

INDICATEURS DE DENSITÉ

Surface du terrain

Environ 715 m² pour les 4 logements

Emprise bâtie au sol

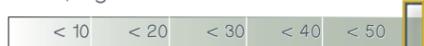
415 m² = 58%

Stationnement

Sur l'espace public

Densité nette*

90,5 lgts/ha



Densité brute**

56,2 lgts/ha



Densité communale***

14,9 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

Création d'un espace de vie de qualité au cœur du village

L'opération de réhabilitation des quatre logements en «L» s'ouvre sur un espace public en arrière de rue. Cet espace prend la forme d'une placette arborée par de jeunes platanes. Elle constitue une interface entre les habitations et les espaces de stationnements dédiés aux logements et au gîte. Une bande pavée en pied de façade dessine un seuil semi-privatif pour les habitations et favorise les formes d'appropriation des extérieurs (fleurissement en pots,...). Au centre se déploie un espace de vie en stabilisé qui accueille quelques manifestations, renforçant ainsi la vie sociale et la convivialité du village. Des emmarchements filants constituent des assises lors des moments forts et des événements et marquent la limite avec les stationnements.

Au-delà de l'espace de parking se trouve un espace enherbé depuis lequel se dégage une vue vers les coteaux viticoles de la côte mâconnaise.

RETOUR D'EXPÉRIENCE

Ce qui a bien fonctionné

- L'équilibre financier du projet : l'emprunt est remboursé et la location des logements permet à la commune de faire des recettes. Les logements sont relativement bien loués et les locataires restent pour une durée moyenne à longue (environ 7 ans). Seul un des logements à la composition intérieure plus complexe connaît des changements de locataires plus fréquents (tous les 2 à 3 ans).

Les freins à l'opération

- La **complexité administrative des demandes de subventions** : sans accompagnement ou personnes-ressources, il est très difficile pour les communes rurales de compléter et de mener à bien ce type de dossier ;

- L'**acquisition du foncier** s'est révélée très **difficile**.

Si c'était à refaire

- La typologie du logement T3 en triplex : agencement intérieur difficile à aménager, peu fonctionnel ;

- La gestion des limites entre la placette au droit des logements et les espaces de stationnements ;

- L'accroche du projet et la mise en scène du grand paysage depuis l'espace public ;

- **Maintenir le local commercial au RDC** sur le bâtiment transformé en gîte pour se laisser la possibilité plus tard de rouvrir un commerce ou disposer d'un local à louer. Aujourd'hui, la commune ne dispose plus ni de commerce, ni de local commercial.

LES QUALITÉS À RETENIR

MATERIAUX LOCAUX Espace partagés conviviaux Valorisation du patrimoine remarquable Proximité du centre-bourg INSCRIPTION DANS LE GRAND PAYSAGE

Qualités architecturales :

- Mise en valeur du patrimoine bâti et réappropriation du vocabulaire local : maçonnerie soignée en pierres locales apparentes (corps de bâti entre rue et place), tuiles canal spécifiques au territoire, exploitation des ouvertures existantes et emploi de menuiseries en bois peint et volets battants à persiennes de la même teinte ;
- Une réhabilitation soignée et juste, dialoguant avec l'existant de manière très respectueuse.

Usages et qualité de vie

- Aménagement en continuité avec l'existant : économie et préservation du foncier ;
- Inscription dans le tissu ancien en cœur de bourg ;
- Un espace public de qualité renforçant la vie sociale et la convivialité ;
- Proximité avec le centre-bourg ;
- Les espaces entre la place et les habitations constituent des seuils semi-privatifs appréciés des locataires ;
- Stationnements reportés au-delà de la place.

Qualité de la démarche

- Accompagnement par différents acteurs, notamment l'Agence Technique Départementale.

PRÉFET DE SAÛNE-ET-LOIRE
Liberté
Égalité
Fraternité

71
SAÛNE-ET-LOIRE

CHÂNES
546 HABITANTS

4 LOGEMENTS
1 GÎTE (20 PERSONNES)
56,2 LGTS/HA.

UN PATRIMOINE RÉHABILITÉ QUI PARTICIPE À LA REVITALISATION DU CENTRE-BOURG
SECTEUR DES SALONNIÈRES

RÉHABILITATION
DENSIFICATION
EXTENSION

Situé à 10 km de Mâcon en haut d'une colline, le village s'inscrit dans un paysage viticole à proximité des Monts du Beaujolais. Le patrimoine bâti du village est remarquable, caractérisé par des bâtiments massifs en pierre dorée ou lie de vin.



Typologies

Habitat intermédiaire
Hébergement touristique

Programme

Construction de 4 logements locatifs
Création d'un gîte pour groupe de 20 personnes

Maître d'ouvrage

Mairie de Chânes

Maîtres d'œuvre

Delys Architectes Associés
Jaillet Architecte (gîte)

Documents d'urbanisme

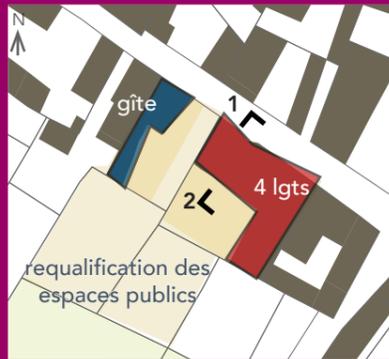
PLU approuvé en 2011

Date de réception

4 logements : 2004 - 2005
Gîte : juillet 2020



LE PROJET



RÉNOVER LE CENTRE BOURG POUR ENRAYER LE DÉCLIN DÉMOGRAPHIQUE

Le projet émerge à la fin des années 1990, dans un contexte de léger déclin démographique, suite à la mise en vente de plusieurs bâtiments dans le centre du village.

