

INDICATEURS DE DENSITÉ

Surface du terrain

Environ 820m²

Emprise bâtie au sol

340m² = 40%

Stationnement

5 garages fermés

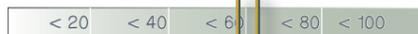
Densité nette*

60,2 lgts/ha



Densité brute**

60,2 lgts/ha



Densité communale***

18,2 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

560 000 euros HT (valeur 2014)

Montant des subventions

données non communiquées

LE + DE L'OPÉRATION

La réhabilitation d'un ancien bâtiment artisanal aux grandes qualités patrimoniales

Autrefois en mauvais état, le bâtiment était vide et désaffecté et n'offrait pas une image qualitative au cœur d'un village pittoresque du vignoble. Le projet de la moutarderie a permis de requalifier un ancien bâtiment artisanal aux volumes importants et à la typologie singulière.

Dans le contexte d'une très forte pression foncière, cette réhabilitation offre de nouvelles possibilités de logement en cœur de bourg dans un tissu patrimonial très convoité. Cette opération contribue également à économiser le foncier viticole et naturel.

RETOUR D'EXPÉRIENCE

Ce qui a bien fonctionné

- Les **bonnes relations avec le bailleur social** : la confiance du maître d'ouvrage, la détermination du bailleur social et son architecte associé ont été porteuses de la réussite des opérations ;
- L'opération a **répondu aux besoins de logements** de la commune ;
- L'agencement des logements est en adéquation avec les besoins des occupants : peu de rotation, **les locataires restent longtemps**.

Les freins à l'opération

- Pas de freins identifiés par la collectivité.

Si c'était à refaire

- Au niveau de la façade arrière, il aurait été souhaitable de traiter plus qualitativement la limite pour **une meilleure inscription paysagère de l'opération** ;
- **Intégrer de façon plus harmonieuse les velux** présents sur la façade principale ;
- **Mieux soigner l'enduit de façade**.

LES QUALITÉS À RETENIR

Inscription dans le paysage viticole
AUTHENTICITÉ MIXITÉ SOCIALE
ARCHITECTURALE ÉCONOMIE DU FONCIER
TRAITEMENT DES MURS DE SÉPARATION EN PIERRE

Usages et qualités de vie :

- La réhabilitation et la transformation de cette ancienne moutarderie en 5 logements collectifs a permis d'économiser du foncier, ressource rare sur la commune ;
- Opération inscrite dans le tissu ancien, proche des commerces et services du centre-bourg.

Inscription paysagère :

- Mise en valeur des caractéristiques du site ;
- La préservation et la restauration des murs en pierres sèches contribuent à la bonne intégration paysagère de l'opération.

Qualité architecturale

- Qualité du bâti initial (ancienne moutarderie) valorisée par la réhabilitation ;
- Peu d'ajouts/aucune extension : projet concentré sur la réhabilitation.

PRÉFET DE LA CÔTE-D'OR
Liberté
Égalité
Fraternité

21 CÔTE D'OR

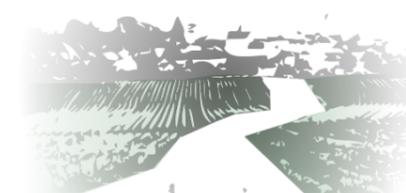
MEURSAULT
1 442 HABITANTS

5 LOGEMENTS
60,2 LGTS/HA.

UNE ANCIENNE MOUTARDERIE RÉHABILITÉE ET TRANSFORMÉE EN LOGEMENTS LOCATIFS
RUE DE MONTMEIX

RÉHABILITATION
DENSIFICATION
EXTENSION

Situé à 10 km de Beaune, le village est un pôle de proximité, à la fois pourvoyeur d'emplois et disposant de nombreux commerces. La présence d'une gare sur Meursault est un atout facilitant son attractivité et son accessibilité. En pied de coteau, le bourg est au cœur du paysage patrimonial des Climats de Bourgogne, inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO.



