

INDICATEURS DE DENSITÉ

Surface du terrain

Environ 3545 m² dont 1000 m² pour les surfaces hors voirie

500 m² pour les jardinets privés

Emprise bâtie au sol

790 m² = 22%

Stationnement

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

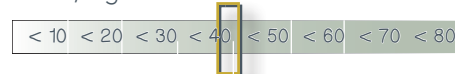
Densité nette*

63,7 lgts/ha



Densité brute**

39,6 lgts/ha



Densité communale***

14,7 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

Environ 1 500 000 euros TTC (valeur 2017) : compris viabilisation, VRD, coût de la construction, maîtrise d'œuvre, végétalisation des abords...

LE + DE L'OPÉRATION

La requalification d'une friche industrielle en maisons en bandes mitoyennes

Sur la commune de Varennes-les-Mâcon, le foncier pour construire est rare en raison du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI). Ce site artisanal datant des années 80 - situé en dehors des zones inondables identifiées est une véritable opportunité pour développer un projet de création de logements. La requalification de ce site est un atout pour la collectivité qui a vu l'image du secteur se renouveler positivement.



Site avant travaux (source : Rudy Toulotte)

RETOUR D'EXPÉRIENCES

Ce qui a bien fonctionné

- L'aventure humaine entre le maître d'ouvrage et l'architecte : **l'ouverture d'esprit, le fort investissement du maître d'ouvrage et la confiance envers la maîtrise d'œuvre** ont été porteurs de la réussite du projet. L'architecte et le maître d'ouvrage ont beaucoup échangé et travaillé conjointement ;
- La structure générale de l'ouvrage a été pensée pour **permettre l'évolution et la modularité des espaces** selon les usages et les besoins de chaque habitant ;
- La présence de jardinets sur la façade avant des logements favorise l'attrait résidentiel pour ces maisons en bandes mitoyennes. Le jeu de décrochement au niveau de la façade joue un rôle dans la gestion des vis-à-vis et offre une intimité préservée aux habitants ;
- Le **potager partagé** est un espace à vivre très apprécié des habitants de la copropriété qui favorise le vivre ensemble et le lien social ;
- L'utilisation d'une **ossature bois pour ses performances énergétiques**.

Les freins à l'opération

- Le maître d'ouvrage et l'architecte ont eu du mal à convaincre la collectivité qu'un tel projet dense à proximité d'une voie ferrée et en contexte rural était possible. Toutefois, les échanges et les compromis qui ont suivi ont permis d'offrir une plus grande richesse au projet, garants de la qualité actuelle de l'opération ;
- La viabilité financière de l'opération n'a pas été aisée mais des solutions ont été trouvées notamment à travers une **commercialisation en 4 phases** permettant un étalement des coûts et des rentrées plus rapides.

LES QUALITÉS À RETENIR

MIXITÉ SOCIALE BIEN-VIVRE ENSEMBLE ÉCONOMIE DU FONCIER Réhabilitation contemporaine PORTAGE PRIVÉ ENGAGÉ

Inscription paysagère

- Mise en valeur qualitative des caractéristiques existantes du site : démolition d'une majeure partie des structures et conservation d'un élément bâti sur lequel s'appuie le projet ;
- Traitement homogène et qualitatif de la façade et de l'ensemble des espaces privatifs.

Qualités écologiques et énergétiques

- Fonction bio-climatique : selon les typologies, certains logements peuvent être traversants Est-Ouest et/ou en duplex. Ces expositions solaires permettent d'avoir un ensoleillement presque continu au fil de la journée dans des espaces différents de l'habitation ;
- Perméabilité de certains revêtements de sol : au nord de l'opération, un des espaces de stationnement est aménagé en dalles engazonnées.

Qualités architecturales

- L'écriture architecturale du projet est contemporaine et exploite des matérialités sobres et peu transformées (hormis le vernis du bardage) ;
- Le projet s'est adapté à la structure existante, permettant la création de logements selon les travées de celle-ci. Le vocabulaire s'approche donc des maisons ouvrières en bande.

