

8

Fiche action | ACCUEILLIR

Le futur lotissement

intégrer les constructions nouvelles au paysage
intégrer les nouveaux habitants dans la vie du bourg

OÙ ?

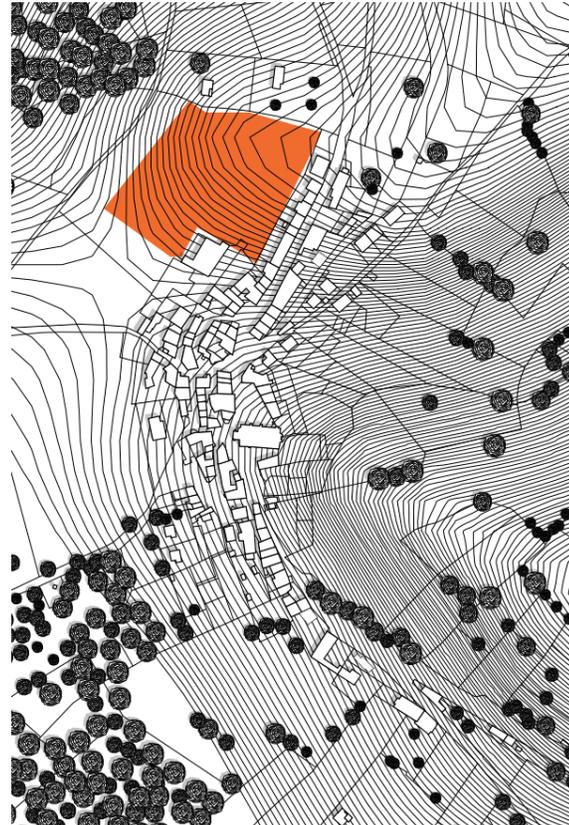
Le futur lotissement (en cours de réalisation au moment de cette étude) est projeté sur les franges Nord du bourg. Acheté par la mairie au même moment que l'école des sœurs aujourd'hui transformée en MAM et en logements, il offre la possibilité d'accueillir plusieurs habitations.

QUELS ENJEUX ?

- Accueillir des nouveaux habitants et notamment des jeunes familles
- Connecter le futur lotissement au réseau de cheminements piétons traversant le centre bourg
- Offrir des espaces publics aux nouveaux habitants et aux habitants actuels
- Intégrer les constructions nouvelles au paysage par le respect de la morphologie actuelle du bourg (secteur situé dans le périmètre de protection des monuments historiques)
- Préserver la silhouette du bourg

QUOI ?

Le permis d'aménager étant déjà déposé et en cours d'instruction par l'Architecte des Bâtiments de France, la présente fiche action a pour objectif de rappeler les éléments prégnants de la morphologie du bourg dans laquelle le futur lotissement se doit de s'intégrer. Elle exprime également des pistes pour relier le lotissement au bourg en cohérence avec la stratégie d'aménagement globale.



COMMENT ?

Cas n°1

La commune, accompagnée par le maître d'œuvre qu'elle a choisit, le Parc Naturel du Livradois Forez et Loire Forez Agglomération reprend les études de son lotissement selon les prescriptions suivantes et en collaboration avec l'Architecte des Bâtiments de France.

Une première « bande » de logements se réalise petit à petit ; la vente des terrains est régulée de manière à ne pas gonfler d'un seul coup les effectifs scolaires.

Cas n°2

La commune lance un appel à projet auprès de bailleurs ou promoteurs pour la réalisation d'une ou plusieurs opérations de logements mixant les typologies afin d'accueillir des populations différentes (familles monoparentales, familles, personnes âgées etc...).

ET AILLEURS ...

Eco-hameau de Bertignat (63) - Boris Bouchet architecte

Cette commune de moins de 500 habitants a décidé de créer des logements neufs pour accueillir de nouveaux habitants en aménageant des terrains situés sur une butte orientée Ouest, Est et Sud, surplombant le bourg. La première phase est constituée de 7 logements en auto-promotion (photo 2) et d'un ensemble de 3 logements collectif (photo 1) porté par la mairie et d'espaces publics.



photo 1 : ensemble de 3 logements collectif

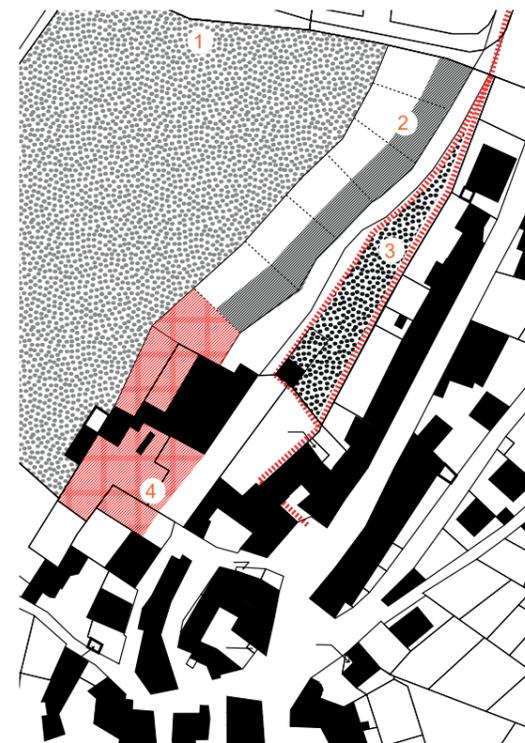


photo 2 : maison individuelle
Source : <http://borisbouchet.com/>

ÉTAT PROJETÉ

(accord de principe trouvé avec l'Architecte des Bâtiments de France sur cette proposition - décembre 2019)

Toute poursuite du projet de lotissement devra être réalisé en collaboration avec l'Architecte des Bâtiments de France.



