



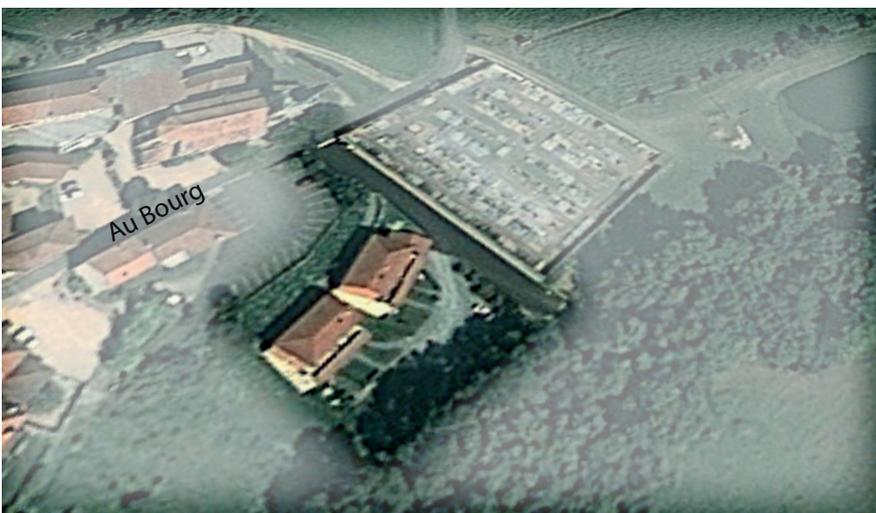
Marcoux - 745 habitants - Commune hors du Scot Sud Loire La Prairie - Le Bourg

Logements intermédiaires dans un bourg avec fortes pentes



La Prairie dans son quartier élargi

- Une commune avec de fortes pentes nécessitant une bonne appréhension du contexte.
- Une opération en extension du bourg sur un terrain avec des pentes supérieures à 20%.
- Un foncier maîtrisé par la commune et vendu à Bâtir et Loger.
- Un programme avec pour objectif de :
 - proposer une forme de logements compacte adaptée au contexte rural de la commune
 - diversifier l'offre de logements pour assurer un renouvellement de population nécessaire au maintien des équipements et notamment de l'école.
- rentabiliser au mieux l'espace disponible



La Prairie dans son environnement proche

Procédure et partenaire

Procédure

Pas de procédure particulière en dehors du PLU

Date de réalisation

Opération livrée en 2009

Maitrise d'ouvrage

Bâtir et Loger

Maitre d'œuvre

Société d'architecture
Jean-Charles Rocher

Programme de l'opération

8 logements locatifs sociaux

Données techniques

Superficie totale

0,21 ha

Densité brute (voies et espaces collectifs compris)

38 logements à l'hectare

Pourcentage d'espaces collectifs sur l'opération

70 % dont :

.35 % végétalisés

.35% d'accès/voies/stationnement

Pourcentage de pente

20%

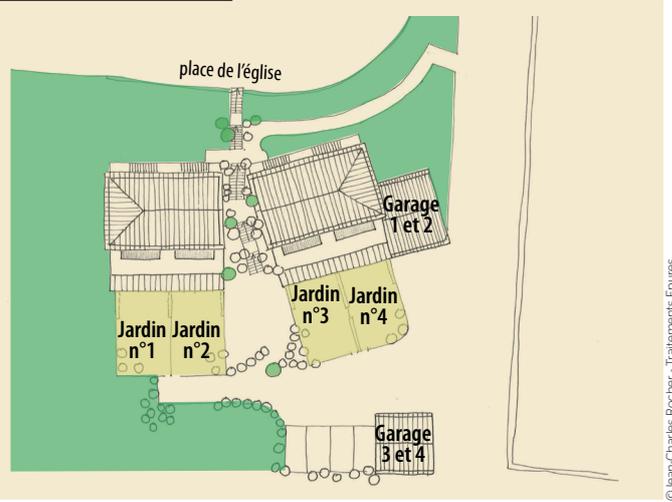
Coût de l'opération

Non communiqué

Marcoux
La Prairie - Le Bourg



L'opération vue depuis la place de l'église.