PRÉFET DE SAÔNE-ET-LOIRE
Liberté
Égalité
Fraternité

71
SAÔNE-ET-LOIRE

VARENNES-LES-MÂCON
539 HABITANTS

14 LOGEMENTS
39,6 LGTS/HA.

UNE ANCIENNE USINE DÉSFFECTÉE TRANSFORMÉE EN LOGEMENTS

SECTEURS DES ESSARDS ET DES ARTS

REHABILITATION
DENSIFICATION
EXTENSION

Le village de Varennes-lès-Mâcon, situé immédiatement au Sud de Mâcon s'étend le long de la RD906 et de la voie ferrée. Une importante zone commerciale s'étire au Sud le long de la RD906. Bien que soumis à une pression foncière le développement urbain reste limité, contraint par les risques d'inondation de la Saône.

Typologie

Habitat intermédiaire

Programme

Démolition partielle et réhabilitation d'une ancienne usine : création de 14 logements duplex du T2 au T5 + 14 garages

Maître d'ouvrage

Yves Le NY (propriétaire privé)

Maître d'œuvre

Atelier DT

Rudy TOULOTTE architecte

Document d'urbanisme

POS au moment du projet
PLU en cours depuis 2012

Montage

Permis de démolir

Permis de construire

Date de réception

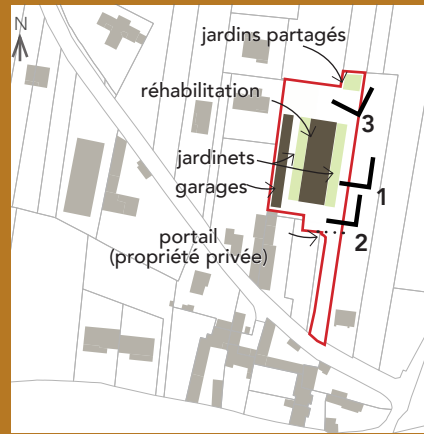
2015

Labellisation

Palmarès Prix National de la Construction Bois - Lgts collectifs & groupés (2017)



LE PROJET



REQUALIFICATION D'UNE FRICHE ARTISANALE

Dans les années 2000, la menuiserie installée en frange du bourg et en bordure de la voie ferrée dépose le bilan suite à des difficultés économiques. Le site accueille une activité logistique pendant quelques années puis il est délaissé jusqu'à ce que le propriétaire engage une réflexion sur la transformation de l'atelier en logements. Après un premier permis de construire de 20 logements refusé, il soumet en 2013 un nouveau permis pour la création de 10 logements. Ce dernier est accepté et le projet voit le jour. Initialement dédiés à la location, les logements sont finalement vendus. Les plus grands logements sont redivisés durant les travaux et 14 logements sont ainsi créés.

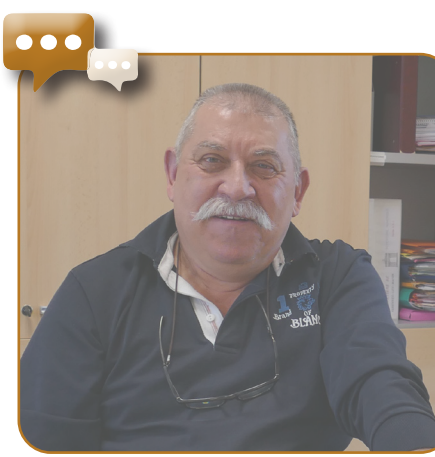
LES OBJECTIFS VISÉS

- **Optimisation d'une enveloppe bâtie existante** à proximité de la voie ferrée et en léger recul du centre-bourg ;
- Création de logements intermédiaires avec jardins privatifs et garages ;
- Développement d'une **offre alternative à la maison individuelle** ;
- Inscription de l'opération dans **une démarche de développement durable** : réhabilitation, économie des matériaux, conception d'un projet sobre, dense et compact, performances énergétiques (RT2012),... tout en proposant une architecture contemporaine atypique et de qualité ;
- Favoriser le vivre ensemble au sein d'une copropriété.

