

INDICATEURS DE DENSITÉ

Surface du terrain

3445 m² environ dont 1500 m² pour le jardin partagé à l'Est.

85 m² pour les jardins privés.

Emprise bâtie au sol

890 m² - 25%

Stationnement

Garages fermés

Stationnements supplémentaires le long des voies d'accès/manœuvres

Densité nette*

56,6 lgts/ha



Densité brute**

40,7 lgts/ha



Densité communale***

25 lgts/ha

*elle est mesurée à l'échelle de l'lot. 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 700 000 euros TTC

(coût des travaux) - valeur en 2006

LE + DE L'OPÉRATION

RESPECT DE LA FORME DU CLOS

Le respect de l'organisation initiale du clos contribue naturellement à la perception d'un espace où peuvent se développer les relations de voisinage et le vivre ensemble. Les logements sont orientés vers cette cour partagée facilitant les échanges et les rencontres.



Espace partagé de la cour du clos

RETOUR D'EXPIÉRIENCES

Co qui a bien fonctionné

- L'accompagnement technique du maître d'œuvre auprès du maître d'ouvrage;
- L'équilibre financier de l'opération ;
- Le bien-vivre ensemble, le confort de l'habitat et par conséquent la fidélisation des locataires : ces derniers résident entre 4 et 5 ans sur place ;
- La typologie variée des logements favorise la mixité intergénérationnelle au sein du clos : la moitié des résidents sont des retraités, l'autre moitié sont des jeunes couples ;
- L'amélioration de la qualité d'image du quartier.

Les freins à l'opération

- L'ampleur de l'opération nécessite un investissement financier conséquent et une implication sur le long terme. Il est donc important de faire un appel aux compétences de professionnels et de se faire accompagner.

Les points améliorables

- L'utilisation d'un enduit industriel pour la réhabilitation de la grange, située au sud du clos, qui accueille le petit collectif ;
- À ce jour, l'une des granges du clos n'a pas encore fait l'objet d'une réhabilitation, le propriétaire n'exclut pas de renouveler ce type de projet à moyen terme... ;
- La cour est peu appropriable par les locataires en raison de l'omniprésence de la voiture ;
- L'utilisation de l'enrobé pour le revêtement de la cour partagée imperméabilise le sol : pour s'inscrire dans une démarche vertueuse de développement durable et de gestion de l'eau, il aurait été préférable d'utiliser un revêtement perméable.

LES QUALITÉS À RETENIR

MIXITÉ SOCIALE VALORISATION DU PATRIMOINE BIEN-VIVRE ENSEMBLE BÂTI AGRICOLE Portage privé engagé

Inscription paysagère

- Redonne vie à une ancienne exploitation agricole abandonnée structurante dans le paysage ;
- Les limites du site (éléments architecturaux caractéristiques du clos) ont donc été conservées et valorisées : reprise des piliers d'entrée et des murs d'enceinte du clos, conservation des portails, etc.

Usages & qualités de vie

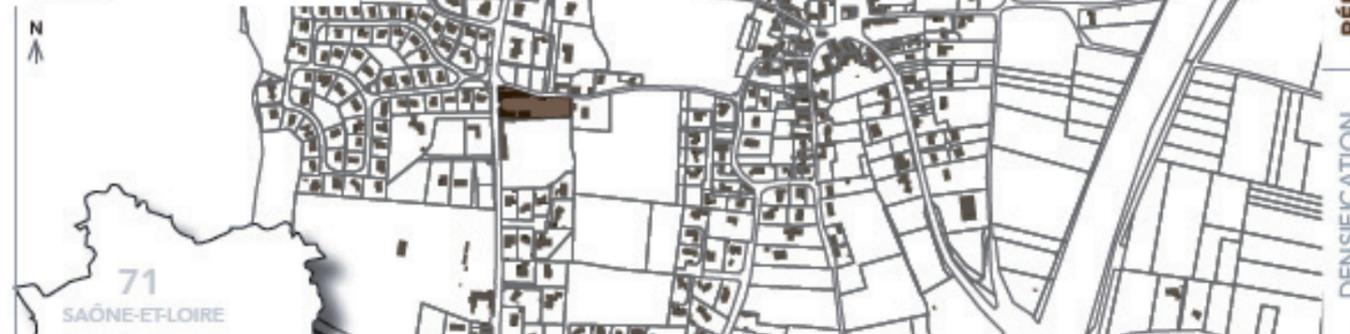
- Économise du foncier ;
- Favorise la mixité sociale et intergénérationnelle ;
- Accessibilité des logements aux PMR.

