l'autre se trouve à l'opposée et s'ouvre largement au sud. Elle est prolongée d'une galerie servant de pergola.

Le propriétaire a aménagé lui-même 3 places de stationnement le long de l'impasse F. Garnier pour les besoins des logements. Les voisins peuvent profiter de cet espace de stationnement supplémentaire.