LES SOLUTIONS RETENUES

- Une typologie de **logements-duplex avec jardinets** orientés Est ou Ouest est déclinée du **T2 au T5** ;
- Les terrasses sont alignées mais **des traitements de sols différents** ont été autorisés aux habitants ;
- L'aménagement paysager des abords de l'opération et le traitement des limites entre les logements et les voies d'accès (ganivelles, portillons en métal et coffrets électriques cachés dans des boxes en bois) ont été particulièrement soignés et conçus en même temps que l'enveloppe bâtie. Cela a permis **une meilleure appropriation des jardinets privatifs par les habitants**, la mise en place d'un **jardin partagé** et des plantations (arbres, arbustes et vivaces) au sein des espaces communs ;
- L'ensemble des garages (un par logement) s'appuie en limite Ouest, le long du mur de soutènement existant, **dans l'ancienne emprise du bâti** de l'usine ;
- Des stationnements complémentaires en enrobé existent à proximité des garages et des places temporaires en dalles alvéolées engazonnées prennent place au Nord de l'édifice ;
- **Une résidence totalement close** : volonté revendiquée pour se protéger des vols et des cambriolages.

PAROLES D'ACTEURS



René DANIEL

2ème adjoint au maire
(voisin de l'opération)

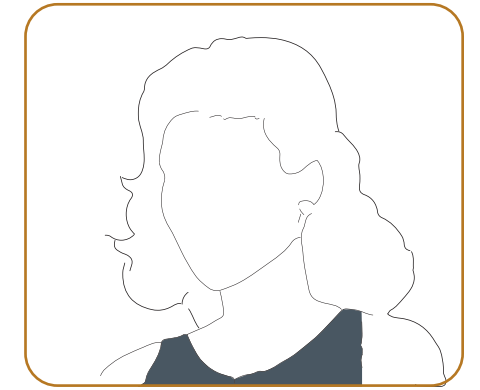
« Autrefois, c'était une friche non entretenue. Globalement, c'est une bonne chose ! Cela évite d'avoir une friche industrielle en bordure de la voie ferrée. Les habitants de Varennes apprécient la nouvelle image du site. Avec du recul, c'est positif pour la commune ! »



Rudy TOULOTTE

Architecte DPLG

« La volonté a été de s'inscrire dans une démarche durable. L'architecture est sobre, privilégie une économie des matériaux, tout en offrant une forme architecturale atypique, contemporaine et de qualité. L'ensemble des espaces de l'opération sont qualifiés pour aider les habitants à se les approprier : jardinets, potager collectif, ... »