Typologie

Habitat collectif

Programme

Réhabilitation d'une ancienne moutarderie
5 logements
1 T2 duplex
2 grands T2
2 T3

Maître d'ouvrage

ORVITIS

Maître d'œuvre

Guy CABAUT, architecte
Eric BEYON, architecte

Document d'urbanisme

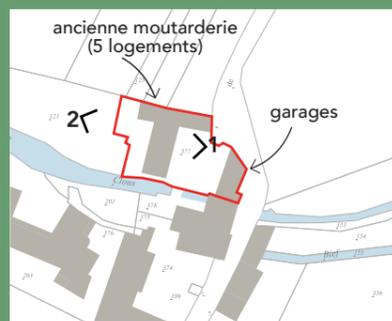
PLU approuvé en 2019

Date de réception

2015



LE PROJET



UNE ANCIENNE MOUTARDERIE RÉHABILITÉE ET TRANSFORMÉE EN LOGEMENTS LOCATIFS

Dans un contexte de très forte pression foncière induite par la renommée du vignoble et certaines contraintes de développement (PPRI du ruisseau des Cloux), la commune de Meursault souhaite conserver des logements accessibles pour tous les habitants.

Lors de la vente de l'ancienne moutarderie, la commune, toujours à la recherche de nouvelles opportunités, rachète les différents corps de bâtiments et les cède à un bailleur social. Celui-ci est chargé d'y créer des logements locatifs.

LES OBJECTIFS VISÉS

- Accueillir de **nouveaux habitants** et maintenir **un volume de population stable dans la commune** ;
- **Conforter** le centre-bourg ;
- **Utiliser, valoriser, respecter et conserver** les caractéristiques du bâti existant : préservation des aspects de la façade et éléments de couverture (demande de l'ABF).

LES SOLUTIONS RETENUES

- Réalisation de **5 petits logements** (du T2 au T3) organisés autour d'une cour ;
- **Conservation des caractéristiques architecturales** du bâti ancien (respect des ouvertures, petits bois, volets battants, petites tuiles, intégration lucarnes) ;
- **Renouvellement des menuiseries** en bois peint, **restauration des volets battants** au sein des ouvertures existantes de l'ancienne moutarderie et **condamnation de certaines baies**. Préservation générale de toutes les ouvertures et de leur vocabulaire initial : encadrement en pierres ;
- Exploitation des larges ouvertures d'une grange bien interprétée et réalisée ;
- Création d'une **bande de garages fermés**, adossés à la rue, et composition d'un espace de manœuvre en revêtement stabilisé ;
- **Restauration des murs en pierres sèches** en limite de parcelle donnant d'une part sur le vignoble et d'autre part sur un cours d'eau canalisé où un moulin hydraulique fonctionnait autrefois.



État de la façade avant - avant les travaux de réhabilitation - photos avant 2015 (source : ORVITIS)



État de la façade arrière - avant et pendant les travaux de réhabilitation (source : ORVITIS)



1 Façade principale avant - après travaux



2 Façade arrière de l'opération : préservation de trois rangées en lave sur la toiture

PAROLES D'ACTEURS



Jean-Claude MONNIER
Maire de Meursault

« L'opération a séduit les habitants qui ont trouvé positif de valoriser ce patrimoine bâti désaffecté, de le réhabiliter et de le transformer en logements. [...] Pour nous, c'est une bonne opération. Le bâtiment a pu répondre à la demande de logements. Nous avons pu accueillir de nouveaux habitants. »

