



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Conformément au *Code de la propriété intellectuelle* qui n'autorise, aux termes du paragraphe 3 de l'article L. 122-5 et « sous réserve que soient indiqués clairement le nom de l'auteur et la source », que « les analyses et courtes citations justifiées par le caractère critique, polémique, pédagogique, scientifique ou d'information de l'œuvre à laquelle elles sont incorporées », Géoscope considère que la présente note méthodologique constitue une œuvre originale qui ne saurait être transposée à d'autres productions sans son accord.



SOMMAIRE

I. ZONE 1AU « BOURG »	5
A. SITE ET SITUATION	5
B. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT	6
C. PROGRAMME	6
D. PRINCIPES D'AMENAGEMENT	7
II. ZONE 1AU « LES VERGNES NORD »	11
A. SITE ET SITUATION	11
B. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT	12
C. PROGRAMME	12
D. PRINCIPES D'AMENAGEMENT	13

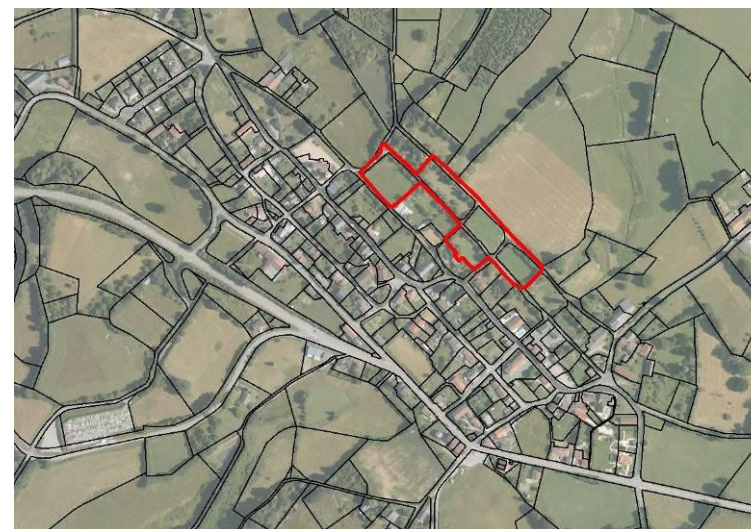
I. ZONE 1AU « BOURG »

A. SITE ET SITUATION

Les terrains concernés sont situés à l'arrière du bourg et couvrent une superficie de 1,3 ha.

Ils sont aujourd'hui occupés par des prairies et des jardins d'agrément. Ils sont bordés par quelques haies vives et offrent une vue de qualité sur le paysage agricole composé de champs et de prairies bordés par des haies et ponctués par quelques arbres isolés. Les terrains comprennent 5 parcelles séparées par des chemins étroits revêtus ou non. Cette composition est l'héritage de l'ancien bourg de Masléon abandonné après la grande peste du XIV^{ème} siècle.

Cet ensemble de parcelles de grande taille par rapport au parcellaire limitrophe du bourg offre la possibilité de densifier le centre de l'agglomération dans le respect du cadre bâti ancien de qualité qui caractérise ce cœur de ville historique.



B. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT

La mise en œuvre du projet politique de développement traduit par le PADD ne peut pas émerger de la simple initiative individuelle privée, elle implique une intervention publique volontariste. C'est pourquoi la municipalité propose au sein de cet espace en cœur d'agglomération la réalisation d'une opération d'aménagement tenant compte des problématiques de l'urbanisme et de l'habitat durables.

