

INDICATEURS DE DENSITÉ

Surface du terrain

Environ 1900 m²

Emprise bâtie au sol

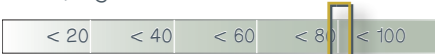
520 m² = 30 %

Stationnement

- Opération communale : stationnement aménagé sous une pergola
- Opération de l'OPAC : une poche de stationnement a été créée aux abords des logements

Densité nette*

37,9 lgts/ha



Densité brute**

25,6 lgts/ha



Densité communale***

17,2 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

- Opération de l'OPAC (2008-2010) : 335 000 € HT* (compris VRD)
- Opération communale (2013-2014) : 555 000 € HT**

Montant des subventions

- Opération de l'OPAC (2008-2010) : données non communiquées
- Opération communale (2013-2014) : Région** = 65 000€
Département** = 22 000€
Député** = 7 000€

* valeur de référence en 2010

** valeur de référence en 2014

LE + DE L'OPÉRATION

Une mixité des usages et des fonctions urbaines

Le programme fait la force de cette opération. Cette dernière réunit à la fois la réhabilitation d'un patrimoine bâti communal, la création d'un local en RDC sur rue et la création de logements : un studio complété de deux pavillons individuels construits dans l'épaisseur de la dent creuse. Cette mixité fonctionnelle constitue un atout majeur pour l'accueil et le maintien des habitants en centre-bourg et répond aussi à des attentes de qualité de vie. Cette mixité des usages et des fonctions urbaines sera à terme renforcée par l'installation d'un cabinet médical en face de l'opération de logements de l'OPAC.

RETOUR D'EXPÉRIENCE

Ce qui a bien fonctionné

- Les **bonnes relations avec la maîtrise d'œuvre** : la détermination du maître d'ouvrage et les conseils des architectes des différentes opérations ont été porteurs de la réussite des opérations ;
- La requalification de la dent creuse a été favorable à la **résorption de la vacance du centre-bourg** : d'une part la démolition de bâtiments en mauvais état de conservation a nettement contribué à l'**amélioration de l'image du centre-bourg**, d'autre part la création de logements sociaux accessibles et la réhabilitation d'anciens bâtiments vacants fortement dégradés ont permis au cœur du village de retrouver progressivement un **dynamisme** et un **attrait résidentiel**.

Les freins à l'opération

- L'existence de servitudes et la multiplicité de propriétaires a compliqué l'**acquisition du foncier**.

Si c'était à refaire

- Les deux pavillons n'ont pas séduit le public de personnes âgées. Les logements sont actuellement occupés par des actifs. L'objectif initial n'a pas abouti : le manque de services et d'équipements semble en avoir été une cause ;
- Sortir de l'échelle de la dent creuse afin de privilégier une **réflexion plus globale à l'îlot** : mener conjointement un projet de construction de logements aux typologies variées pour accueillir un public de personnes âgées et de jeunes familles, avec en parallèle l'implantation d'un centre médical. L'actuellement, la commune développe un **projet de centre médical** face aux constructions en ossature bois. La temporalité des différents projets (OPAC + commune) n'a pas permis d'aboutir à cette réflexion plus globale.

LES QUALITÉS À RETENIR

Proximité immédiate du bourg
ACCESSIBILITÉ PMR
FONCTIONS BIOCLIMATIQUES ET MATÉRIAUX BIOSOURCÉS
INTIMITÉ DANS LES JARDINS
DIVERSIFICATION DE L'OFFRE D'HABITAT

Qualités écologique et énergétique :

Opération de l'OPAC :

- L'utilisation de matériaux biosourcés et le caractère traversant des logements orientés Nord / Sud améliorent la fonction bioclimatique des logements.

Usages et qualités de vie :

- Résorption de la vacance ;
- Économise du foncier ;
- Favorise les circulations piétonnes et cycles ;
- Propose des logements accessibles aux personnes âgées ;
- Petits jardins ou espaces extérieurs sur l'ensemble des 2 opérations : plus value des cloisons en bois avec abri de jardin préservant l'intimité des espaces extérieurs pour l'opération de l'OPAC ;
- En plein cœur du centre-bourg disposant de commerces et services ;
- Accueil d'un nouveau local commercial.

Qualité architecturale

- La complexité volumétrique extérieure des deux pavillons est au service des espaces intérieurs : la hauteur, la lumière et le traitement des seuils ont été particulièrement travaillés.

PRÉFET DE SAÔNE-ET-LOIRE
Liberté
Égalité
Fraternité

MARMAGNE
1 240 HABITANTS

6 LOGEMENTS
37,9 LGTS/HA.

UNE DENT CREUSE RECOMPOSÉE POUR RÉSORBER LA VACANCE ET REVITALISER LE CENTRE-BOURG
PLACE DE LA MAIRIE

REHABILITATION
DENSIFICATION
EXTENSION

Situé à 6 km du Creusot et à 24 km de Montceau-les-Mines, le village est niché dans la vallée du Mesvrin en bordure du massif du Morvan. Marmagne dispose de plusieurs commerces et d'équipements.