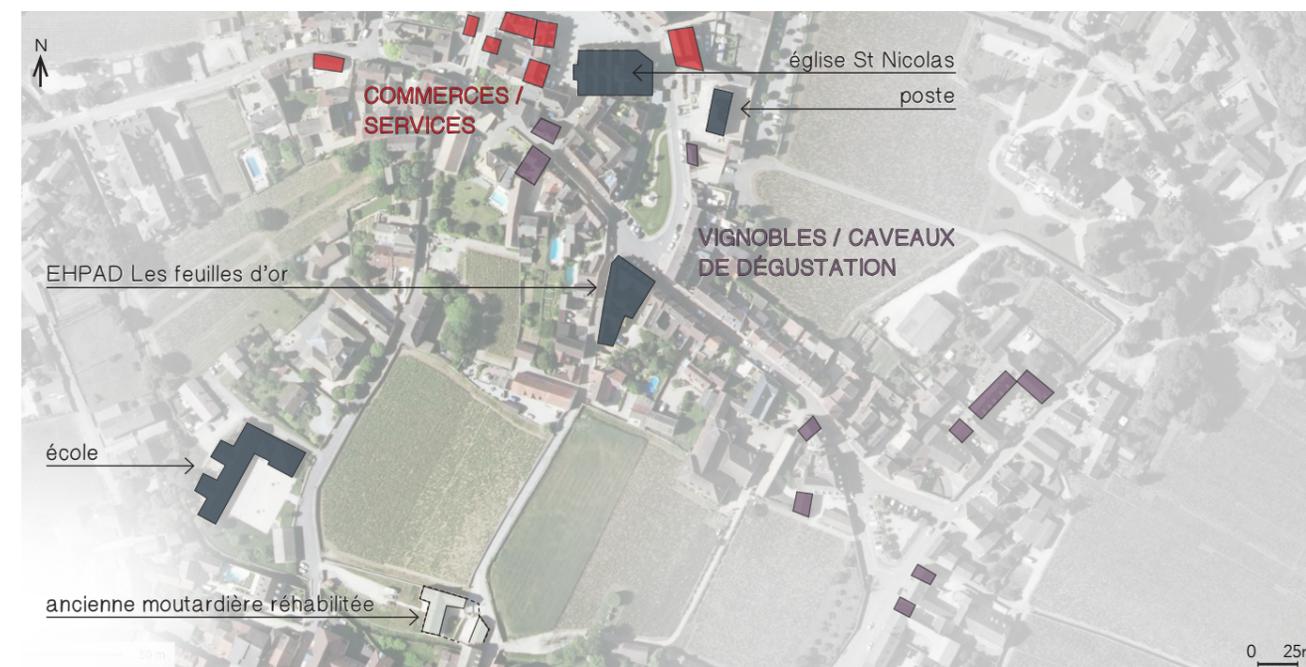
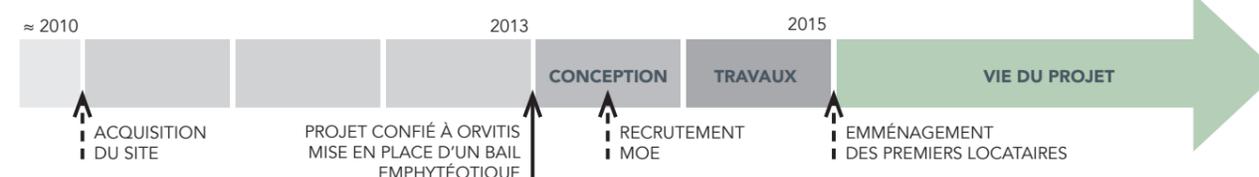


Eric BEYON
Architecte DPLG

« La moutarderie est un bâtiment avec beaucoup de caractère, situé dans un bel endroit avec une vue privilégiée sur le vignoble et sur le clocher de l'église de Meursault. La réhabilitation préserve son authenticité et met en valeur ses caractéristiques architecturales : ouvertures en plein cintre, charpente apparente... La cave voûtée a été conservée et transformée en salle commune pour les locataires.

ENVIRONNEMENT DU PROJET

Calendrier



Une réflexion urbaine menée sur un temps long à l'échelle d'un îlot pour résorber la vacance et revitaliser le centre-bourg