Les principaux objectifs de cette opération sont :

- de **densifier la population du centre-ville** pour pérenniser les services et ce qui reste du petit commerce de proximité et limiter les déplacements des futurs ménages vers ceux-ci ;
- de limiter la consommation d'espace ;
- d'accueillir une **population diversifiée** (mixité sociale et générationnelle), en particulier des jeunes en début de parcours résidentiel actuellement sous-représentés dans la commune et des personnes âgées qui souhaitent se rapprocher du centre-ville ;
- d'étendre un espace urbain sous forme de constructions individuelles denses (maisons groupées ou en bandes) et strictement individuelles dans le prolongement des formes d'habitat rencontrées dans le centre-ville historique ;
- de construire des logements avec des **matériaux sains et économes en énergie** ;
- de prendre en compte l'**exposition des parcelles** pour bénéficier au mieux des conditions d'ensoleillement ;
- de créer des conditions favorables pour la mise en œuvre de **moyens de chauffage collectifs** ;
- d'offrir un paysage urbain de qualité.

C. PROGRAMME

L'opération se compose d'ensembles mixtes d'habitations associant des logements de types individuels denses représentant au total entre 20 et 30 logements. Ces logements devront comporter **au minimum** :

- 20 % de logements locatifs à loyer modéré,
- 20 % d'accession aidée à la propriété,
- 30 % de logements de petite taille (1 à 3 pièces).

D. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

La zone 1AU est composée de 5 îlots.

Les principes généraux consistent à :

- tirer parti d'éléments qui structurent le site :
 - conserver le maillage des chemins,
 - réserver une partie des chemins pour les circulations douces,
 - préserver certaines haies vives existantes.
- concevoir les constructions en harmonie avec le bourg,
- implanter les constructions dans la même logique que le bourg à l'alignement sur rue,
- raccorder les logements au réseau d'assainissement collectif,
- mettre en place un réseau de chaleur (par exemple de type chaudière à bois déchiqueté).



Préserver le caractère rural de la voie



Conserver la haie vive en limite de parcelle



0 30 60 m

Fonds de plan : Orthophoto de l'IGN, 2009

- Emprise de l'OAP
- Dominante habitat individuel
- Jardins privés

Haie ou frange boisée à conserver

Liaison à usage mixte

Liaison douce

Dans le détail

- les voies douces resteront non revêtues, celle desservant des logements pourra être empruntée par les voitures des riverains ;
- les constructions seront des maisons individuelles groupées ou jumelles et isolées comprenant un étage sur rez-de-chaussée ;
- les constructions seront implantées en limite d'emprise pour former une rue ;
- un mur de clôture de 0,8 m de haut en pierre de pays soulignera la limite avec la voirie, un portail et un portillon en bois ou en métal peuvent être installés ;
- à défaut d'un parti architectural résolument contemporain, les constructions devront : avoir des toitures à 2 ou 4 pans, avec une couverture de pente minimale 30 %, en tuile canal ou matériau de même format, de même teinte et de même mise en œuvre que la tuile canal ; respecter les règles architecturales fixées à l'article UA-11 de la zone UA dans le règlement.



Exemples de constructions en bande dans le bourg

Exemples de constructions de type individuel en bande



Source : <http://www.menguy-architectes.fr/>

II. ZONE 1AU « LES VERGNES NORD »

A. SITE ET SITUATION

Les terrains concernés sont situés dans le secteur du Combeau – les Vergnes où l’urbanisation résidentielle s’est développée de manière lâche et linéaire. Ils couvrent une superficie d’un peu plus de 1 ha sur trois parcelles.

Ils sont bordés par quelques arbres et de parcelles bâties. La pente relativement forte vers l’Ouest offrent une vue de qualité sur le paysage de la vallée de la Combade et du hameau agricole de Bas Vaux sur la commune de Saint-Denis des Murs.

Les terrains sont aujourd’hui occupés par des prairies plus ou moins fauchées et/ou pâturées et quelques arbres de beau port. Une maison est implantée sur la parcelle du milieu depuis quelques années. Les propriétaires, qui détiennent également la parcelle située immédiatement au Nord souhaiteraient procéder à une division parcellaire. En ajoutant la parcelle située au Sud, il devient possible d’envisager un épaississement de l’urbanisation avec un maillage des circulations.

