

INDICATEURS DE DENSITÉ

Surface du terrain

Environ 10 960 m² dont 7860 m² pour les surfaces privatives
Environ 2800 m² pour l'espace public

Emprise bâtie au sol

2000 m² = 18%

Stationnement

Garages intégrés aux logements
Stationnement sur l'espace public

Densité nette*

17 lgts/ha



Densité brute**

12,8 lgts/ha



Densité communale***

15,5 lgts/ha

*elle est mesurée à l'échelle de l'ilot. 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

230 000€ HT (valeur des montants 2012) :
- Étude faisabilité OPAC : 3 900€ HT
- Géomètres : 10 044€ HT
- Maîtrise d'œuvre OPAC : 6 550€ HT
- Travaux de viabilisation : 95 000€ HT
- Réseaux : 46 000€ HT
- Bassin de rétention des EP : 31 800€ HT (Moe indépendante Atelier LD, études, et travaux)
- Commercialisation : 15 000€ HT
- Divers 1 400 € HT

Montant des subventions

Région Village Avenir 50 000€
(pour la construction des 5 logts OPAC)
Agence de l'eau = 16 000€
(uniquement la gestion alternative des eaux pluviales et la création de la mare)

LE + DE L'OPÉRATION

Une prise en compte de la gestion des eaux pluviales

Le projet porte une attention particulière à la gestion des eaux pluviales : l'eau est collectée en aval de l'opération via une mare. Cette solution vise à éviter la saturation des réseaux de collecte. De plus, l'eau gérée au plus près d'où elle tombe est moins chargée en polluants (essence, huile de vidange des voitures, métaux,...). Grâce à la fonction de stockage, cette initiative contribue à la maîtrise du ruissellement et enrichit la qualité des milieux. Cette gestion alternative des eaux participe à l'amélioration du cadre de vie des habitants et contribue à la qualité paysagère et écologique du site.

RETOUR D'EXPÉRIENCE

Ce qui a bien fonctionné

- Les échanges et l'**accompagnement du porteur de projet** (Habitat 25) ;
- La **mixité sociale** dans l'opération ;
- L'**accessibilité au centre-bourg et à ses services/commerces** grâce à la création du cheminement doux.

Les freins à l'opération

- La **complexité administrative** : des dossiers de subventions perçus comme lourds et difficiles à compléter ;
- Faire accepter à la population une opération dense et à caractère social.

Si c'était à refaire

- Pour les lots en accession libre, **intégrer le conseil d'un architecte** aux particuliers afin d'optimiser l'implantation des constructions sur la parcelle, **veiller à l'inscription paysagère** (insertion dans la pente) et à la qualité architecturale des logements (couleurs et matériaux) ;
- Planter des clôtures et coffrets de tous les lots dans le programme global de viabilisation ;
- Pour les lots en accession libre, planter des haies en limite de parcelles par la collectivité aurait été souhaitable pour une meilleure inscription paysagère de l'opération et pour favoriser la recherche d'intimité avec des petites parcelles.

LES QUALITÉS À RETENIR

Stockage écologique des eaux
MIXITÉ SOCIALE pluviales
OPTIMISATION DE LA TAILLE DES
LIAISON PIÉTONNE PARCELLES
STRATÉGIE COMMUNALE DE DÉVELOPPEMENT

Inscription urbaine et paysagère

- Implantation des constructions en limite parcellaire ;
- Maintien d'une haie bocagère qui joue aujourd'hui le rôle de limite avec les jardins des lots en accession libre. La haie joue un rôle paysager structurant et instaure un dialogue entre l'opération et les espaces agricoles attenants.

Usages et qualités de vie

- En continuité avec le centre-ancien et à proximité du centre-bourg dynamique disposant de nombreux commerces et services (cinéma, bibliothèque, restaurants,...) ;
- Favorise les liaisons piétonnes vers le centre-bourg grâce au cheminement qui relie la MARPA à la Maison des Patrimoines et dessert le centre-bourg et ses commerces/équipements ;
- Accessibilité des logements aux personnes âgées ;
- Présence d'un petit jardinet.

Qualités écologique et énergétique

- Une gestion des eaux de pluie à ciel ouvert garante d'une plus-value paysagère et environnementale.

PRÉFET DE SAÔNE-ET-LOIRE
Liberté
Égalité
Fraternité

71
SAÔNE-ET-LOIRE

MATOUR
1 094 HABITANTS

14 LOGEMENTS
12,8 LGTS/HA.

UNE OFFRE DE LOGEMENTS À PROXIMITÉ D'UN CENTRE BOURG DYNAMIQUE
LOTISSEMENT DE LA CROIX MISSION

RÉHABILITATION
DENSIFICATION
EXTENSION

Situé à 40 km de Mâcon entre Charolais, Beaujolais et Clunisois, le bourg s'inscrit dans un paysage de bocage remarquable mettant en scène le relief vallonné. Il est très attractif et compte de nombreux services, commerces et équipements.



