

## INDICATEURS DE DENSITÉ

### Surface du terrain

Environ 6690 m<sup>2</sup> dont 2600 m<sup>2</sup> pour les jardins et les cours

### Emprise bâtie au sol

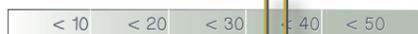
1125 m<sup>2</sup> = 17%

### Stationnement

Garages séparés des logements  
Stationnements supplémentaires le long des voies d'accès

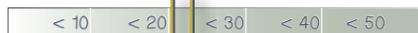
### Densité nette\*

36,6 lgts/ha



### Densité brute\*\*

22,5 lgts/ha



### Densité communale\*\*\*

16,4 lgts/ha

\*elle est mesurée à l'échelle de l'ilot. 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

### Réhabilitation basse consommation pour un ancien corps de ferme

La collectivité de la Roche-en-Brenil a relevé un véritable défi en se lançant dans la rénovation basse consommation énergétique de cette ancienne ferme. Les compétences de l'architecte et des bureaux d'études partenaires ont été garantes de la réussite de ce projet social. L'isolation poussée permet de réduire la consommation énergétique. Les murs existants en pierre ont été conservés à la fois pour leur aspect esthétique et pour leur inertie thermique.

Pour la rénovation, plusieurs matériaux bio-sourcés ont été privilégiés : bois pour la charpente, les ouvrants et le bardage, isolation des combles perdus en ouate de cellulose.

L'utilisation de panneaux solaires et le bois-énergie permettent de diminuer l'impact environnemental et d'économiser l'utilisation d'énergie fossile non renouvelable.

## RETOUR D'EXPÉRIENCE

### Ce qui a bien fonctionné

- L'opération a répondu aux besoins de logements de la commune ;
- L'arrivée de familles a permis d'**augmenter l'effectif d'élèves et de conforter l'école** (24 élèves supplémentaires) ;
- Le projet a **amélioré la qualité d'image du centre-bourg** ;
- La volonté du maître d'ouvrage, l'implication et les échanges avec le maître d'œuvre ont été porteurs de la réussite du projet.

### Les freins à l'opération

- Les dossiers de subventions ont été longs à monter et le financement de l'opération a été lourd pour la commune.

### Si c'était à refaire

- La gestion locative des logements et l'entretien-maintenance des équipements sont aujourd'hui déléguées à ORVITIS mais se révèlent très compliquées à gérer pour la commune ;
- Mieux gérer le traitement des limites des petits jardins de l'ancienne grange ;
- Mettre en place **une meilleure gestion du stationnement** : les habitants stationnent sur l'espace en herbe au pied des jardins de façon sauvage alors que l'aire de stationnement latérale au local commun semble être peu utilisée.

## LES QUALITÉS À RETENIR

# Performances énergétiques MATÉRIAUX BIOSOURCÉS OFFRE D'HABITAT DIVERSIFIÉE PRÉSERVATION DU PATRIMOINE MIXITÉ SOCIALE BÂTI AGRICOLE

### Qualités architecturales :

- Allie qualité architecturale et réhabilitation thermique ou BBC
- Le projet fait référence au patrimoine bâti agricole. La réinterprétation de ses archétypes dans l'écriture architecturale est réussie ;
- Bonne restauration / conservation des éléments constructifs existants (linteaux en bois, jambage en briques, murs en moellons à joints larges, ...) ;
- Extension en partie Ouest architecturalement assumée et confortée par des usages complémentaires de l'enveloppe existante (tampon thermique par exemple) ;
- Mise en œuvre de lucarnes comprises dans la toiture et en façade rappelant certaines ouvertures de grange au sein des combles pour monter / descendre le foin au grenier.

### Usages et qualité de vie

- Mixité sociale et intergénérationnelle (accueil de familles + quelques personnes âgées habitent dans les logements locatifs de l'ancienne grange) ;
- Présence de petits jardinets à l'arrière des logements locatifs ;
- Proximité du centre-bourg et de ses commerces et services.

### Intégration paysagère

- Préservation des caractéristiques du site (mur en pierre, mur pignon et mitoyen de l'ancienne écurie et de la grange), mise en valeur de la cour intérieure de l'ancienne ferme en une cour commune pour les locataires ;
- Bonne intégration du local technique/chaufferie grâce à la différence de matérialité exploitée entre l'existant (pierres) et l'ajout du projet (bois).