Ainsi, cet ensemble de parcelles offre la possibilité de densifier et de structurer a minima ce secteur de développement récent en tenant compte des covisibilités avec la commune de Saint-Denis des Murs de l’autre côté de la vallée de la Combade.



B. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT

D'avantage encore que dans le secteur Sud, l'aménagement s'inscrit dans un objectif d'épaississement d'un secteur à l'urbanisation lâche. Il bénéficie aussi d'une relativement bonne accessibilité au bourg (moins d'un kilomètre avec très peu de dénivelé). Les ménages les plus ciblés pour être accueillis ici sont les jeunes couples avec enfants. Le secteur se prête particulièrement bien pour une opération d'éco-lotissement pour répondre de façon plus optimale aux problématiques de l'urbanisme et de l'habitat durables.

Les principaux objectifs de cette opération sont :

- de **densifier la population à proximité du bourg** pour pérenniser les services et le petit commerce de proximité et limiter les déplacements des futurs ménages vers ceux-ci ;
- de développer un quartier d'habitat individuel associé à des espaces publics fonctionnels favorisant les sociabilités ;
- d'accueillir une population de diverses origines sociales et plutôt en milieu de parcours résidentiel (couples avec ou sans enfants) ;
- de construire des logements avec des **matériaux sains et économes en énergie** ;
- de prendre en compte la topographie en favorisant des constructions sur 2 niveaux minimum ;
- de favoriser les déplacements doux vers les services et commerces du bourg ;
- d'offrir un paysage urbain de qualité, en particulier vu depuis le hameau de Bas Vaux sur la commune de Saint-Denis des Murs.

C. PROGRAMME

L'opération se compose d'ensembles d'habitations associant des logements de types individuels denses représentant au total entre 12 et 15 logements. Ces logements devront comporter **au minimum** :

- 20 % de logements locatifs à loyer modéré,
- 20 % d'accession aidée à la propriété,

D. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Les principes généraux consistent à :