Typologies

Habitat individuel
Habitat individuel groupé

Programme

Viabilisation et construction de 5 logements locatifs + 9 lots individuels libres

Maître d'ouvrage

Mairie de Matour et OPAC

Maître d'œuvre

Alain JAILLET architecte (logements OPAC)

Documents d'urbanisme

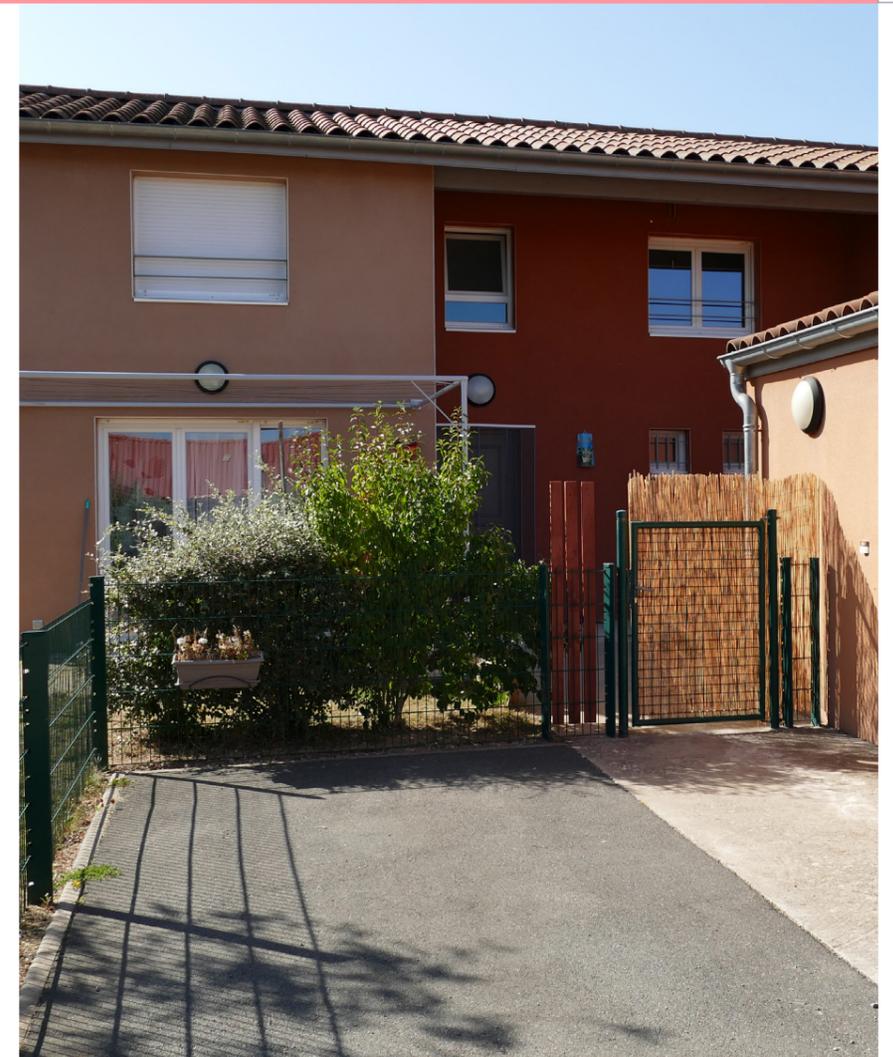
PLU approuvé en 2008
PLUi approuvé en 2016

Montage

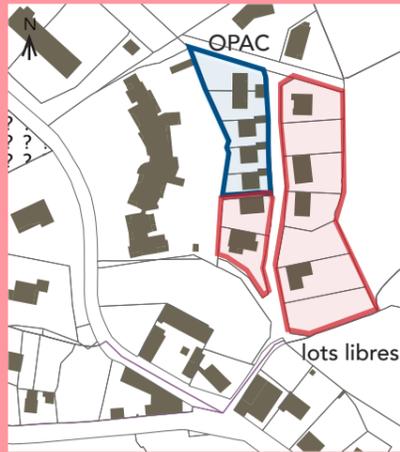
Permis d'aménager pour le lotissement

Date de réception

2012 pour les logements OPAC



LE PROJET



AU CŒUR DE LA STRATÉGIE DE REVITALISATION

La collectivité de Matour s'est engagée depuis plusieurs années dans une réflexion urbaine globale visant à renforcer l'attractivité du centre bourg et le dynamisme du village. Des actions ont été menées conjointement sur le logement, les commerces, les services, les équipements et les espaces publics. En parallèle à des opérations de réhabilitation du patrimoine bâti dans le centre du village, la collectivité a souhaité proposer, à proximité immédiate du cœur de bourg, une offre alternative de logements destinés notamment aux seniors et aux primo-accédants.