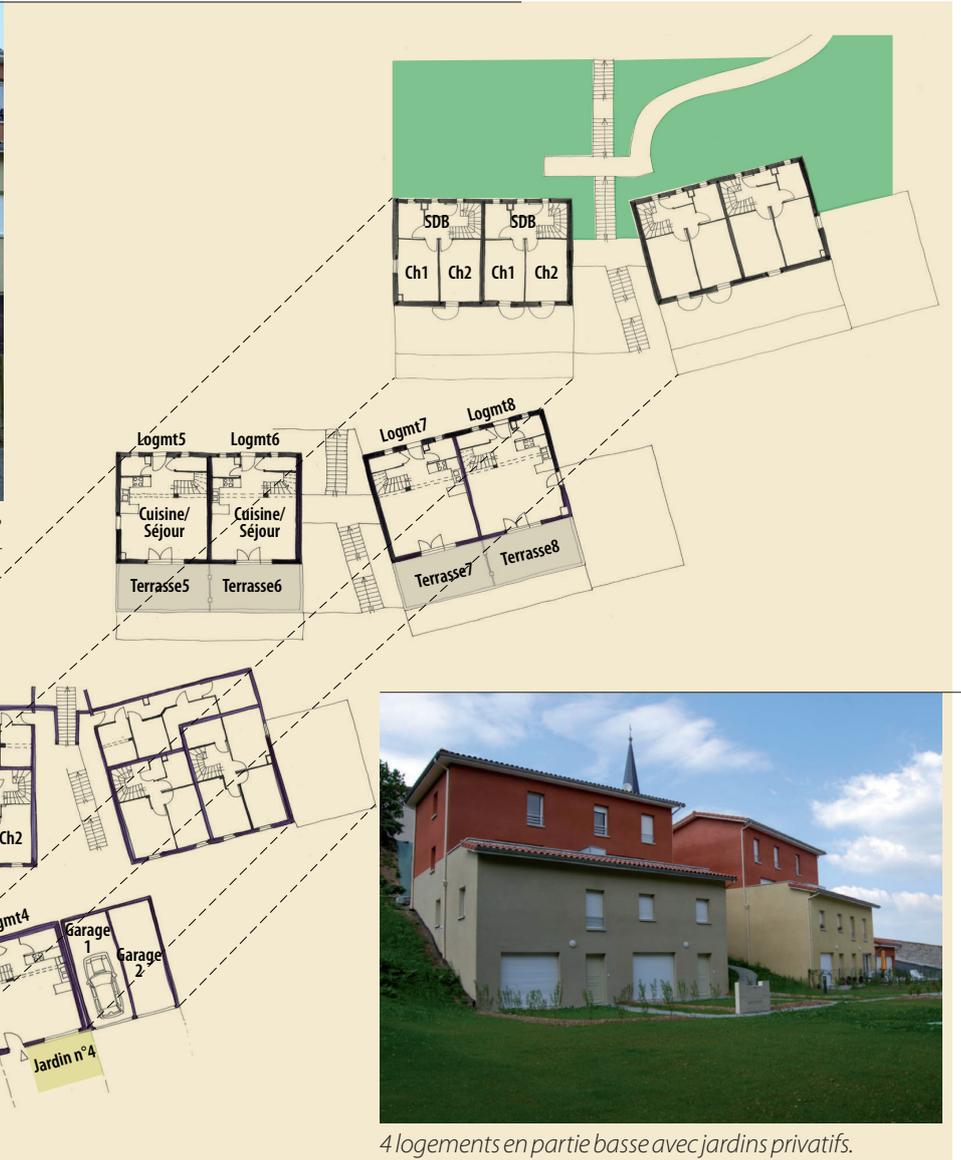


Plan masse de l'opération.

© Jean-Charles Rocher - Traitements Epures



Un escalier prenant la forme d'une allée piétonne pour desservir les logements et permettre de rejoindre le village.

