

RENDRE LA VILLE PLUS ATTRACTIVE

Investir des vides en cœur de ville

TRANSFORMATION D'UN HANGAR EN LOGEMENTS À GIRONDE-SUR-DROPT

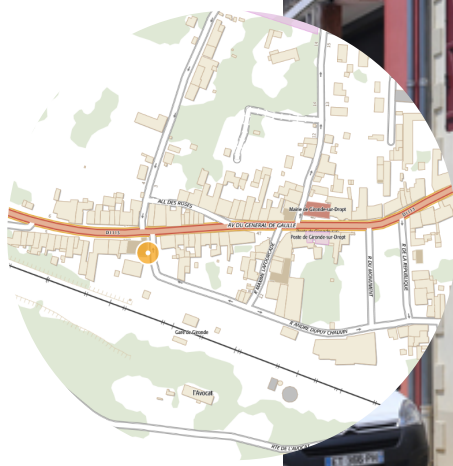
LE CONTEXTE

Commune : Gironde sur Dropt (33)

Département : Gironde

Population : 1345 hab.
(INSEE 2020)

Densité de population :
149 habitants/km²



Source : CAUE33

LE PROJET

Lieu de stockage de paille de sorgho puis entrepôt de bouteilles de vin jusque dans les années 1960, cet ancien entrepôt était jusqu'alors désaffecté. Acquis par la mairie, il est ensuite revendu à Gironde Habitat pour en faire un programme de 7 logements locatifs sociaux en duplex avec jardinets.

- **Maîtrise d'ouvrage** : Gironde Habitat
- **Maîtrise d'œuvre** : Christine Klingebiel Architecte - QLAADF paysagiste

Contact : www.gironde-habitat.fr/contact/
ou M. Moutier, maire de Gironde-sur-Dropt

CALENDRIER

éléments non fournis par l'opérateur

BILAN FINANCIER À CE JOUR

éléments non fournis par l'opérateur

TRAITEMENT DE LA DENSIFICATION

DENSITÉ : 144 LOGEMENTS / HECTARE

Ce projet de transformation n'a pas fait débat au sein de la commune. Selon le Maire M. Moutier, cela s'explique par plusieurs raisons : un bâtiment désaffecté situé dans un endroit peu visible depuis les voies de circulation et qui n'avait pas d'histoire particulière, la conservation de la continuité architecturale et une opération dédiée à 7 familles lorsque la commune a eu une augmentation nette de 100 habitants. Seul le sujet du stationnement pouvait poser question (compte tenu de sa configuration, le projet ne pouvait pas en proposer) mais il a été réglé par une convention avec la SNCF qui réserve quelques places sur son parking. Toutefois, pour pallier d'éventuels recours, une réunion de présentation du projet a été organisée auprès des riverains avec la mairie, ainsi qu'une expertise contradictoire à la demande du bailleur, avec les voisins et l'architecte.

Source : CAUE33



Plan du rez-de-chaussée ©CAUEGironde d'après ©Christine Klingebiel



ATOUTS

Proximité du centre bourg et de la médiathèque récemment rénovée

Intégré au projet de revitalisation du centre-bourg (réhabilitation du bâtiment voisin en médiathèque; tranche 2 en cours)

Logements occupés, apparemment appréciés locataires

DIFFICULTES

Difficultés techniques majeures : un seul apport lumineux sur la rue, dépose de la toiture pour permettre la réalisation des jardinets et une circulation commune, désamiantage, problèmes d'arrivée d'eau (mitoyenneté avec la médiathèque)

Contraintes patrimoniales dues à la proximité de l'Eglise Notre-Dame (site protégé) : nécessité de conserver au maximum l'existant (ouvertures, volets rouges, les 3 murs entourant le site, bardage bois), ABF consulté pour avis préalable.

tous des La forte exposition au bruit (proximité de la gare et de la N113) a nécessité le recours à un bureau d'étude acoustique

ZOOM SUR...

LE REPÉRAGE DES GISEMENTS FONCIERS

Mobiliser les **gisements fonciers disponibles** permet aux collectivités de mettre en œuvre des **programmes de construction nouvelle** tout en **limitant l'étalement urbain**. Plusieurs outils et méthodologies d'identification de ces gisements existent :

- **Cartofriches** : portail national de recensement des friches. Données nationales + intégration de données par les acteurs locaux
- **Méthodologie de repérage des gisements fonciers du Cerema Sud Ouest** : outil géomatique d'identification des gisements fonciers potentiellement disponibles, et de caractérisation de leur mutabilité
- **UrbanSIMUL** : application en ligne proposant une méthode d'identification des gisements à partir de plusieurs bases de données, juxtaposée à des éléments d'analyse et d'aide à la décision.
<https://urbansimul-app.cerema.fr>