LES OBJECTIFS VISÉS

- Promouvoir une **mixité d'habitat** et enrichir le **parcours résidentiel** ;
- Développer une offre de logements destinées aux personnes âgées ;
- Prendre en compte les **qualités du site** : trames végétales, vues sur le grand paysage, topographie... ;
- Respecter le cycle de l'eau ;
- Inscrire le nouveau quartier dans la trame de **cheminements doux** de la commune.

LES SOLUTIONS RETENUES

- Deux opérations coexistent : d'une part **5 logements locatifs sociaux en maisons individuelles denses** sur des terrains de 330 à 550 m² portés par l'OPAC 71 et pensés pour des personnes âgées, d'autre part 9 lots à construire d'une superficie de 500 à 850 m² destinés à l'accession ;
- Les maisons construites sous maîtrise d'ouvrage OPAC présentent toutes la même **typologie d'implantation** : garage aligné sur la rue délimitant une petite cour d'accès pour l'habitation située en retrait. Cette disposition en «L» et la présence d'un jardinet attenant favorise l'intimité de chaque logement ;
- Une **haie bocagère** a été préservée dans le projet d'aménagement. Elle constitue la limite entre les parcelles urbanisées et l'espace agricole à l'Est ;
- L'emprise de la voirie de desserte a été réduite par une circulation à sens unique et le choix d'une voie mixte piétons-véhicules ;
- La taille des lots a été modérée pour **limiter la consommation d'espaces agricoles et optimiser l'opération** ;
- Une réflexion sur la **gestion des eaux pluviales** a été menée, donnant lieu à l'aménagement d'une mare en aval du site ;
- Le cheminement qui relie la MARPA à la Maison des Patrimoines a été conservé et son usage renforcé. Aujourd'hui, il constitue un itinéraire doux pour rejoindre les commerces, équipements et services du centre-bourg.

PAROLES D'ACTEURS



Thierry IGONNET
Maire de Matour

« Dans des villages comme les nôtres, la question c'est celle de la **vision globale de son centre-bourg**, de son développement, de son avenir. Ce qui fait qu'on y arrive c'est la vision globale de notre village. C'est ça qu'on gère. Et on prend le temps qu'il faut pour répondre à un certain nombre de sujet. »



Serge DESCHAMPS
OPAC 71

« Pour les lots libres, il y avait des intentions de qualité, une volonté d'organiser les maisons qui respectent la pente... Mais il manque, pour les particuliers, un conseil en amont de l'achat : la rencontre avec un architecte conseil. »



Habitante
Propriétaire, depuis plus de 5 ans

« Le lieu de vie est agréable, à la campagne, dans mon village natal. Je profite de mon terrain pour cultiver un potager dans lequel j'ai planté des légumes et fruitiers. Je regrette que la pièce de vie soit orientée plein Sud en raison de la chaleur l'été. »

ENVIRONNEMENT DU PROJET

Outils opérationnels

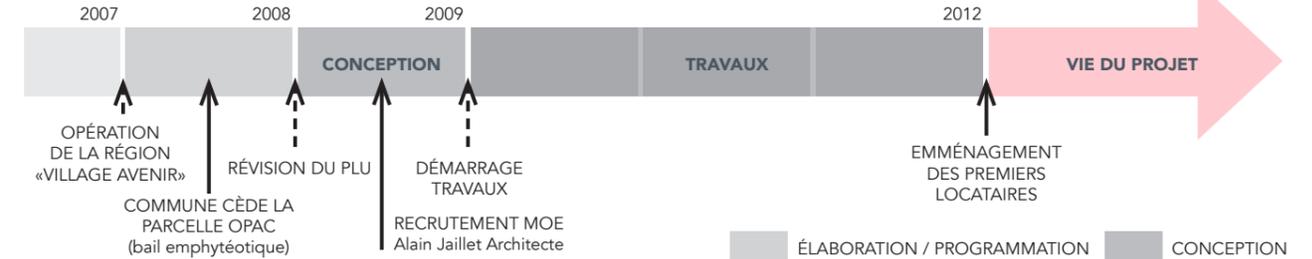
> **Au stade planification** : Révision du PLU, inscription des terrains en Zone U

> **Au stade opérationnel** : - Un règlement de lotissement : cet outil définit un certain nombre de règles d'urbanisme applicables au lotissement (implantation des constructions, aspect extérieur des constructions, clôtures, plantations...). Ces règles s'appliquent pendant 10 ans

- Un permis d'aménager : document administratif qui permet à l'administration de contrôler les aménagements affectant l'utilisation du sol d'un terrain donné

Levier : Opération « Village Avenir » de la Région Bourgogne

Calendrier



Cheminement doux vers le centre



Les constructions en lots libres s'implantent à l'arrière d'une haie bocagère préservée.



Jardins et espaces d'agrément



L'implantation du bâti crée des cours privatives sur la rue.



Une extension villageoise à proximité d'un centre bourg dynamique