Qualités architecturales

- Préservation et mise en valeur générale des façades en pierre naturelle ocre ;
- Mise en valeur du patrimoine bâti et réappropriation du vocabulaire local : conservation des marquises en ferronnerie disposées au-dessus des entrées (partagées et individuelles), utilisation de tuiles canal pour les édifices à plus forte valeur patrimoniale ;
- Remaniement des ouvertures respectant l'existant ;
- Confort de l'habitat : logements orientés Nord / Sud et traversants.

PRÉFET
DE SAÔNE-ET-LOIRE

Liberté
Égalité
Fraternité



CHARNAY-LES-
MÂCON

7 303 HABITANTS

8 LOGEMENTS

40,7 LGTS/HA.

UN PATRIMOINE FAMILIAL RÉHABILITÉ ET TRANSFORMÉ EN LOGEMENTS

LE CLOS EMILE

À proximité immédiate de Mâcon, le bourg se situe entre la Bresse à l'Est et les monts du Beaujolais au Sud. Une demande de logements s'accroît fortement sur la commune qui développe un caractère périurbain au fil des ans : nombreux actifs travaillant à Mâcon, zones pavillonnaires, développement de zones d'activités et commerciales en marge de la commune.



Typologie

Habitat intermédiaire

Programme

Démolition d'annexes et réhabilitation d'un ancien bâtiment de ferme: création de 8 logements

Maître d'ouvrage

Frédéric CHAMPANAY

(propriétaire privé)

Maître d'œuvre

Serge Bonnetain

Document d'urbanisme

PLU approuvé en 2010

Montage

Permis de démolir

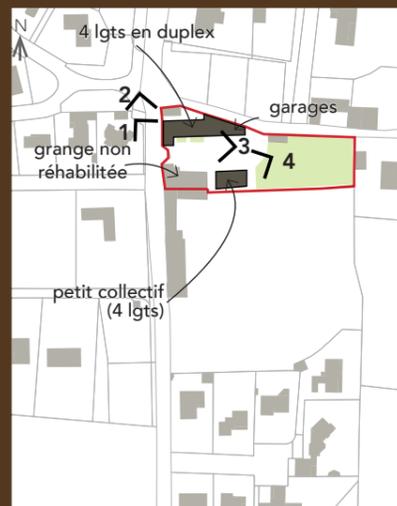
Permis de construire

Date de réception

2006



LE PROJET



VALORISATION D'UN PATRIMOINE FAMILIAL

Le clos Émile est une ancienne exploitation agricole. L'ensemble est composé de plusieurs corps de bâtiments et notamment de vastes volumes de granges. Au début des années 2000, l'actuel propriétaire hérite de cet ensemble alors en très mauvais état. Il décide de redonner vie au clos à travers la requalification et la transformation des bâtiments agricoles en 8 logements.

LES OBJECTIFS VISÉS

- Réhabilitation d'un **bien familial** en mauvais état et rentabilité financière de l'opération ;
- Requalification d'anciennes granges du clos et **amélioration de la qualité d'image** du quartier ;
- Réponse à une demande de logements locatifs, **alternative à l'offre de maisons pavillonnaires** sur la commune ;
- Création de logements locatifs, dont certains bénéficient d'une convention à loyers intermédiaires ANAH ;
- Respect du bâtiment existant et **conservation des caractéristiques architecturales locales** : mise en valeur générale des façades en pierres naturelles ocres ;
- Fidéliser des locataires et favoriser le vivre ensemble au sein du clos.

