

47

MAISONS
GROUPEES

UNE MAISON DE VILLE
POUR DEUX



Achèvement des travaux :	mai 2012
Maitre d'ouvrage :	confidentialité
Maitre d'œuvre :	Christophe LE MOING Architecte DPLG, LORIENT
Surface du terrain :	510 m²
Surface de la maison :	147,37 m² SHAB - 184,21 m² SHON

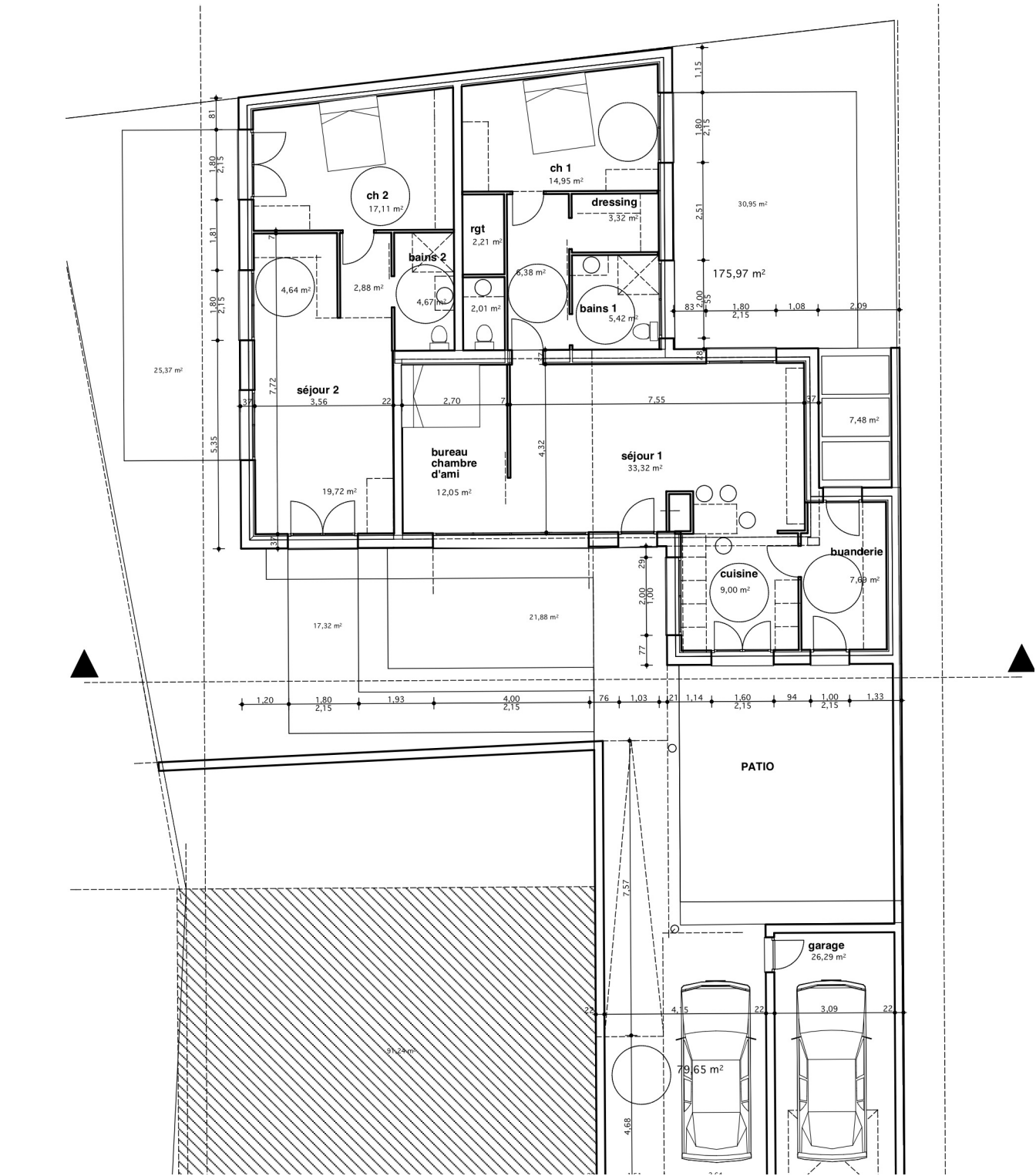
Textes, données et documents fournis par le Maître d’Oeuvre



47 - UNE MAISON DE VILLE POUR DEUX

DESCRIPTION DU TERRAIN
Le terrain destiné à accueillir le projet est localisé en intérieur d’îlot. Il est desservi par la rue à laquelle il est relié sur sa frange sud sur 7,90m de largeur. Il se déploie en profondeur sans déclivité marquée, il est presque plat et comporte quelques arbres fruitiers (pommiers, cerisiers). Sur toutes ses franges il est bordé par des propriétés bâties de diverses époques , principalement années 50. Il est clos de murs tantôt de pierres tantôt de parpaings et comporte aussi un muret et un portail d'accès de 3 mètres sur la rue. Celle-ci se trouve en contrebas d'environ 80 cm de la partie de terrain qui accueillera la construction principale.