Parallèlement au rachat des bâtiments grâce au droit de préemption, la commune élabore une stratégie de revitalisation dans le cadre d'une opération «Cœur de Village» dès 2002. C'est dans ce contexte que s'amorce la création des logements communaux.

LES OBJECTIFS VISÉS

- **Maintenir un volume de population stable** en confortant la qualité urbaine du bourg ;
- Utiliser, valoriser et respecter le **patrimoine bâti** existant ;
- Développer la qualité des espaces publics et leur importance dans la qualité de **vie sociale du village**.

LES SOLUTIONS RETENUES

- **Recomposition d'un îlot** dans le centre du village par la rénovation, la démolition, la reconstruction de bâtiments et la création d'espaces publics ;
- Réhabilitation d'un bâtiment en «L» existant et création de quatre logements locatifs. Un soin particulier est porté aux couleurs et aux matériaux utilisés pour la réhabilitation ;
- **Préservation** de la façade existante du bâtiment et des **caractéristiques locales de l'architecture** : espace de grange conservé (liberté d'appropriation pour les habitants), soin apporté à la coursive des logements,...
- **Création d'un espace public** en arrière de rue sous forme d'une petite placette conviviale sur laquelle s'ouvrent les logements. Cette placette est régulièrement utilisée pour organiser des manifestations ;
- Création d'un **parking paysager** destiné aux résidents et usagers du bourg ;
- Création d'un accès à un **point de vue remarquable** sur le paysage viticole en arrière de parcelle ;
- Démolition d'un bâtiment et d'un mur de clôture permettant de donner naissance à **une nouvelle rue**.



1 Façade sur rue de l'opération de logements



2 Préservation de la façade lors de la réhabilitation du bâtiment en logements



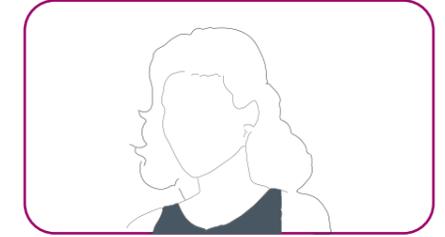
Réhabilitation de patrimoines locaux dans le centre-bourg

PAROLES D'ACTEURS



Brigitte DARMEDRU
Maire de Chânes

« Nous sommes partis sur l'idée de faire des logements à partir de bâtiments existants sans modifier l'aspect extérieur. [...] Les réunions organisées par le Pays Sud Bourgogne sur l'étude de territoire ont fait apparaître le manque et le besoin d'hébergements touristiques, particulièrement les accueils de groupe. Pour répondre à un besoin local touristique, nous avons travaillé avec l'Agence technique départementale sur la création d'un gîte de groupe sur la commune.»



Habitante
Locataire, depuis plus de 10 ans

« J'apprécie la localisation de mon logement, situé dans un quartier calme, agréable à vivre, et bénéficiant d'espaces verts proches des habitants. Mon logement est orienté sur la cour, ce qui me permet de profiter d'un espace extérieur agréable pour manger. J'ai végétalisé les abords (pots de fleurs) pour l'embellir. »

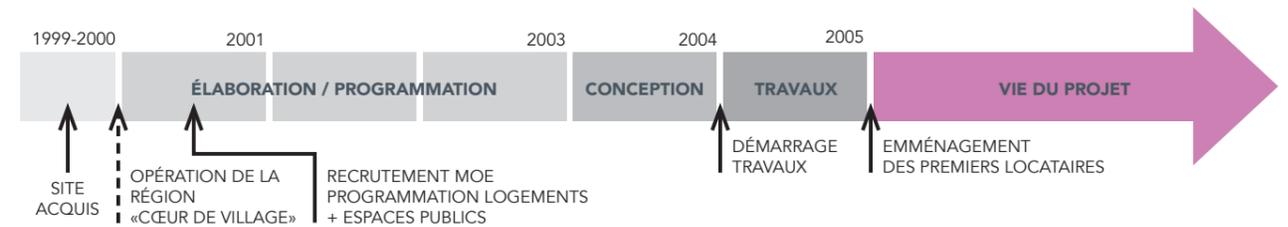
ENVIRONNEMENT DU PROJET

Outils opérationnel

Outil de maîtrise foncière : droit de préemption

Levier : Opération «Cœur de Village» de la Région Bourgogne

Calendrier



LA RÉHABILITATION D'UN PATRIMOINE LOCAL POUR UNE NOUVELLE OFFRE TOURISTIQUE.



Suite à une acquisition foncière longue et difficile, la commune devient propriétaire d'un second bâtiment dans les années 2011. Après avoir tenté de mettre en œuvre un programme commercial qui ne pourra finalement aboutir, la collectivité développe une offre touristique adaptée aux besoins identifiés à l'échelle du Pays Sud Bourgogne. Un gîte de groupe d'une capacité de 20 personnes a été créé en s'appuyant en partie sur les bâtiments existants et pour son extension, sur le vocabulaire caractéristique de la commune (murs de pierre, couleur des enduits, ...). Des matériaux durables et de réemploi ont été privilégiés pour la réhabilitation. Pour mener à bien ce projet, la commune a recruté un architecte et a été épaulée tout le long du processus de projet par l'Agence Technique Départementale 71.

Cout total de l'opération

715 000 € HT (travaux + MOE) pour le gîte (valeur des montants 2019)

Montant des subventions

Subvention à 73% pour le gîte : MBA, Région, DETR, SIL, Département, LEADER.