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

21  
CÔTE-D'OR

**LA ROCHE-EN-BRENIL**  
876 HABITANTS  
15 LOGEMENTS  
22,5 LGTS/HA.

**UNE RÉHABILITATION FAVORISANT LA MIXITÉ SOCIALE ET INTERGÉNÉRATIONNELLE**  
RUE DE LYON / RUE DE CHAMPAGNE

RÉHABILITATION  
DENSIFICATION  
EXTENSION

Située sur la frange orientale du Parc Naturel Régional du Morvan, la commune est installée sur un plateau surplombant les vallons du Tournesac, de la Romanée et de l'Argentalet. La commune dispose de nombreux commerces et d'équipements



### Typologie

Habitat intermédiaire

### Programme

Réhabilitation de la maison Charlotte et de ses annexes :  
15 logements du T2 au T4

### Maître d'ouvrage

Mairie de La Roche-en-Brenil

### Maître d'œuvre

Daniel DEFFNER architecte

### Document d'urbanisme

RNU

### Date de réception

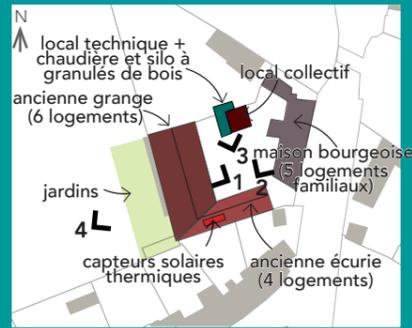
2012

### Labellisation

Prix spécial du Jury, palmarès de l'architecture contemporaine en Bourgogne (2013)



## LE PROJET



### LA RÉHABILITATION DE BÂTIMENTS POUR RÉPONDRE À UN BESOIN DE LOGEMENT

En 2009, l'installation de deux entreprises rattachées à la filière bois (scierie et transformateur de bois) sur le territoire communal ont donné un nouvel élan en terme de dynamisme et d'attractivité au village. Employant 150 personnes, ces deux usines vont amener un fort besoin en logement. La commune disposant de nombreux services et commerces a un attrait résidentiel. C'est dans ce contexte qu'émerge le projet de création de logements sociaux avec la réhabilitation d'une ancienne ferme et de ses différents corps de bâtiments. L'accompagnement technique et l'aide financière de la Région ont été des leviers pour la mise en œuvre de ce projet.

## LES OBJECTIFS VISÉS

- Répondre à un **besoin de logements** suite à l'installation des deux entreprises de la filière bois ;
- **Conforter les commerces et services** installés dans le centre-bourg ;
- Réduire la vacance dans le centre-bourg, accueillir de nouveaux habitants et augmenter le volume de population à l'échelle du bourg ;
- Accueillir des **familles avec enfants** pour augmenter l'effectif d'élèves et **maintenir l'école du village** ;
- Redonner une nouvelle **image qualitative du centre-bourg** : les bâtiments rachetés dans les années 90 étaient abandonnés, vieillissants et en mauvais état ;
- Expérimenter la **rénovation énergétique performante**.

## LES SOLUTIONS RETENUES

- **Recrutement d'un architecte** pour l'accompagnement et la réalisation du projet de **réhabilitation BBC** de l'ancienne ferme et ses différents corps de bâtiment ;
- Création d'une offre de logements variée suivant la typologie des bâtiments.
  - Maison à l'architecture bourgeoise située en front de rue et transformée en 5 logements familiaux : mise en valeur des parties en pierre, reprise des ouvertures existantes et remplacement des menuiseries à petits bois intégrés dans le vitrage, toiture en petites tuiles avec intégration de fenêtrage de toit en respect de l'édifice, ...
  - Ancienne écurie : création de logements sociaux en duplex (3 T3 + 1 T4)
  - Ancienne grange (réhabilitation/extension) : création de 6 logements sociaux T2 traversants Est-Ouest avec jardinnet à l'arrière. Les pièces de nuit sont orientées à l'Est et les pièces de vie à l'Ouest
- **Réhabilitation BBC** : la mise en œuvre d'une chaudière bois granulés, alimentant des planchers chauffants hydrauliques, répond aux besoins de chauffage. L'eau est chauffée à l'aide de panneaux solaires installés sur l'ancienne écurie, invisibles depuis l'espace-public.