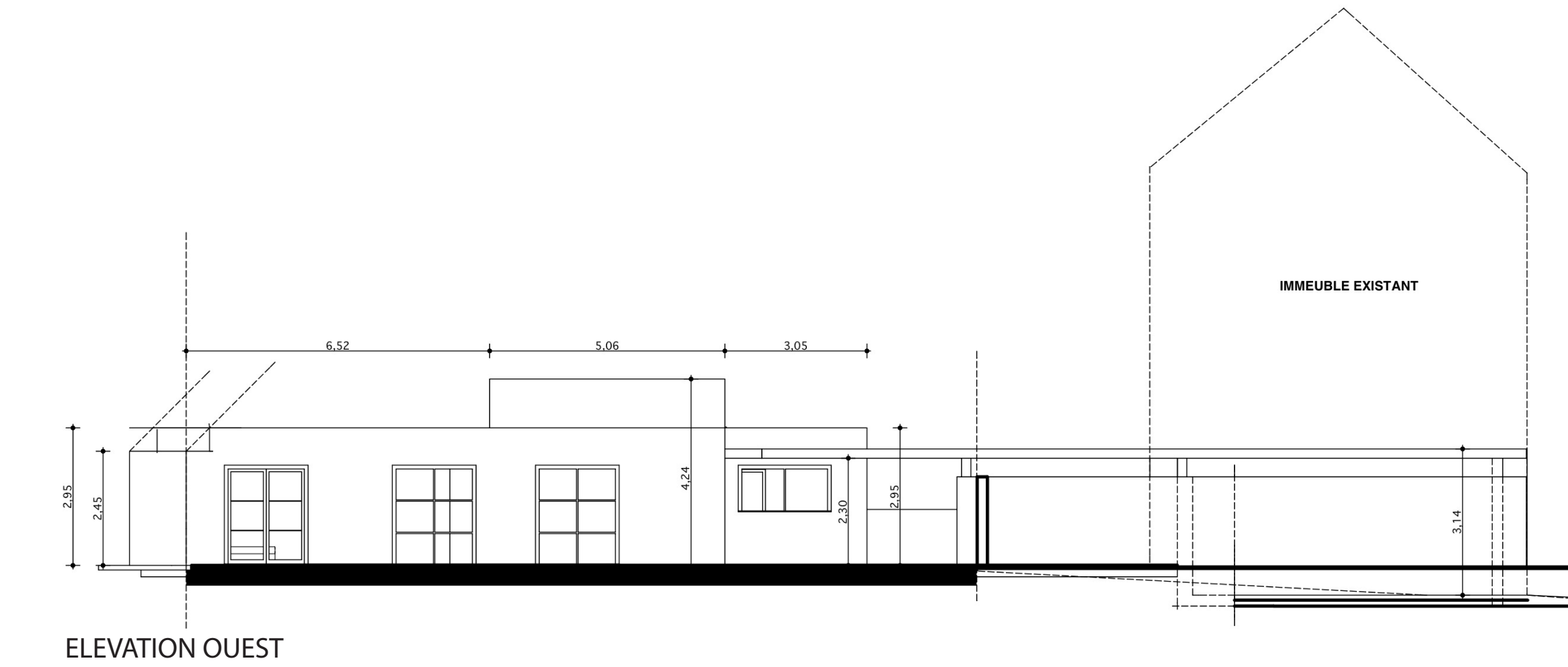
PRÉSENTATION DU PROJET
La composition du projet est séquentielle. La partie Sud Est du terrain en contact avec la rue accueille l'entrée. Elle est protégée des vents dominants et constituée par un auvent prolongeant le volume d'un garage à l'est et implanté à l'alignement donné par l'immeuble existant. A partir de l'entrée de la propriété, le garage, l'auvent et un muret composent le marquage d'un effet de seuil progressif. Ils sont déclinés dans un registre d'annonce de la composition de la maison qu'on devine en arrière-plan. L'auvent latéral du garage joue ainsi un rôle de marquage intuitif du parcours vers l'entrée. Ce parcours d'entrée en profondeur est focalisé visuellement par la perspective du cheminement couvert qui mène jusqu'à la maison et donne la sensation d'une transparence progressivement dévoilée. Le programme de la maison comporte deux espaces de vie distincts : un appartement principal et un appartement connexe disposés tous deux en rez-de-chaussée et dotés d'espaces de vie extérieurs spécifiques, l'un à l'ouest et l'autre à l'est. La maison est appuyée sur la limite séparative nord afin de préserver un ensoleillement maximum au sud et centrée afin d'offrir à l'est et à l'ouest des terrasses extérieures pour chacun des deux appartements.