Typologies

Habitat individuel et groupé

Programme

- Opération de l'OPAC (densification) : 3 logements : 2 T4 duplex et 1T3
- Opération communale : (réhabilitation + densification) 1 local commercial + 1 studio + construction de 2 pavillons

Maître d'ouvrage

OPAC (densification)

Mairie (réhabilitation + densification)

Maître d'œuvre

BM architecte (opération de l'OPAC)

Pascal BAS (opération communale)

Documents d'urbanisme

PLU approuvé en 2015

Montage

Permis de construire

Permis de démolir

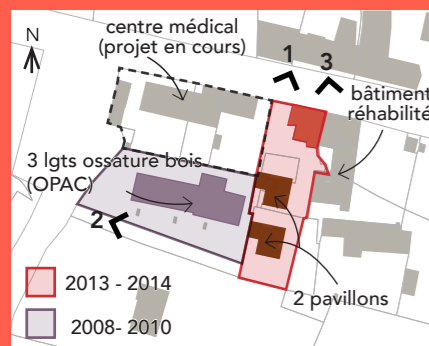
Date de réception

Opération de l'OPAC : 2008 - 2010

Opération communale : 2013 - 2014



LE PROJET



UNE DENT CREUSE RECOMPOSÉE POUR RÉSORBER LA VACANCE

Dans un contexte de vacance en centre-bourg, la collectivité de Marmagne souhaite développer un projet pour enrayer le phénomène et améliorer la qualité d'image du village. Une première opération de densification est menée par l'OPAC sur une parcelle communale et cédée par un bail emphytéotique entre 2005 et 2010. En 2010, grâce au rachat du bâtiment situé le long de la route départementale et des bâtiments en mauvais état sur les parcelles voisines, la collectivité prolonge ses réflexions sur la dent creuse pour y développer un projet de densification. Aujourd'hui, le maire poursuit la revitalisation de sa commune par le renforcement d'équipements et de services : centre médical, crèche, résidence service sénior...

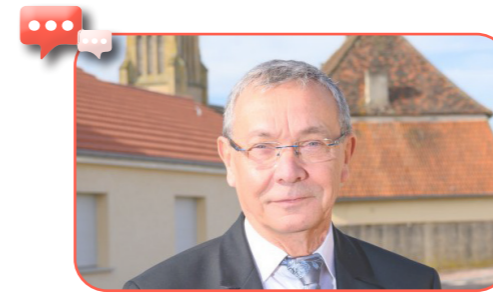
LES OBJECTIFS VISÉS

- Maintenir et **stabiliser le nombre d'habitants** ;
- Lutter **contre la vacance** en cœur de bourg ;
- Améliorer la qualité d'image du village en réhabilitant des bâtiments vieillissants et dégradés ;
- Proposer une offre de logement à **destination des personnes âgées** ;
- **Renforcer l'accessibilité** et promouvoir les **déplacements doux** ;
- Optimiser la desserte par les réseaux.

LES SOLUTIONS RETENUES

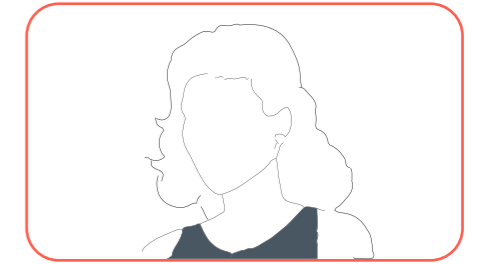
- Une recombinaison urbaine en deux temps :
 - Phase 1 : construction de **trois maisons individuelles** denses à **ossature bois**, accessibles PMR : exploitant le vocabulaire de la maison en bande, l'opération se compose d'un gabarit très allongé, lequel est rompu par l'intégration volumétrique de l'unique logement en duplex de l'opération. Chacun des logements dispose d'un **jardinnet orienté au Sud** dont l'**intimité** est assurée par des cloisons en bois intégrant un abri de jardin. Le pignon Ouest abrite le tri des déchets et les boîtes aux lettres, l'ensemble est dissimulé grâce au prolongement de la toiture
 - Phase 2 : démolition de bâtiments en mauvais état et libération des emprises ;
- **Construction de deux pavillons dans l'épaisseur de la dent creuse**, accessibles par une voie partagée : ces deux habitations en locatif sont accessibles aux personnes à mobilité réduite. Elles disposent chacune d'un petit espace extérieur. Sur la façade sud, des plantes grimpantes ont été plantées pour recouvrir à terme la pergola et apporter de l'ombre aux logements en été ;
- **Réhabilitation d'un bâtiment principal dégradé** : il accueille aujourd'hui un **commerce** au rez-de-chaussée (coiffeur) et un petit studio à l'étage. Une petite extension, bardée de plaques couleur brique rappelant les encadrements des fenêtres de la maison voisine, permet l'accès à un appartement au rez-de-chaussée qui offre une terrasse à l'étage pour son locataire ;
- Une **liaison douce** assure la desserte des deux opérations ;
- À ce jour, une réflexion sur le bâtiment à front de rue est en cours pour y créer un **centre médical**.