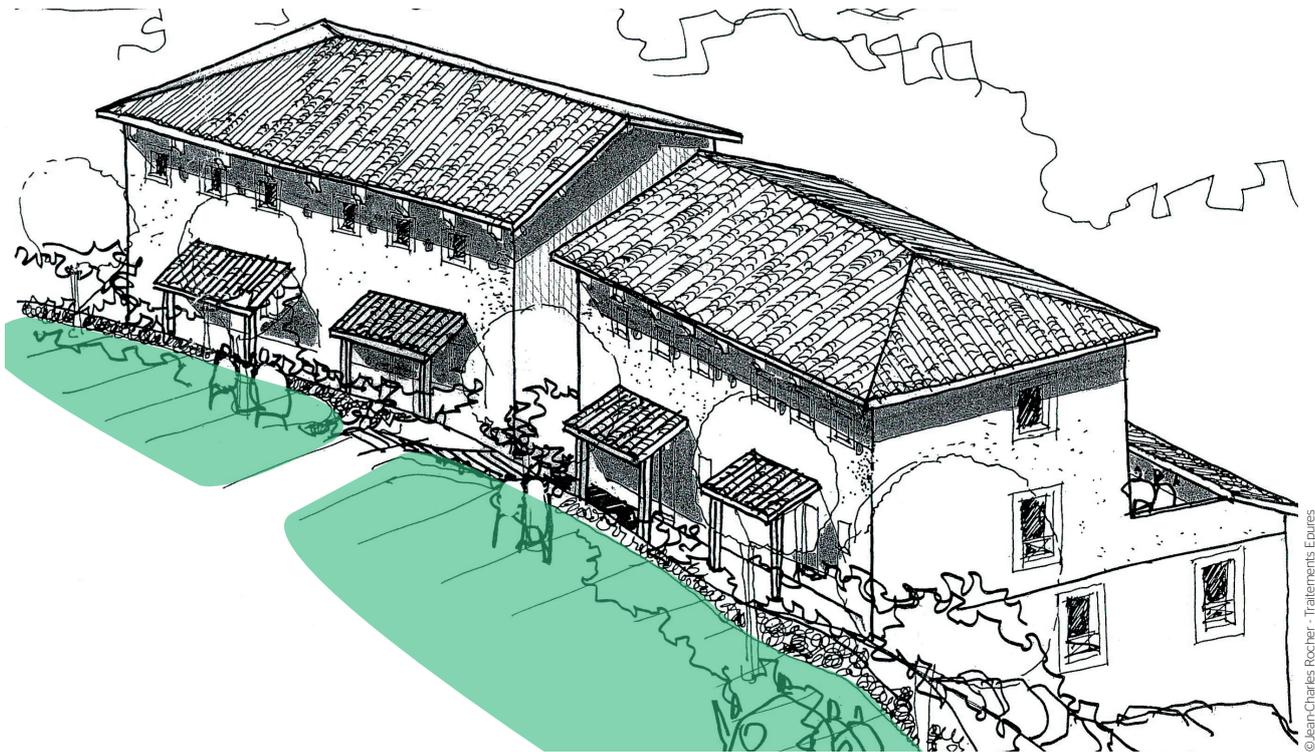


Plan des logements.



4 logements en partie basse avec jardins privés.

© Jean-Charles Rocher - Traitements Epures



©Jean-Charles Rocher - Traitement Epures

Vue 3D en amont de l'opération depuis la place de l'église.



©Jean-Charles Rocher - Traitement Epures

Vue 3D en aval de l'opération depuis les jardins privés.

L'opération

- Une densité moyenne (hors voiries et espaces collectifs) de 106 logements à l'hectare.
- Deux corps de bâtiments réalisés sous la forme de grosses bâtisses villageoises, comprenant chacune 4 logements avec accès individualisés.
- Une opération de faible hauteur (R+1/R+3) tirant partie de la déclivité du terrain.
- Un escalier extérieur prenant la forme d'une allée piétonne pour desservir les logements.
- Une voie privative en aval de l'opération pour accéder aux parkings et garages.
- Des logements organisés en duplex pour une meilleure intégration dans la pente.
- Des logements de type T4 avec des surfaces habitables de 71m² à 81m² comprenant chacun :
 - un garage
 - un jardin (de 50 à 57 m²) ou une terrasse (de 18m²).
- Une prise en compte de l'environnement avec :
 - une bonne isolation thermique facilitée par la pente du terrain (une partie du bâtiment est enterrée)
 - une orientation des pièces au sud est.



2 logements avec jardins privés en partie basse.



Allée piétonne pour accéder aux logements à mi-pente.



Réalisation de pergolas pour personnaliser les jardins.

Retour d'habitants

Les personnes interrogées avaient 25 et 48 ans. Elles vivaient dans des T3 en couple, avec ou sans enfant.

Elles ont choisi d'habiter là, car il s'agit de logements neufs, proches de leur lieu de travail ou de leur famille, et d'un bon rapport qualité / prix.

Les logements sont appréciés pour leur luminosité et leur calme. L'organisation en duplex donne un côté original qui satisfait les habitants.

À l'origine les peintures n'étaient pas faites pour permettre la personnalisation des pièces. Cette initiative a été perçue comme un manque de finitions.

Les espaces extérieurs sont de tailles généreuses, mais nécessitent certains aménagements pour se protéger des voisins.

Malgré tout, il existe un bon rapport de voisinage.

Les stationnements extérieurs sont jugés suffisants mais mal desservis depuis le village. La pente est trop forte. En hiver, l'accès est impraticable à cause de la neige.

Il est regretté l'absence de vocation dédiée des espaces verts. "Ils servent juste de décorum aux cuves à fioul qui y sont enterrées".

Le village est très apprécié pour son calme, mais il manque de dynamisme.

Les habitants considèrent ces logements comme transitoires soit parce qu'ils sont trop petits pour accueillir une famille nombreuse, soit parce qu'ils ne correspondent pas au besoin de leur profession (besoin d'un local professionnel à proximité immédiate du logement).