

## INDICATEURS DE DENSITÉ

### Surface du terrain

8000 m<sup>2</sup>

### Emprise bâtie au sol

1700 m<sup>2</sup> = 21%

### Stationnement

Garages fermés + quelques places de stationnement prévues aux abords du site

### Densité nette\*

56 lgts/ha



### Densité brute\*\*

30 lgts/ha



### Densité communale\*\*\*

12,7 lgts/ha

\*elle est mesurée à l'échelle de l'îlot. Les espaces publics sont écartés de ce calcul.

\*\*elle prend en compte la surface utilisée par les espaces, voiries et équipements publics.

\*\*\* elle prend en compte la surface artificialisée des parcelles sur lesquelles se trouvent au moins un logement.

## INDICATEURS FINANCIERS

### Coût total de l'opération

données non communiquées

### Montant des subventions

données non communiquées

## LE + DE L'OPÉRATION

### Intégration de la biodiversité et de la nature au service d'une densité heureuse

La plantation des espaces communs et des limites (haies) favorise une couture évidente avec les jardins environnants. Les essences sélectionnées sont diversifiées et la floraison des arbustes rythme les saisons. Cette ambiance jardinée favorise une meilleure acceptation de la densité en assurant l'intimité des logements et des espaces extérieurs privés. L'opération s'inscrit aussi dans la trame verte du bourg en favorisant les continuités écologiques, le gîte et le couvert de la petite faune (écureuils, hérissons, oiseaux...).

## RETOUR D'EXPÉRIENCE

### Ce qui a bien fonctionné

- La **mixité sociale et intergénérationnelle** : les jeunes couples sont bien intégrés au village et les personnes âgées apprécient la proximité avec le centre-bourg, ses commerces et services ;
- L'**acceptation de la densité** grâce à l'attention portée aux **espaces jardinés (marqueurs de la ruralité)** et aux espaces communs.

### Les freins à l'opération

- La gestion locative qui a pénalisé la mise en service de la troisième tranche.

### Si c'était à refaire

- Pas d'éléments à changer.

## LES QUALITÉS À RETENIR

HOMOGENÉITÉ DU BÂTI  
**MIXITÉ SOCIALE & INTERGÉNÉRATIONNELLE**  
Continuités écologiques  
Inscription dans la trame villageoise  
**QUALITÉ ET CONVIVIALITÉ DES ESPACES PUBLICS**  
MAILLAGE PIÉTON

### Qualité écologique et énergétique

- Réflexion sur la trame verte du site : accueil et développement de la biodiversité dans les jardins et circulations douces qui trament l'îlot ;
- Utilisation de strates multiples (vivaces, arbustes, ligneux) et essences diversifiées.

### Inscription paysagère :

- Gabarit des nouvelles habitations similaire à ceux des bâtiments alentours ;
- Gradation des hauteurs des constructions : moins haut côté rue et plus haut côté parc/jardin (cohérence des hauteurs avec l'existant au sein de la rue du Château et davantage de densité en cœur d'îlot (R+1+c)).

### Usages et qualité de vie

- Mixité sociale et intergénérationnelle réussie grâce à une typologie de logements diversifiée correspondant aux besoins des personnes âgées ou des familles ;
- Présence de petits jardins à l'arrière des logements ;
- Proximité du centre-bourg et création de deux commerces ;
- Espaces de convivialité dispersés dans toute l'opération.

### Qualité architecturale

- Les murs gouttereaux sont orientés Nord-Sud. Chaque logement profite à minima de ces deux expositions. Certains des logements peuvent compter jusqu'à 4 expositions solaires distinctes grâce aux différents décrochements des façades ;
- L'orientation des bâtiments est bioclimatique.

**PRÉFET DE LA CÔTE-D'OR**  
Liberté  
Égalité  
Fraternité

21  
CÔTE-D'OR

**SAINTE-MARIE-LA-BLANCHE**  
873 HABITANTS

**24** LOGEMENTS  
30,0 LGTS/HA.

**UN PROJET FAVORISANT LA MIXITÉ SOCIALE ET INTERGÉNÉRATIONNELLE EN CENTRE-BOURG**  
RUE DU CHÂTEAU

REHABILITATION  
DENSIFICATION  
EXTENSION

Le bourg s'inscrit entre les paysages viticoles de la côte beaunoise et la plaine de la Saône. Située à 7 km de Beaune, la commune de Sainte-Marie-la-Blanche est un pôle de proximité. Profitant de sa position stratégique à la croisée de trois bassins d'emplois, la population de cette commune attractive croît régulièrement.



### Typologie

Habitat individuel et intermédiaire

### Programme

26 logements + 2 commerces en trois tranches

### Maître d'ouvrage

CDC Habitat

ORVITIS (3<sup>ème</sup> tranche)

### Maître d'œuvre

Gilbert LE BRIS, architecte

Précyc-sous-Thil (21)