La connexion avec l'auvent d'entrée est matérialisée par une galerie couverte. Les lignes pures de la maison sont affirmées sans concession. Le registre d'expression s'appuie sur un jeu de relations, de correspondances entre le traitement sobre de l'aménagement extérieur et les volumes de la maison, ne privilégiant aucun élément en particulier mais cherchant à mettre en résonance, en rapports dynamiques, les différents éléments de la composition.

Le choix des matériaux accompagne la pureté des lignes : enduit blanc, menuiseries extérieures aluminium gris naturel ou laqué.

La clôture par muret sur rue est conservée et le portail sera adapté pour être coulissant. Les clôtures existantes seront conservées. La séparation avec l'immeuble sera assurée par un mur enduit de 1,90M de hauteur afin d'assurer l'intimité des espaces extérieurs respectifs.



ESTIMATION PREVISIONNELLE DES TRAVAUX				PHASE PERMIS DE CONSTRUIRE			
NOMBRE LOGEMENTS	1						
SHOB	344,4525						
SHON	184,2125						
SHAB	147,37						
S annexes	160,24						
S emprise	200	280	SH +SA/2	227,49	ESTIMATION 1	272 988,00 € TTC	
emprise extérieures	200	ENDUITS	240	RATIO 1		1 200,00 € TTC	

PHASE	PROGRAMME							
DESIGNATION	ESTIMATION HT	appel d'offres	RATIO/SHO	RATIO S empl	RATIO SHON	RATIO/LOGT	RATIO SHAB	%
MAÇONNERIE	89 557,85 €		280,00 €				393,68 €	39,36%
MACONN. TOITURE TERR	7 000,00 €						47,50 €	3,08%
ETANCHEITE + ISOL	18 000,00 €	35,00 €					122,14 €	7,91%
ENDUITS EXTERIEURS	6 000,00 €	90,00 €					40,71 €	2,64%
MENUISERIE EXT	22 105,50 €	25,00 €					150,00 €	9,71%
FERMETURES	4 421,10 €						30,00 €	1,94%
MENUISERIE BOIS	10 315,90 €						70,00 €	4,53%
ISOLATION SOLS MURS	4 421,10 €						30,00 €	1,94%
CLOISONS/DOUBLAGES	12 526,45 €						85,00 €	5,50%
SOLS/ FAIENCE	13 263,30 €						90,00 €	5,83%
ELECTRICITE	7 000,00 €					7 000,00 €	47,50 €	3,08%
PLOMBERIE	8 000,00 €					8 000,00 €	54,29 €	3,52%
CHAUFFAGE ventill	17 000,00 €					17 000,00 €	115,38 €	7,47%
RAVALEMENT	2 947,40 €						20,00 €	1,30%
TERR/VRD	5 000,00 €			25,00 €				2,20%
TOTAL HT	227 558,40 €						1 544,13 €	100,00%
TVA 19,6%	44 601,45 €	- €	- €	- €	- €	- €	302,65 €	
TOTAL TTC	272 159,85 €						1 846,78 €	
arrondi a	272000	TTC						
HONORAIRES ARCHITECTURE & Maitrise Œuvre		%	MONTANT HT	19,60%	MONTANT TTC			
CONCEPTION ET DOSSIER DE PERMIS DE CONSTRUIRE		3,50%	7 959,87 €		1 560,13 €	9 520,00 €		
APPELS D'OFFRES DOSSIER DE CONSULTATION ENTREPRISES		3,00%	6 822,74 €		1 337,26 €	8 160,00 €		
DIRECTION DE L'EXECUTION DES TRAVAUX RECEPTION		3,50%	7 959,87 €		1 560,13 €	9 520,00 €		
MISSION DE BASE		10,00%	22 742,47 €		4 457,53 €	27 200,00 €		