LES SOLUTIONS RETENUES

- Démolition de certaines annexes des corps de grange et réhabilitation de deux volumes de bâtiment : optimisation et création de **typologies variées** allant du T2 au T4 avec des surfaces généreuses de 47m² à 110m² pour un loyer modéré ;
- Au nord, création de 4 logements en duplex (3xT2 et 1xT3) dans un corps de ferme tout en longueur : **réinterprétation du vocabulaire des maisons de ville** avec un **petit espace extérieur** avant orienté Sud, préservation et **mise en valeur de la pierre naturelle ocre caractéristique de l'architecture locale**, remaniement des ouvertures dans le respect de l'existant ;
- Dans la continuité du volume, création de 4 garages fermés en RDC, en exploitant les baies à arc du volume bâti en pierre ;
- Au Sud, réhabilitation et surélévation d'un volume de grange pour la création d'un petit collectif comprenant 4 logements (3xT3 et 1xT4) ;
- La cour accueille des espaces de **stationnements libres** (2 places par logements).



1
Entrée du clos



2
Organisation des logements en duplex - mise en valeur de l'architecture locale

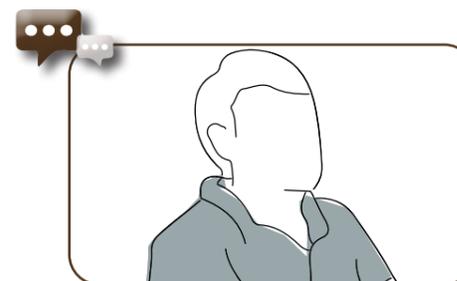


3
Façade des logements sur la rue du Perthuis



4
Organisation du volume du petit collectif dans une ancienne grange - Les places de stationnements sont disposées au droit de la façade.

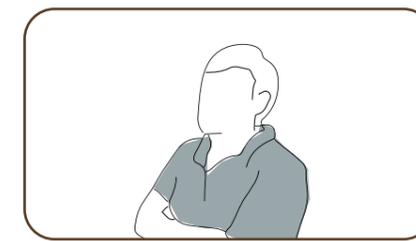
PAROLES D'ACTEURS



Frédéric CHAMPANAY

Propriétaire

« L'objectif était de redonner vie à ces corps de bâtiments agricoles désertés et en ruine tout en conservant le cachet et les caractéristiques architecturales locales. La requalification des volumes de grange a permis d'améliorer l'image du quartier. »



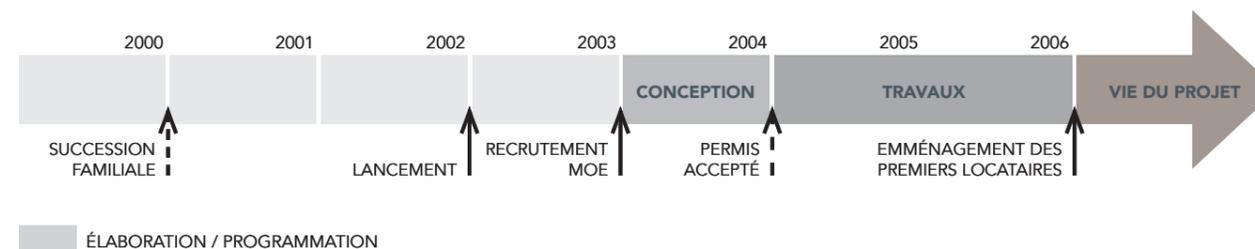
Habitant

Locataire, depuis plus de 5 ans

« Le cadre de vie est agréable sur la commune de Charnay-lès-Mâcon. Mon logement offre une terrasse qui me permet de prendre mes repas à l'extérieur et de me détendre. »

ENVIRONNEMENT DU PROJET

Calendrier



Contexte paysager du clos Émile entre 1950 et aujourd'hui : les parcelles viticoles et agricoles ont largement laissé place à une urbanisation de type pavillonnaire. (source : IGN)