## PAROLES D'ACTEURS



**Pierre BRENOT**  
Adjoint au maire

« Nous avons fait confiance à l'architecte qui a réalisé un beau projet. [...] Le projet a été aussi très apprécié des habitants. Autrefois, le bâtiment tombait en ruine au milieu du village. Aujourd'hui, l'opération apporte un aspect esthétique qualitatif pour la commune. »

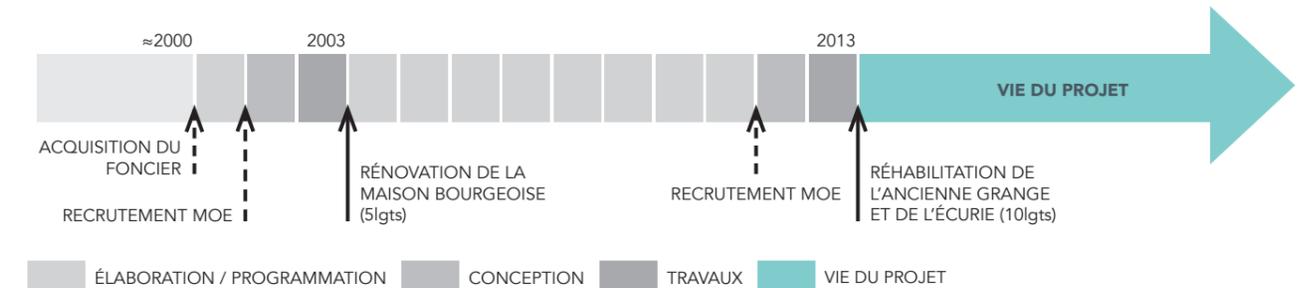


## ENVIRONNEMENT DU PROJET

### Outils opérationnels

**Levier** : Opération «Cœur de Village» de la Région Bourgogne et l'appel à projet de 2006 «bâtiments basse énergie» du Conseil régional de Bourgogne et de l'ADEME

### Calendrier



1 Réhabilitation de l'ensemble grange-écurie - Une placette centrale articule les deux programmes.



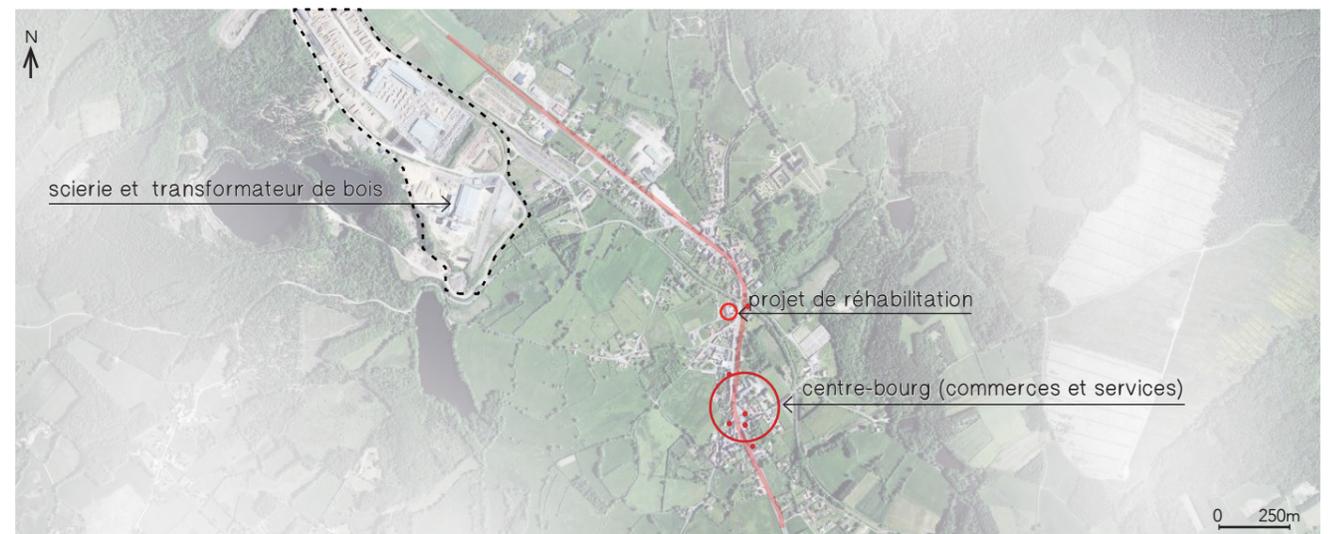
2 Réhabilitation de la maison bourgeoise (création de 5 logements familiaux)



3 Chaudière et silo à granulés de bois attenants au local collectif



4 Des petits jardinets sont aménagés à l'arrière de l'ancienne grange.



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