ETUDE DE CAS - NOUVELLE IMPLANTATION DU LOTISSEMENT

- 1 espace naturel à préserver de toute construction
- 2 découpage des parcelles perpendiculairement à la pente - création de 6 lots
définir une zone de constructibilité sur les parcelles (ex: imposer l'alignement à l'espace public)
définir des règles architecturales et paysagères
mettre en place un accompagnement des particuliers pour la réalisation de leur projet
- 3 cheminements piétons et traitement des espaces laissés libres en terrasses (murs de soutènement en pierres).
- 4 espaces publics au sol non imperméabilisé, stationnements et possibilité d'autres usages (ex : événements etc...).

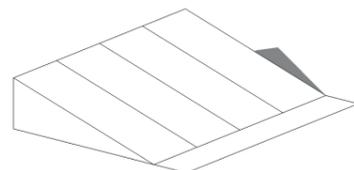
POUR QUI ? POURQUOI ?

Le modèle pavillonnaire de plain pied économique et facilement constructible correspond d'avantage à des constructions de plaine et un mode de vie suburbain. Son adaptation dans le paysage de Saint-Bonnet-le-Courreau impliquerait de nombreux mouvements de terrain (enrochement, talus,...) qui dénatureraient ce même paysage. La typologie de maisons accolées à étages, intégrées dans la pente, permet de poursuivre la construction d'une «petite cité de caractère» en lien avec le savoir-faire constructif propre au territoire. Elle offre la possibilité de créer un habitat atypique correspondant à un mode de vie rural mais néanmoins contemporain : jardiner, habiter dans la pente, profiter d'une vue dégagée, construire avec matériaux locaux etc... Ce type de bien peut attirer de jeunes familles primo-accédantes (le coût supérieur d'une telle habitation par rapport au modèle pavillonnaire peut être compensé par une part d'auto-construction par exemple) ou de la tranche d'âge 40-60 ans possédant un budget souvent plus conséquent.

THEMATIQUES DE REGLEMENTS DE LOTISSEMENT

DECOUPAGE DES LOTS

Les lots ont des formes et des caractéristiques définies au plan de composition. Les prix et les surfaces sont définis mais il est envisageable de partager une parcelle pour réduire le coût d'achat du terrain.

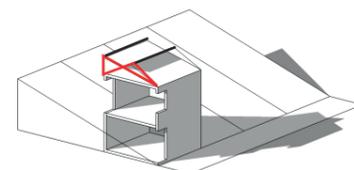
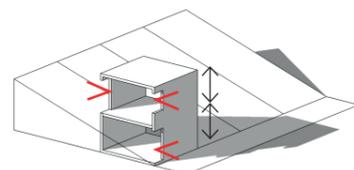


IMPLANTATION, ORIENTATION ET VOLUMETRIE

Les constructions doivent s'implanter dans la zone de constructibilité définie (ex : respecter l'alignement à la voirie).

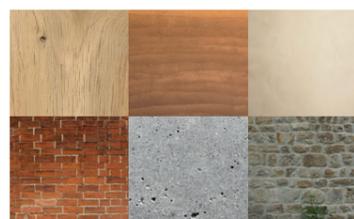
Les constructions auront une hauteur d'un minimum de 6.00 mètres (soit deux niveaux).

Les habitations profiteront de vues Est et Ouest. Les percements dans les pignons sont interdits.



FORME ET MATERIAUX DES TOITURES

Les toitures pourront être inclinées (1 ou 2 pans), le faîtage étant parallèle à la voirie. Leur pente ne devra excéder 35%. Les toitures plates végétalisées sont autorisées ainsi que les toitures terrasses lorsqu'elles sont rendues accessibles par une baie vitrée.

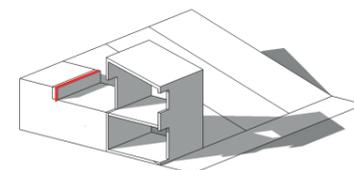


MATERIAUX DES FACADES

Les façades pourront être constituées de bois, béton, briques, pisé ou enduits naturels. Ces matériaux pourront être laissés bruts. Les parpaings apparents sont proscrits.

MURETS

Les murets de soutènement seront construits en pierres ou en béton enduit. La pierre de parement ainsi que les parpaings sont interdits. Dans le cas d'un mur de soutènement et d'un mur de clôture, ce mur ne pourra excéder 1.00 m (hauteur jusqu'à laquelle les garde corps ne sont pas obligatoires).



HAIE, VEGETATION ET CLOTURES

Les clôtures métalliques sont interdites. Les clôtures en grillage souple sont autorisées si elles sont noyées dans une haie. Les clôtures rigides sont interdites. Les talus et enrochements sont interdits. Les haies et plantations des jardins et espaces publics seront réalisées à partir d'espèces locales.



dispositif mixte