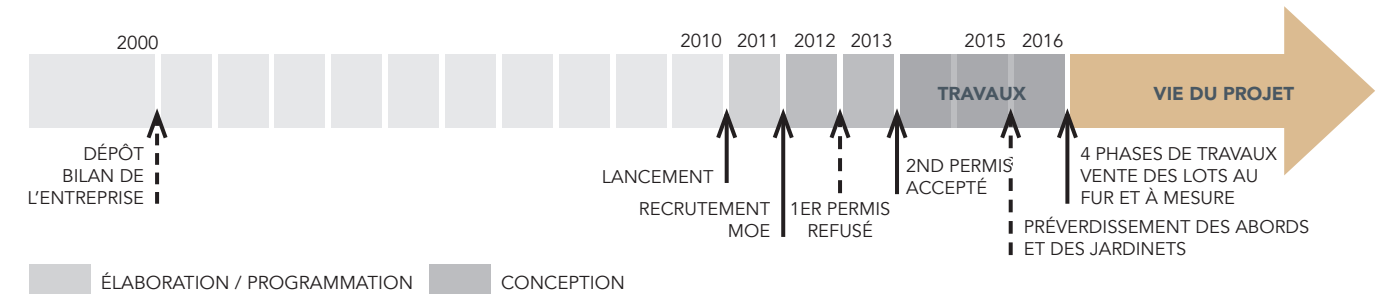
Habitante

Propriétaire, depuis plus de 5 ans

« J'apprécie fortement la qualité de vie au sein de l'opération. On se connaît tous entre voisins, on ne se sent pas isolé. Il fait bon vivre au sein de la copropriété. Les petits commerces du centre-bourg de Varennes-lès-Mâcon sont proches pour effectuer quelques achats. »

ENVIRONNEMENT DU PROJET

Calendrier



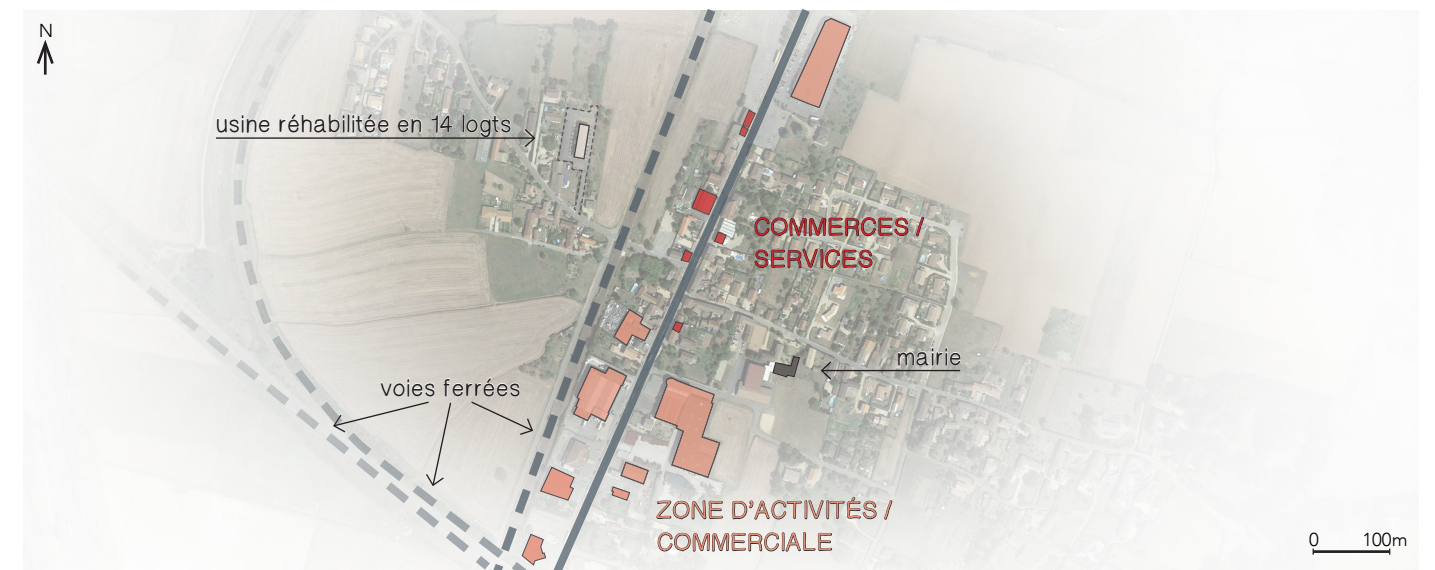
Frontage des logements :
jardinets et terrasses orientés Est ou
Ouest



Organisation des logements-duplex



Jardin-potager partagé commun à l'ensemble de la copropriété



Une réhabilitation privée d'un ancien site industriel à la marge du bourg, en bordure de la voie ferrée