### Document d'urbanisme

PLU approuvé en 2016

### Date de réception

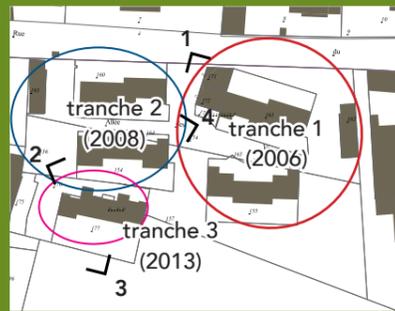
1<sup>ère</sup> tranche : 2006

2<sup>ème</sup> tranche : 2008

3<sup>ème</sup> tranche : 2013



## LE PROJET



### FAVORISER LA MIXITÉ SOCIALE ET INTERGÉNÉRATIONNELLE EN CŒUR DE BOURG

Face à la forte demande de logements en périphérie de Beaune, le maire souhaite développer une opération urbaine en plusieurs tranches, promouvant la mixité fonctionnelle, sociale et intergénérationnelle. Le maire poursuit depuis longtemps une veille foncière pour être informé des mutations sur sa commune. Au moment de la vente des parcelles situées sur la rue du Château, il saisit l'opportunité pour élaborer son projet. Ce dernier émerge dans les années 2003-2004 permettant à la commune d'étendre son offre de logements et d'accueillir ainsi de nouvelles familles. L'opération s'agrandit suite à l'achat d'un nouveau terrain.

## LES OBJECTIFS VISÉS

- Répondre à une forte demande de logements dans un secteur géographique regroupant plusieurs bassins d'emplois (Beaune, Dijon, Chalon-sur-Saône) ;
- Revitaliser le centre-bourg et favoriser l'implantation de commerces et de services ;
- Favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle en offrant des logements accessibles PMR proches des commerces et services du centre-bourg ;
- Développer une mixité fonctionnelle avec de l'habitat et des commerces ;
- Inscrire le projet dans la trame verte du bourg, accueillir et développer la biodiversité sur le site.

## LES SOLUTIONS RETENUES

- Conception d'un projet en plusieurs tranches : 1<sup>ère</sup> tranche (2006) : 10 logements (accessibles PMR) ; 2<sup>ème</sup> tranche (2008) : 10 logements et 2 commerces ; 3<sup>ème</sup> tranche (2013) : 6 logements ;
- Création de cinq volumes d'habitation comportant des typologies de logements adaptées aux besoins des habitants : petites surfaces accessibles PMR pour les personnes âgées et surfaces généreuses pour accueillir les jeunes familles (du T1 au T3 / T4) ;
- Création d'espaces de vie et de convivialité : des espaces communs pour favoriser les échanges et les rencontres ;
- Création de deux locaux commerciaux sur la rue du Château : écriture architecturale différente des habitations avec une toiture métallique convexe ;
- Plantation dense des espaces communs, support de continuités écologiques : des essences diversifiées et avec des strates de végétation multiples (vivaces, arbustes, ligneux,...) ;
- Aménagement de liaisons piétonnes.

## PAROLES D'ACTEURS



**Michel QUINET**  
Maire de Sainte-Marie-la-Blanche

« En terme de qualité, nous étions attachés à ce que les locataires puissent bénéficier de jardins de façon à conserver la marque de la ruralité. Nous avons créé une densité jardinée qui offre de nombreux espaces de respiration. Dans une opération dense, les espaces communs ne doivent pas être sacrifiés. Ces espaces deviennent des lieux de vie, des espaces de détente pour les enfants,... »

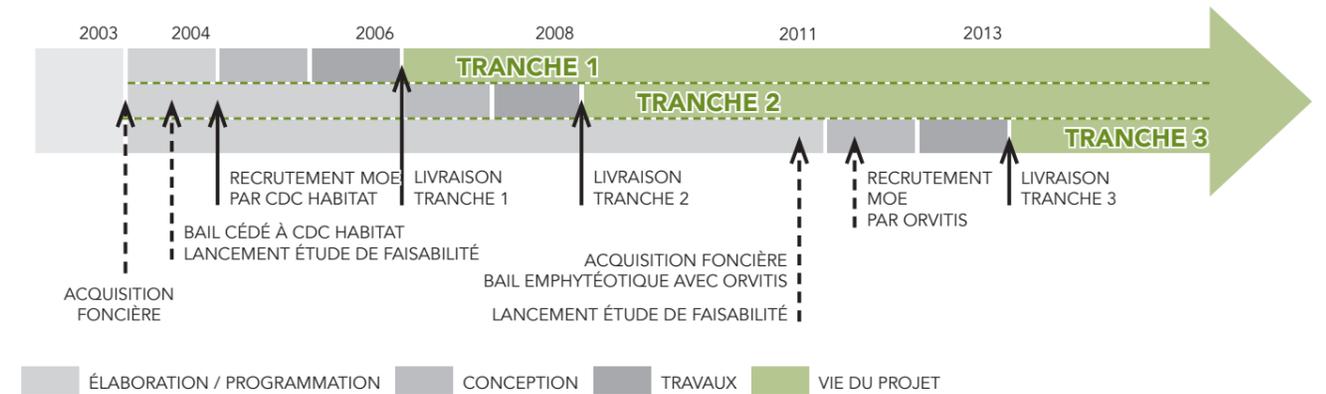


**Habitants**  
Locataire

« On se sent vraiment bien. On a beaucoup de chance d'avoir un logement avec un jardin de bonne taille. On se sent chez soi. La végétation des abords assure une bonne intimité et elle offre un cadre de vie très agréable. »

## ENVIRONNEMENT DU PROJET

### Calendrier



1 Les locaux commerciaux



2 Des espaces communs densément plantés sont traversés par des liaisons douces.



3 Jardins privés



4 L'écriture relativement homogène du bâti cache une diversité de logements.



Une opération favorisant la mixité sociale et intergénérationnelle à deux pas du centre-bourg.