

Le Sireret UN QUARTIER LOCATIF DURABLE

MONTOULIEU, ARIÈGE - 2012

[Maîtrise d'ouvrage]
Office Public d'Habitat de l'Ariège

[Maîtrise d'oeuvre]
Architecte : Atelier Marti-Puyol

[Type de travaux]
Construction de 19 maisons

[Durée du chantier]
2010-2012

[Surface]
Parcelle : 10560 m²
Lots privés : 5967 m²
Espace public : 2533 m²
Petite prairie (dont assainissement) : 2060 m²

[Coût TTC]
2 907 343 € soit 1 905 €/m² SH

[DÉMARCHE DE LA MAÎTRISE D'OUVRAGE]

» Objectif

L'Office public de l'Habitat de l'Ariège a lancé en 2010 un programme de logements sur la commune de Montoulieu, au hameau de Ginabat.

» Attentes

L'opération concerne la création d'un groupement d'habitations comportant 19 maisons mitoyennes (2 T3, 15 T4 et 2 T5).

Parmi elles, 4 sont de plain pied, accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Le label THPE (Très Haute Performance Énergétique) est visé.

Opération de 19 maisons locatives pour l'Office Public d'Habitat de l'Ariège.



1

1. Plan de masse du projet, atelier Marti-Puyol

[IMPLANTATION ET CONCEPTION]

Le site d'implantation du projet se situe aux abords immédiats du hameau de Ginabat, dans une zone importante d'habitat diffus.

Le terrain, de plus d'un hectare, est quasiment plat (avec une pente maximale de 4% dans l'angle Nord Est). La partie basse, en contrebas à l'Est, est légèrement plus pentue (10 %).

La végétation est très présente sur le site :

- grands arbres à feuillage caduc : chênes majoritaires, quelques érables, bouleaux, marronniers,
- haies et bosquets bocagers, associés à des moraines (débris de roches entraînés, déposés et accumulés par un glacier) qui structurent ce paysage.

Une stèle commémorative est implantée sur ce terrain, anciennement occupé par un « hameau forestier de harkis ».

Les lots ont une surface allant de 200 à 500 m². Ils comportent une place de parking du midi non close devant le garage. Chaque parcelle a un accès individuel par un portillon piéton.

L'organisation du parcellaire en étoile, rappelant celle du hameau, s'inscrit autour d'un petit espace public, limité par un front bâti.

[PROCÉDÉS CONSTRUCTIFS]

- Globalement, 3 couleurs d'enduits de façades, sont utilisées dans les tonalités minérales proches de celles le plus fréquemment rencontrées dans les maisons villageoises.
- L'ensemble des couvertures est en tuiles romanes de teinte rouge.
- Les menuiseries extérieures et leurs protections sont de teinte blanche ou grise : en alu pour les châssis coulissants et les volets roulants, en PVC pour les autres châssis, en tôle laquée pour les portes d'entrée et celles des garages. La structure de la petite halle et des terrasses privatives est en bois massif.
- Les clôtures sont constituées ponctuellement d'un muret de 1.10 m le long de la voie et d'un grillage de même hauteur ailleurs.

[APPROCHE DÉVELOPPEMENT DURABLE]

» Volet environnemental

Les éléments composant l'environnement proche du site ont été conservés au maximum, à savoir :

- le relief, les plateformes, les talus,
- la plupart des grands arbres,
- la ripisylve,
- les moraines, qui constituent un élément déterminant de la composition.

La petite prairie à l'Est (qui accueille le dispositif d'assainissement autonome) conserve les arbres et haies existants. Elle est complétée d'un petit verger (fruitiers de variétés locales), de quelques ceps de vigne et d'un jardin des senteurs.

L'assainissement est un système collectif autonome constitué de filtres coco.



1. Les maisons sont mitoyennes par les garages
2. La petite prairie où se trouve l'assainissement collectif
3. Un abri bois équipé chaque maison
4. Maisons en rez de chaussée, accessibles aux personnes à mobilité réduite
5. La placette, équipée d'un kiosque, est en position centrale du lotissement.



» Volet social

Quatre maisons ont été pensées en rez de chaussée pour les personnes à mobilité réduite. Elles s'intègrent dans la continuité des maisons à étage, sans distinction.

La perméabilité piétonnière vers la départementale, l'école et le futur espace public communal, permet une meilleure insertion de ce nouveau quartier dans le tissu existant et l'ouverture à tous les habitants.

Les logements sont proposés avec des loyers adaptés au niveau social.

Le profil en travers de la voirie ne comporte pas de rupture de niveau permettant de traiter l'accessibilité sur la continuité des parcours (du public au privé).

» Volet énergétique

Les maisons présentent une volumétrie simple avec une toiture à deux versants, à l'exception des 3 maisons disposées en oblique qui sont couvertes en pavillon.

Une exposition climatique optimale a été recherchée, avec des séjours traversants, s'ouvrant au Sud dans la plupart des cas.

A l'exception des châssis coulissants des séjours, les percements adoptent des formats verticaux, comme dans l'architecture traditionnelle ariégeoise.

Les logements sont équipés d'un système d'eau chaude solaire, d'un poêle à bois et d'une ventilation double flux, dans le but de réduire au maximum les consommations énergétiques.



1. Chaque maison est équipée de panneaux solaires pour l'eau chaude sanitaire
2. Liaison vers la place publique et l'école
3. Perspectives du lotissement, atelier Marti-Puyol



A NOTER

Financement des logements :

- prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) pour 6 logements et prêt locatif à usage social (PLUS) pour 13 logements à hauteur de 2 %
- subventions du 1% patronal pour 3 %
- subventions collectives locales (commune et département) pour 8 %
- prêts fonciers et travaux Caisse des Dépôts et Consignation pour 15 %
- emprunts CDC pour 72 %
- fonds propres OPH 13 %

3