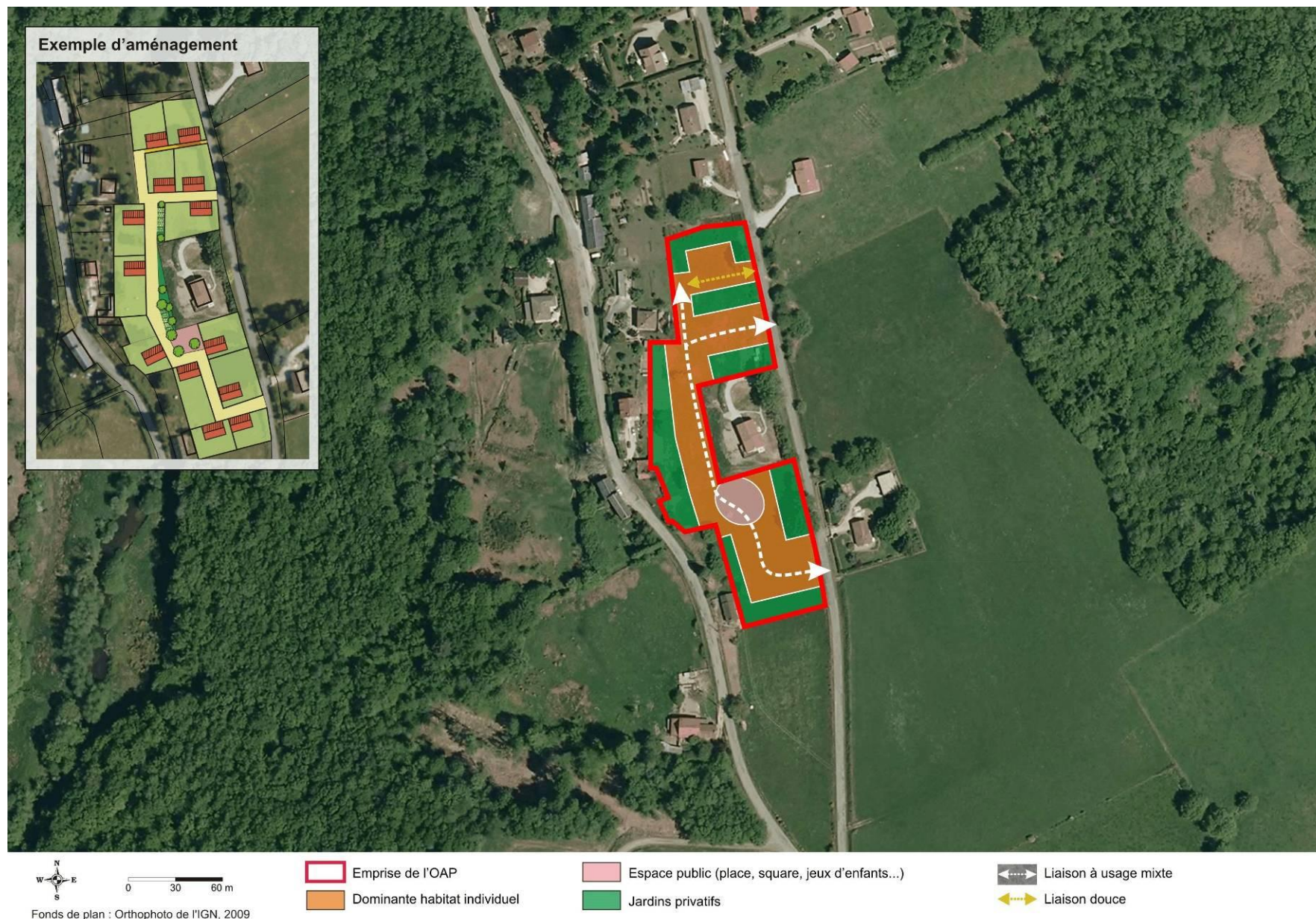
- tirer parti d'éléments qui structurent le site :
 - conserver le chemin qui borde la limite Nord du site,
 - préserver autant que possible les beaux sujets d'arbres existants.
- concevoir les constructions de manière à ce qu'elles s'adaptent à la pente,
- prévoir un espace public fédérateur en cœur de site,
- prévoir des espaces de stationnement collectifs,
- anticiper un futur raccordement des logements au réseau d'assainissement collectif,
- offrir l'image d'un noyau bâti cohérent vu depuis Bas Vaux.



*Entretenir ce chemin pour les circulations non motorisées
et conserver l'arbre*



*Les futures constructions seront sur
2 niveaux et devront s'inscrire dans la pente*



Dans le détail

- les voies douces resteront non revêtues, celles destinées à un usage mixte seront perméables (de type couche de grave compressée) et ne comprendront pas de bordure, les bas côtés seront végétalisés ;
- les constructions seront des maisons individuelles comprenant un étage sur rez-de-chaussée ;
- les constructions seront implantées en limite de lot pour rappeler les implantations traditionnelles (cf. dans le bourg ou au Mont Douhaut), optimiser l'usage des jardins et éventuellement anticiper de futures redivisions parcellaires ;
- à défaut d'un parti architectural résolument contemporain, les constructions devront : avoir des toitures à 2 ou 4 pans, avec une couverture de pente minimale 30 %, en tuile canal ou matériau de même format, de même teinte et de même mise en œuvre que la tuile canal ; respecter les règles architecturales fixées à l'article UB-11 de la zone UB dans le règlement.



Exemples de constructions individuelles à Masléon

Exemples de constructions de type individuel adaptées à la topographie



Eco-quartier du Val de la Pellinière aux Herbiers (85) : maisons sur plusieurs niveaux pour s'adapter à la pente du terrain (source : <http://www.prixnational-boisconstruction.org>)



Virginie Farges architecte (Chanteix - 19)