PAROLES D'ACTEURS



Didier LAUBERAT
Maire de Marmagne

«Aujourd'hui, le préalable à tout développement de projet, c'est l'obtention de la maîtrise foncière. Aujourd'hui, l'établissement public foncier (EPF) est un outil indispensable. Récemment, il nous a aidé à acquérir les terrains en vue de porter un projet de cabinet médical.»



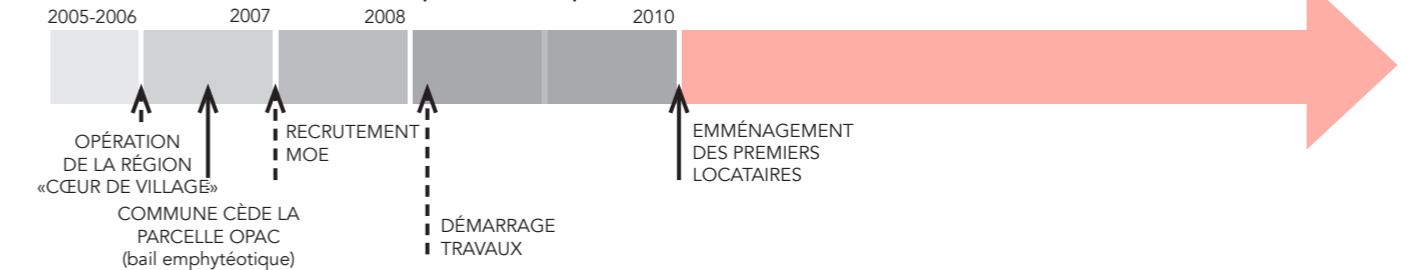
Habitante
Locataire, depuis plus de 5 ans

« Le quartier est calme, mais vivant. Mon logement basse consommation est spacieux, et le cadre de vie me convient parfaitement. Le logement est très bien situé : les commerces principaux sont tous à proximité avec possibilité de s'y rendre soit à vélo, soit à pied.»

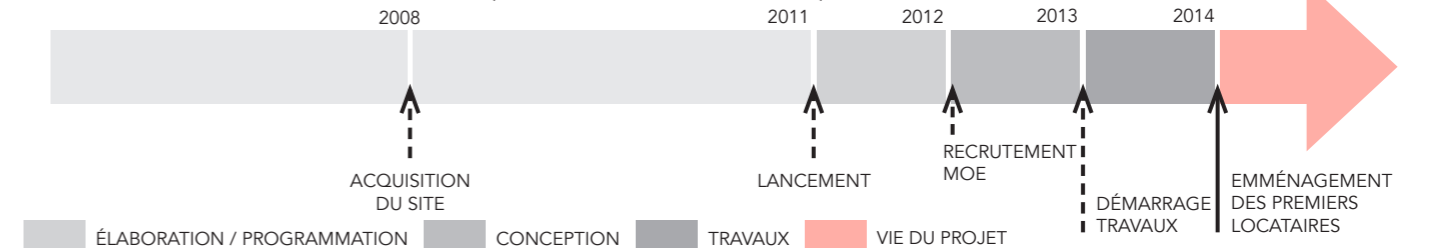
ENVIRONNEMENT DU PROJET

Calendrier

TEMPORALITÉ DE L'OPÉRATION DE L'OPAC (DENSIFICATION)



TEMPORALITÉ DE L'OPÉRATION DE LA COMMUNE (RÉHABILITATION + DENSIFICATION)



1 Une voie apaisée a été aménagée desservant à la fois les deux pavillons et les trois logements à ossature bois, attenants à la dent creuse.



2 État de dégradation important des bâtiments situés dans la dent creuse avant les travaux portés par la commune - photos avant réalisation (2008) (source : mairie de Marmagne)



3 Réhabilitation du bâtiment en front de rue sur la route départementale, local commercial en rez-de-chaussée



4 Les trois logements à ossatures bois, accessibles PMR et portés par l'OPAC disposent d'un jardinnet orienté au Sud - des cabanons de rangement en bois assurent l'intimité des espaces extérieurs.



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